

Uelands gate 24A



Velkommen til

Uelands gate 24A



Salgsoppgaven produsert 20. mars 2025

Grünerløkka

Lys og innflyttingsklar 2-roms med solrik balkong - Vender i sin helhet mot rolig bakgård - Varmtvann inkl. - IN-ordning

Prisantydning	3 057 807,-
Fellesgjeld	937 807,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 996 964,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 136,-
BRA-i	24 kvm
Totalt BRA	26 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1890

Megler	Anders Diep Kanck
Telefon	913 12 549
E-post	a.kanck@nordvikbolig.no


Eplemost





Kort fortalt

- Anders Kanck v/Nordvik har gleden av å presenter Uelands gate 24A! En arealeffektiv 2-roms sentralt på Grünerløkka med solrik balkong vendt ut mot en rolig og opparbeidet bakgård. Leiligheten ligger urbant til rett ved Alexander Kiellands plass og med enkel adkomst kommer du deg til det meste av bymessige fasiliteter. Leiligheten ligger i 3. etasje med åpen kjøkken/stueløsning, flislagt bad og innbydende soverom.

- Vestvendt balkong på 3 kvm
- Attraktiv og sentral beliggenhet
- God takhøyde på 2,77 m
- IN-ordning
- Ingen dok.avgift
- Varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Heis
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Perfekt førstegangskjøp

- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	24 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	26 kvm
TBA:	3 kvm

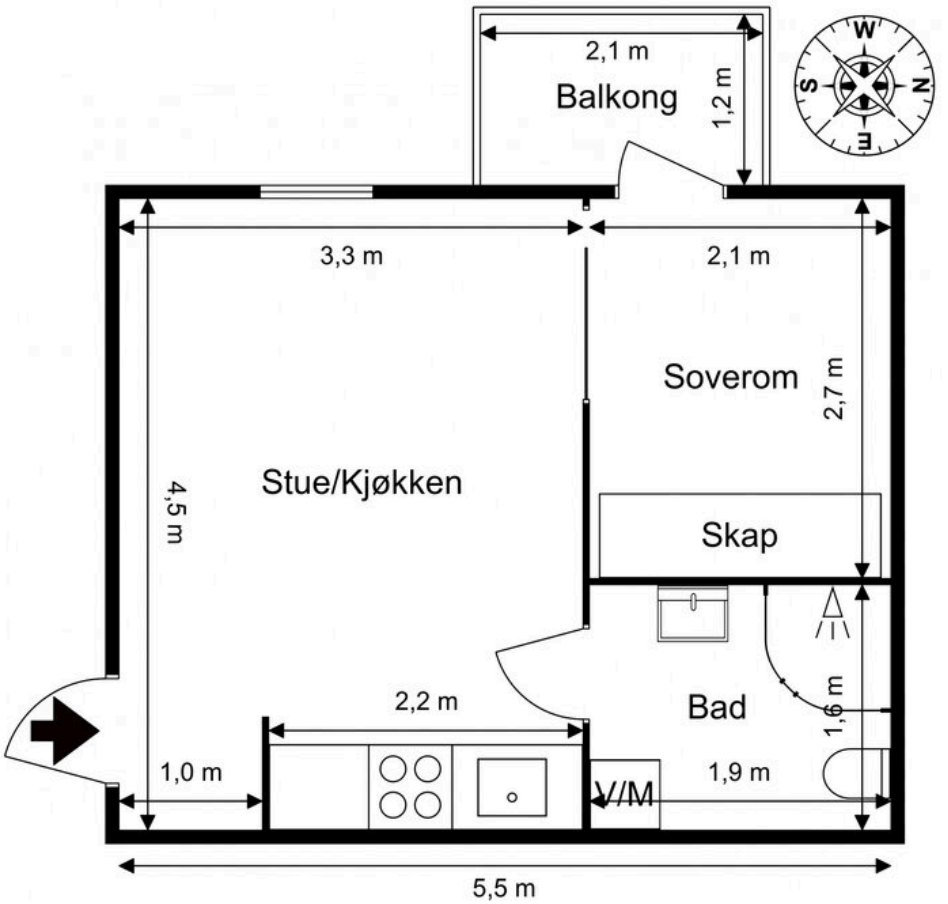
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 24 kvm.
Total BRA: 24 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

Uelands gate 24A, 0175 Oslo

3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet




Vincent van Gogh




beko

Informasjon

Uelands gate 24A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0081/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Uelands gate 24A, 0175 OSLO
Gnr 218, bnr 161 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 301 i Uelandsgate 24 Borettslag, org.nr. 990578907

Selger
Danijel Kolstad Piljurovic

Kjøpesum og omkostninger
3 057 807,- (Prisantydning)
937 807,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 995 614,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 996 964,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 006 264,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 24 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 26 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 24 kvm.
Total BRA: 24 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken og stueløsning, bad og ett soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 2 kvm merket 301.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entré:
Velkommen inn til Uelands gate 24A!

Kjøkken og stue:
Kjøkken med innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Oras. Lysarmatur under overskap.
Innredning
med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og frittstående stekeovn og kjøl/skap. Stuen har plass til sofa og sofabord.

Soverom:
Et stilrent soverom med plass til seng og garderobeskap. Fra soverommet kommer man ut til en vest-vendt balkong på ca. 3 kvm. Her kan du nyte solen fra 1030-1630

Soverommet har praktiske skyvedører som skiller rommet fra stuen.

Bad:
Flislagt bad med servantskap med glatte fronter, ettgreps armatur fra Oras og innfelt speil med lysarmatur. Det er utstyrt med dusjhjørne med innfelbare glassødrer, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Overflater:
Gulv: Laminat på gulv. Fliser på bad og gulvvarme.
Vegger: Malt overflate på vegger. Fliser på bad.
Tak: Malt overflate i himling og downlights på badet. Takhøyden er mål til 2,77 meter i stue/kjøkken.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, Sjekk av sikringsskap og bytting av spotter på bad og stue.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset/malt.
- Taket er et saltak og er tekket med metallplater.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2006.
- Heis.
- Balkong fra 2016.

Leiligheten:
- Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.
- Gulvet byttet i 2022 av selger

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting: Balkong stue
- TG2: Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Kjøkken:
- TG2: manglende vedlikehold av benkeplate.

Vannledninger:
- TG2: Stoppekran lot ser ikke betjene med vanlig håndmakt.

Elektrisk:
- TG2: Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.

Varmtvannsbereder: Felles kjeller:
- TG2: Bereder er plassert i rom uten sluk. Det registreres rustdannelse på 2 av beredere

Våtrom: Bad:
- TG2: Dør er plassert i våtsone. Fuktsvelling i underkant av dørblad. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv/vegg i dusjsone. Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
- TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr:
- TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen/veggskap

Oppsummering av ventilasjon:
- TG2: Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovn

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4746 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 136,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
Lån nr: 9820735761; IN lån 1 - Akonto renter: 4 418,76,-
Lån nr: 9820735761; IN lån 1 - Akonto avdrag: 952,20,-
Felleskostnader: 2 601,04,-
Kabel-tv: 164,00,-
Totale felleskostnader: 8 136,01,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 801 082,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 204 326,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.
Uelandsgate 24 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990578907, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Styret informerer:
Felleskostnadene økes årlig i takt med konsumprisindeksen. Utover dette gjelder eventuelle økninger i forbindelse med vedlikehold i borettslaget. Dette er opp til det til en hver tids sittende styret å bedømme.

Det nåværende styret har gjennomført en tilstandsrapport for borettslaget og har fått laget en 10-årsplan for å gi en god oversikt over kommene vedlikehold og eventuelle økninger i felleskostnader. 10-årsplanen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Hvor stor eventuelle økninger blir i forbindelse med vedlikeholdsplanen og når økningene skjer vil være opp til nytt styre fra 2025. Alle saker vil også bli presentert og stemt over på årsmøte eller ekstraordinær generalforsamling for beboerne.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 937 807,- pr. 12.02.2025

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207357618
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,85%
Restsaldo 9 055 000,00
Innfrielsesdato: 30.11.2057
Type rente: Flytende rente

Andel fellesgjeld for denne leiligheten er innfridd.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 30.05 og 30.11. Minimumsbeløpet er kr. 60.000,- pr. gang. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 223 944. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 495 280.
Underskudd kommer som følge av økte kostander knyttet til drift og vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Vedtektene og husordensreglene inneholder ingen begrensninger for dyrehold.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78881876

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 309 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Få meter fra boligen finnes det alt av servicetilbud, som bl.a. Kiellands Hus med matvarebutikk, frisør, bokhandel, blomsterbutikk, kaféer, bensinstasjon, restauranter m.m. Flotte grøntarealer i nærområdet, som blant annet Iladalen og parken på St. Hanshaugen. Hyggelige turområder langs Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SIO (Vulkan), SATS, Gym Ila og Fitness24seven. Bygården ligger fint til med gangavstand til Bjølsen, Nydalen, Torshov og Grünerløkka med alt dette innebærer. Idylliske Voldsløkka, Bjølsenparken og Hjemmets kolonihager er kun noen få minutters gange eller en kort sykkeltur fra leiligheten.

Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino. Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra Sagene, ca. 300m nord fra bygget. Kiellands Hus er et trivelig lite nærsenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskvaredisk, Vinmonopolet, apotek og bokhandel. Her kan du også få en god kopp kaffe hos Baker Rigal, eller et smakfullt og sunt måltid hos Go'Bento Sushi. (se www.kiellandshus.no for mer informasjon). Ringnes Park ligger 5 minutters gange unna, med Meny, frisør, blomsterbutikk, kino og Jonoe sushirestaurant. Nyt en kopp med kaffe hos Åpent Bakeri eller en deilig pizza hos Lofthus Samvirkelag hos Tranen i Waldemar Thranes gate.

Fra leiligheten er det gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java.Kort vei til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Kort vei til Bogstadveien med eksklusive butikker, utesteder med mer. I nærheten ligger også Vulkan, som er et spennende byutviklingsområde med Mathallen (se www.mathallenoslo.no) utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se www.vulkanoslo.no).

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO,

Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, HiO med flere. Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet kollektivtilbud i form av 21-, 28, 54-, 37- og 34-bussen. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert fra 1900. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker:
Waldemar Thranes gate 63 B - Bruksendring til Take-Away. Saksnummer: 200901209
Waldemar Thranes gate 65 A - Bruksendring til pub. Saksnummer: 202116442
Waldemar Thranes gate 70 - Bruksendring av butikklokale til servering, fasadeendringer og utvidelse av uteservering - Tranen. Saksnummer: 202457164
Waldemar Thranes gate 68 A - Utskifting av vinduer. Saksnummer: 202312696
Bjerregaards gate 64A - Nytt taktekke - etterisolering. Saksnummer: 202458403

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

990578907/301:
28.02.2025 - Dokumentnr: 231755 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, 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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum, estimert til kr. 39 956,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 558,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 130 704,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. mars 2025

Megler

Anders Diep Kanck, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91312549

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Uelands gate 24A

Uelands gate 24A

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 292 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	21 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	13 min 1 km

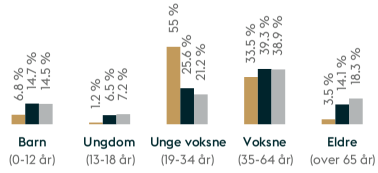
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	1 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Carl Berners plass Linje 5	25 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.1 km

Barnehager

Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 0.4 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands plass	3 355	2 204
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	2 min
Falck Ytters plass	5 min
SATS Ila	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min

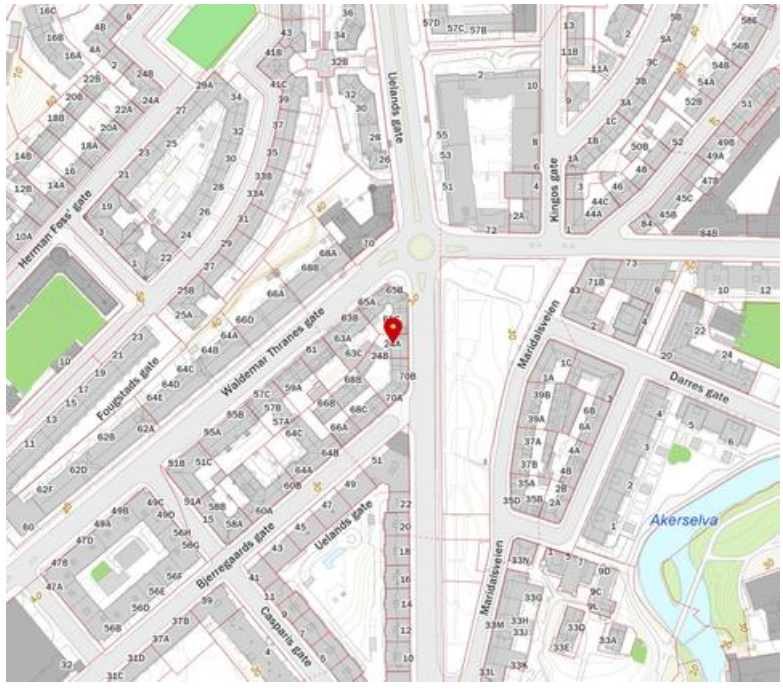
«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Uelands gate 24A
0175 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1890
BRA: 26 m^2
BRA-i: 24 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	5	0	1

Supertakst
GNR: 218 BNR: 161 ANR: 301

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Uelands gate 24A
0175 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27860

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Oppsummering

TG2: Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Beskrivelse:
Vest-vendt balkong på ca. 3 m² med adkomst fra soverom.
Balkongen er fra 2006. Alder settes på bakgrunn av at terrassedør er fra 2006.

Anbefalte tiltak

For å bedre personsikkerheten anbefales det å utbedre åpninger i rekkverk.

Varmtvannsbereder: Felles kjeller

Oppsummering

TG2: Bereder er plassert i rom uten sluk. Det registreres rustdannelse på 2 av beredere.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Det anbefales å skifte ut 2 stk felles beredere med rustskader, dette for å hindre skader på konstruksjoner.
(Anbefaler å kontakte styret for å undersøke om det er planlagt oppdatering/utbedring av registrert avvik på beredere).

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv/vegg i dusjsone.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Merknad: Dør er plassert i våtsone. På befaringstidspunktet ble det ikke registret avvik.

Beskrivelse:
Badet er fra 2006 i henhold til opplysning i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2006. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringstidspunktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av servantskap anbefales.
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

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.

Avvik: Det er manglende samsvarserklæring på utført arbeid i 2025.

Beskrivelse:
Montert komfyrvakt i 2025 av elektriker uten dokumentasjon.
Det foreligger en el-sjekk datert t. 21.03.2025 utført av EL Allansen AS. Det ble ikke registret feil ved visuell inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.2.2025	**25.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Danijel Kolstad Piljurovic** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten** Telefon: **98846531**
Firma: **Fidens AS** Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Uelands gate 24A, 0175 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	218	Bruksnr:	161	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	301	Leilighetsnr:	H0301		

Byggeår: **1890 - Kilde: eiendomsverdi.no**
Boligtype: **Andelsleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tegistein og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Heis.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Utført EL-sjekk av EL Allansen AS.	Ja
2022	Byttet gulv. Utført som egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	24	24	0	0	3
Kjellerbod	2	0	2	0	0
Totalt m²	**26**	**24**	**2**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	24	24	0	Stue/kjøkken, bad, soverom.	
Totalt m²	**24**	**24**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Merket 301. Gitterløsning.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Vest-vendt balkong på ca. 3 m² med adkomst fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er fra 2006. Alder settes på bagrunn av at terrassedør er fra 2006.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Beskrivelse: Vest-vendt balkong på ca. 3 m² med adkomst fra soverom. Balkongen er fra 2006. Alder settes på bakgrunn av at terrassedør er fra 2006.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å bedre personsikkerheten anbefales det å utbedre åpninger i rekkverk.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er fra 2006. Innerdører/skyvedør med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

TG1: Noe tregheter ved åpne/lukke balkongdør.

Beskrivelse:
Vinduer og balkongdør er fra 2006.
Innerdører/skyvedør med ukjent alder.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

TG1: Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

TG1:
Eier opplyser at benkeplate ble slipt og oljet i 2025.
Eldre kjøkken med ukjent alder. Det er montert komfyrvakt etter dagens krav. Automatisk vannstopper blir også montert før overtagelse etter opplysning i fra eier.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Oras. Lysarmatur under overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående stekeovn og kjøl/skap.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Godkjente byggetegninger er ikke tilgengelig i kommunens arkiver datert 03.03.2025.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til:
Bad: 2,48m
Stue/kjøkken: 2,77m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i stue.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2019.
Det er montert sprinkleranlegg i alle himlinger.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er liftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er byttet i 2025 av rørlegger uten dokumentasjon.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Merknad: ved renovering av bad anbefales det å se på en bedre løsning før stoppekran.

Fordelerskap er plassert i bad bak vaskemaskin.
Stoppekran er plassert i fordelerskap i bad.
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er byttet i 2025 av rørlegger uten dokumentasjon.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer i stue.
Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Montert komfyrvakt i 2025 av elektriker uten dokumentasjon.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

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.

Avvik: Det er manglende samsvarserklæring på utført arbeid i 2025.

Beskrivelse:
Montert komfyrvakt i 2025 av elektriker uten dokumentasjon.
Det foreligger en el-sjekk datert t 21.03.2025 utført av EL Allansen AS. Det ble ikke registret feil ved visuell inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.9 Varmtvannsbereder: Felles kjeller

Plassering bereder	
Felles kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
ca 300 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
TG2: Bereder er plassert i rom uten sluk. Det registreres rustdannelse på 2 av beredere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det anbefales å skifte ut 2 stk felles beredere med rustskader, dette for å hindre skader på konstruksjoner. (Anbefaler å kontakte styret for å undersøke om det er planlagt oppdatering/utbedring av registrert avvik på beredere).	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm.	

6.11 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras. Innfelt speil på vegg og lysarmatur. veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, nærfordelingsskap og veggmontert wc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er fra 2006 i henhold til opplysning i fra eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu egnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv/vegg i dusjsone. Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv. Merknad: Dør er plassert i våtsone. På befaringstidspunktet ble det ikke registret avvik. Beskrivelse: Badet er fra 2006 i henhold til opplysning i fra eier.	
Anbefalte tiltak overflater	
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2006. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringstidspunktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-2

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av servantskap anbefales.
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Piljurovic, Danijel Kolstad	9578-5998-4-2264025	2025-02-26 15:26:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. feb. 2025

Oppdragsnummer
5-0081/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uelands gate 24A, 0175 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Danijel Kolstad Piljurovic

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. september 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78881876
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Byttet spotter på bad og tak i gang

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tidligere salgsoppgave av leiligheten. 26 kvm

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0081/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Piljurovic, Danijel Kolstad	**2025-02-26**

Identifikasjon

bankID Piljurovic, Danijel Kolstad

SIGNICAT

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Oppdragsnr.
5-0081/25

Selger 1 navn
Danijel Kolstad Piljurovic

Gateadresse
Uelands gate 24A

Poststed
OSLO

Postnr
0175

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
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: 5-0081/25

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

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

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

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

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

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: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sjekk av sikringsskap og bytting av spotter på bad og stue.

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

Document reference: 5-0081/25

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Document reference: 5-0081/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 5-0081/25

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Danijel Kolstad Piljurovic	21abc6c3f865ca42b7ac425 3c126beaa17e91911	25.02.2025 08:54:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 5-0081/25

- 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

nets

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Michelle Engbirk
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.engbirk@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0081/25 . Vår ref.: 5755-1-301 Dato: 24.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Uelandsgate 24 Borettslag
Organisasjonsnr:	990578907
Andelseier:	Piljurovic, Danijel Kolstad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	301
Adresse:	Uelands Gate 24 A, 0175 OSLO
Andelsnummer:	301
Gnr.	218
Bnr.	161
Borettsinnskudd:	Kr. 420 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78881876.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapetBorettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun gateparkering. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Kjøpere kan melde seg inn i gruppen ""Uelandsgate 24 Borettslag"" på Facebook hvis de vil utveksle tanker og bli bedre kjent med beboerne i borettslaget. Offisielle hendvendelser og klager til styret gjøres via email til uelandsgt24@styrerommet.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207357618
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,85%
Restsaldo	9 007 301,50
Innfrielsesdato:	30.11.2057
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 136,01,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820735761; IN lån 1 - Akonto renter	4 418,76	
Lån nr: 9820735761; IN lån 1 - Akonto avdrag	952,20	
Felleskostnader	2 601,04	
Kabel-tv	164,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 426,-
Fradragsberettigede kostnader:	55 089,-
Annen formue:	47 335,-
Gjeld:	937 807,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207357618
Restsaldo:	936 969,25
Kapitalkostnader:	32 258,20

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 936 969,25,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver pr. e-post: eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Viktoria Stensrud, e-post: uelandsgt24@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter
for
Uelandsgate 24 borettslag Org. nr. 990578907

Vedtatt på Stiftelsesmøte den 13.10.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Uelandsgate 24 borettsalg er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for
den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer. Det kan velges tilsvarende antall varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels

flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Protokoll til årsmøte 2024 for Uelandsgate 24 Borettslag

Organisasjonsnummer: 990578907
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mars kl. 09:00 til 15. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Karina Sivertsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 80 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Viktoria Stensrud (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Viktoria Stensrud

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Thea Belhadi (9 stemmer)
Arne Gerø (10 stemmer)
Karina Sivertsen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thea Belhadi
Arne Gerø
Karina Sivertsen

Transaksjon 09222115557612943207 Signert KS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5755
Uelandsgate 24 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Uelandsgate 24 Borettslag

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5755

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Uelandsgate 24 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Karina Sivertsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 5755 årsrapport komplett.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 80 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Viktoria Stensrud

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Gerø
- Karina Sivertsen
- Thea Belhadi

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AAKDK-4IDVO-SHYQL-UJXCS-DS144-134E1

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-02-28 13:11:46 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AAKDK-4IDVO-SHYQL-UJXCS-DS144-134E1

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Viktoria Stensrud	Uelands Gate 24 A
Styremedlem	Line Aalerud	Uelands Gate 24 A
Styremedlem	Arne Gerø	Lilloseterveien 54 B

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

Generelle opplysninger om Uelandsgate 24 Borettslag
Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.
Uelandsgate 24 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990578907, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
218 161

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Uelandsgate 24 Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

STYRETSARBEID 2023

- Det er blitt avhold månedlig styremøter
- Gjennomført tilstandsrapport via OPAK: Se vedlagt rapport
- Små oppgaver løst i borettslaget, som vårrengjøring, fiksing av ringeklokke skilten og tillatt ny innlagt fibernett kabel, som vi kan benytte oss av i fremtiden
- Opprydding av økonomi og interne dokumenter for å sikre fremtidig sikker drift og god dokumentering av arbeid
- Full gjennomgang av vaktmester og trappevask avtale med ny kontrakt signert
- Oppgradert fjordkraft avtalen og fått forbedre tilbud
- Sjekket økonomiske støtteordninger og lagret på styrerommet
- Startet arbeidet med god kulturbygging i borettslaget ved tydeligere styret tilværelse
- Reparert en vannlekkasje fra varmtvannstank (styret følger notat fra 2022 på at varmtvannstankene må byttes/rehabiliteres i løpet av de neste 4 årene fremdeles)
- For fremtidige planer: Se vedlagt 10 årsplan

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 750 000. Kostnaden er satt i tråd med rapporten fra OPAK og gjenspeiler tiltakene som er prioritert. Det er tenkelig at kostnadene ikke bokføres før i 2025.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uelandsgate 24 Borettslag.

Lån
Uelandsgate 24 Borettslag har lån i OBOS banken.
Lånet har en flytende rente på 5,85%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i UELANDSGATE 24 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UELANDSGATE 24 BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: AAI0K-4IDVO-SHYQL-UJXCS-D5144-134E1

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

UELANDSGATE 24 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 578 907, KUNDENR. 5755

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 091 759**	**1 094 982**	**1 091 759**	**1 166 776**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		223 944	1 404 562	97 100	-495 280
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-148 927	-242 925	-153 000	-110 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-1 164 860	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**75 017**	**-3 223**	**-55 900**	**-605 280**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 166 775**	**1 091 759**	**1 035 859**	**561 496**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 299 648	1 199 450
Kortsiktig gjeld	-132 873	-107 691
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 166 775**	**1 091 759**

UELANDSGATE 24 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 578 907, KUNDENR. 5755

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		699 234	574 580	500 952	687 048
Innkrevde felleskostnader	2	819 240	819 240	819 048	900 952
Andre inntekter	3	1 790	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 520 264**	**1 393 820**	**1 320 000**	**1 588 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-91 080	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 876	-8 737	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-86 833	-83 480	-87 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-71 588	-1 320	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-37 602	-174 948	-70 000	-750 000
Forsikringer		-84 300	-72 972	-79 426	-91 500
Kommunale avgifter	9	-127 174	-108 246	-123 394	-139 500
Energi/fyring		-80 044	-94 806	-90 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 701	-131 566	-133 000	-122 000
Andre driftskostnader	10	-73 382	-68 790	-9 000	-72 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-775 779**	**-836 144**	**-789 900**	**-1 460 280**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**744 485**	**557 676**	**530 100**	**127 720**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 164 860	0	0
DRIFTSRESULTAT		**744 485**	**1 722 536**	**530 100**	**127 720**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 766	13 681	0	0
Finanskostnader	12	-550 307	-331 655	-433 000	-623 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-520 541**	**-317 974**	**-433 000**	**-623 000**
ÅRSRESULTAT		**223 944**	**1 404 562**	**97 100**	**-495 280**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		223 944	1 404 562		

UELANDSGATE 24 BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	30 400 000	30 400 000
Tomt		7 600 000	7 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**38 000 000**	**38 000 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		394	418
Forskuddsbetalte kostnader		29 175	29 175
Andre kortsiktige fordringer	14	12 518	37 422
Driftskonto OBOS-banken		475 538	518 777
Sparekonto OBOS-banken		782 023	613 657
SUM OMLØPSMIDLER		**1 299 648**	**1 199 450**
SUM EIENDELER		**39 299 648**	**39 199 450**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 5 000		125 000	125 000
Annen egenkapital	15	16 711 564	16 487 620
SUM EGENKAPITAL		**16 836 564**	**16 612 620**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 930 212	11 079 139
Borettsinnskudd	17	11 400 000	11 400 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**22 330 212**	**22 479 139**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 009	21 035
Leverandørgjeld		8 173	23 684
Påløpte renter		54 666	40 354
Påløpte avdrag		9 025	11 959
Annen kortsiktig gjeld		0	10 659
SUM KORTSIKTIG GJELD		**132 873**	**107 691**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**39 299 648**	**39 199 450**
Pantstillelse	18	42 400 000	42 400 000

Garantiansvar	0	0

Oslo, 22.02.2024
Styret i Uelandsgate 24 Borettslag

Viktoria Stensrud Line Aalerud Arne Gerø

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	774 540
Kabel-TV	44 700
Kapitalkostnader (IN)	646 183
Reg. kapitalkostnader(IN)	53 051
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-699 234
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**819 240**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 790
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 790**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000,-

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 876,-

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OPAK AS	-60 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 588
SUM KONSULENTHONORAR	**-71 588**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 112
Drift/vedlikehold VVS	-8 789
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 865
Drift/vedlikehold brannsikring	-836
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-37 602**

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

bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-59 097
Renovasjonsavgift	-68 077
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-127 174**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 277
Lyspærer og sikringer	-202
Vaktmestertjenester	-27 989
Renhold ved firmaer	-36 095
Andre fremmede tjenester	-469
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-700
Bank- og kortgebyr	-2 618
Konstaterte tap	-41
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-73 382**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 439
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 366
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	594
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 367
SUM FINANSINNTEKTER	**29 766**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-550 307
SUM FINANSKOSTNADER	**-550 307**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2007	30 400 000
SUM BYGNINGER	**30 400 000**

Tomten ble kjøpt i 2007.
Gnr.218/bnr.161

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto (IN)	12 518
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 518**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 889 414
Egenkapital fra IN tidligere	14 359 380
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-1 537 230
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**16 711 564**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-26 600 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 161 481	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	148 927	
Nedbetalt tidligere, IN	14 359 380	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-10 930 212
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 930 212**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-11 400 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-11 400 000**

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

	11 400 000
Pantelån	10 930 212
Påløpte avdrag	9 025
Beregnede IN-forpliktelser	12 822 150
TOTALT	**35 161 387**

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

Bygninger	30 400 000
Tomt	7 600 000
TOTALT	**38 000 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78881876. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.
Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

OPAK



Tilstandsrapport med kostnadsoverslag

Oppdragsgiver: Uelands gate 24 borettslag

Dato: 27.10.2023

		~~22 av 62~~		~~5755 årsrapport komplett.pdf~~	
00	27.10.2023	UTKAST RAPPORTUTSENDING	Frank Vinjerui		
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Sammendrag

Samlede kostnader forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak for de neste 10 årene er vurdert til 2.680.000,-inkl. mva. I tillegg anbefales strakstiltak for 680.000,- inkl. mva. som bør utføres innen ett år. Moderniseringstiltak som kan være aktuelle å gjennomføre for å oppgradere, utover normalt vedlikehold, utgjør til sammen 380.000,- inkl. mva.

Strakstiltakene er:

Tiltak 24.2	lagrede gjenstander i boder fjernes slik at fukt i veggen kan transporteres bort gjennom god ventilasjon. Alternativt lagres gjenstander på hyller med avstand fra vegger og gulv, ca. 10-15 cm.
Tiltak 24.3	Veggene i kjelleren anbefales å børstes rene.
Tiltak 25.1	Brannsikringstiltak; Himlingen i kjelleren kles med gips for å tilfredsstille kravene til brannsikkerhet.
Tiltak 25.2	Brannsikringstiltak; Etablere og/eller utbedre rørgjennomføringer i himlingen i kjeller.
Tiltak 26.1	Utbedre beslagsløsningen og skifte ut skadet trepanel og puss ved stallbygningen.
Tiltak 26.2	Kontrollere og eventuelt utbedre beslag på baksiden av stallbygningen.
Tiltak 29.1	Fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningstekniske.
Tiltak 29.2	Brannteknisk gjennomgang av hele eiendommen.
Tiltak 29.3	Opprette system for FDV.
Tiltak 49.1	Etablere internkontroll for elektro.

Innenfor det bygningsmessige er vårt hovedinntrykk at eiendommen fremstår i generelt god teknisk stand, men med noe vedlikeholdsetterslep på fasaden og vinduer mot Uelands gate. Ellers er det øvrige bygningstekniske i tilfredsstillende stand. Normal slitasje i trapperommene og i kjeller. Forhold som angår det brannteknisk, fremstår mer mangelfullt og har behov for utbedring. Dette gjelder gjennomføringer i himlingen i kjeller og selve himlingen flere steder.

Innenfor VVS er vårt hovedinntrykk at anleggene fremstår i generelt god stand i forhold til når ventilasjon og vann inn i leiligheter ble oppgradert på 2000 tall I leiligheter som ble befart for vann og ventilasjon savnet vi mest sikring av vanntilførsel med ett Watergaard system som stenger ned tilførselen inn i leilighetene. Dette er egentlig opp til hver eier av seksjonene. I kjeller trengs en god gjennomgang av rørsystemet for overflaten. Ett rørleggerfirma bør etterse røranlegget, fjerne rust og få isolert vannrørene skikkelig slik at dugg og fuktighet fjernes fra røranlegget. Sprinkelanlegget må ha en gjennomgang av FG godkjent firma og pålegg derfra må utbedres.

Innenfor EL er vårt hovedinntrykk at de elektrotekniske anleggene fremstår i generelt god teknisk stand. Underfordelere i tre vilkårlige leiligheter er vurdert til å være i god tilstand med jordfeilautomater. Underfordelingene er normalt seksjonseier ansvar å vedlikeholde. Boligselskapet har ikke etablert Internkontroll elektro. Dette er et forskriftskrav.

Ved gjennomgang av bygningsmassen er det gjort funn som påvirker brannsikkerheten. Vi finner det nødvendig å nevne disse her i rapporten. Dette er ikke en fullstendig oversikt over branntekniske feil/mangler, men kun funn som er gjort ved befaring av de øvrige fagene.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag 2
Innholdsfortegnelse 3
Rapportering 4
Bakgrunn 4
Omfang 4
Premisser 4
Definisjon av tilstandsgrader 5
Konsekvensvurdering 5
Levetidsbetraktninger 6
Energiøkonomisering – ENØK 6
Kostnader i perioden 7
Tilstandsvurdering 8
2 BYGNING 8
3 VVS 13
4 EL-KRAFT 16
5 TELE OG AUTOMATISERING 18
6 ANDRE INSTALLASJONER 19
7 UTENDØRS 19
Brannsikring 21
Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2) 22

Vedlegg: Tiltaksplan med kostnadsoverslag
Bildedokumentasjon fra befaring

Oppdrag	: 140506 Uelands gate 24 | Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan
Bygningstype	: Boligbygg
Oppdragsadresse	: Uelands gate 24
Befaringsdato	: 28.09.2023
Oppdragsleder	: Frank Vinjerui
Oppdragsdeltaker	: Ronny Iversen (EL), Terje Mordal (VVS)
Omviser	: Viktoria Stensrud, styreleder

Rapportering

Bakgrunn

Uelands gate 24 borettslag ved styret har tatt kontakt med OPAK AS for å få utarbeidet en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan for sin eiendom med bygninger. Styret ønsker å få en oversikt over eiendommens tekniske tilstand samt vedlikeholdsbehov og kostnader. Fra oppdragsgiver er det overlevert opplysninger muntlig ved befaring.

Eiendommen består av en bygård oppført i 1897, med til sammen 25 boenheter fordelt på 2 oppganger og 1 ombygget stallbygning, over 5 etasjer og innredet loft + kjeler. Eiendommen har adresse Uelands gate 24, 0175 Oslo, Oslo Kommune. Gnr.: 218, Bnr.: 161.

Eiendommen er regulert som et enkeltminne og er vernet etter Plan- og bygningsloven. Reguleringsplan S-2255 setter begrensninger for tiltak som kan utføres på fasade og utomhus.

Denne rapporten er ment å være et viktig verktøy for styret i sitt fremtidige vedlikeholdsarbeid.

Rapporten gir en oversikt over den tekniske tilstanden for det bygningsmessige og de tekniske anleggene. I tillegg utarbeides en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. Rapporten og vedlikeholdsplanen kan benyttes til budsjettering og vedlikeholdsplanlegging for eiendommen, og er et forslag til hvordan OPAK mener vedlikeholdsarbeidet bør planlegges de neste 10 årene.

Omfang

Det er gjennomført en tilstandsanalyse med fokus på teknisk og funksjonell tilstand, med en gjennomgang av bygningens klimaskjerm som yttertak, fasader, vinduer, dører og innvendige fellesarealer som trapperom, kjeller/loft og felles tekniske anlegg. Leilighetene omfattes ikke av rapporten. Det er imidlertid foretatt en stikkprøvekontroll i 3 leiligheter, for å få et generelt inntrykk av teknisk standard. Vurderingen er basert på egen befaring og opplysninger gitt av oppdragsgiver.

Premisser

Tilstandsvurderingen er utført i henhold til NS 3424:2012 på analysenivå 1 (visuell kontroll). OPAK verken river eller åpner konstruksjoner. Skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet, verken for VVS eller elektro. Dvs. at tekniske anlegg som pga. årstid eller annet ikke er i drift, kan ha funksjonsfeil eller være havarerte. OPAK har ikke foretatt brannteknisk kontroll av eiendommen. Kun forhold som er avdekket under befaring av de øvrige fag er medtatt. Det forutsettes at de opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig,

er korrekte. Mengder er skjønnsmessig beregnet og ev. målt på kart og tegninger. Alle mengder må ses på som omtrentlige. Kostnadene er budsjettkostnader, basert på erfaringspriser.

Definisjon av tilstandsgrader

Vurdering av tilstandsgrader er basert på NS 3424. Begrepet tilstandsgrad er definert i standarden. Ved registering av tilstand benyttes tilstandsgradene 0-1-2-3 som definert i tabellen under.

Tilstandsgrad TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Beskrivelse
TG 0	**Ingen avvik**	• Ingen symptomer på avvik, ingen merknader
TG 1	**Mindre eller moderate avvik**	• Bygningsdelen har normal slitasje og er vedlikeholdt • Ingen vesentlige avvik, mangler eller konsekvenser har oppstått, kun behov for normalt vedlikehold fremover
TG 2	**Vesentlige avvik**	• Bygningsdelen er sterkt nedslitt • Bygningsdelen er vesentlig skadet • Bygningsdelen har redusert funksjon • Bygningsdelen har kort gjenværende brukstid • Bygningsdelen har mangelfull eller feil utførelse i forhold til referansenivået • Bygningsdelen er mangelfullt eller feil vedlikeholdt • Bygningsdelen mangler vesentlig dokumentasjon for fagmessig utførelse i forhold til referansenivået • Bygningsdelen bør overvåkes for å unngå større skader eller følgeskader
TG 3	**Store eller alvorlig avvik**	• Bygningsdelen har total eller nært forestående funksjonssvikt • Det er fare for liv og helse
TGIU	**Ikke undersøkt** Mulig risiko	• Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på befaringstidspunktet.

Konsekvensvurdering

Vurderingene er gjort på bakgrunn av en helhetsvurdering av konsekvens- og tilstandsgrad. Bygningsmaterialer og konstruksjoner som vurderes, kan få samme tilstandsgrad (TG), men ha ulik konsekvens for bygningen som helhet eller enkeltkomponent. For eksempel vil en TG2 kunne ha liten konsekvens for eiendoms- og personsikkerhet og av den årsak bli planlagt langt ut i planperioden. Dersom TG2 derimot gir en høy konsekvens for eiendommens og personers sikkerhet plasseres tiltaket tidlig i planperioden.

NS3424 inneholder kategorier for konsekvensvurderinger fra konsekvensgrad (KG) 0, ingen konsekvenser, til 3 store og alvorlige konsekvenser. OPAK synliggjør ikke hvilken KG som ligger til grunn for de enkelte tiltakene, men legger tiltak med høy konsekvensgrad i et tidlig tidsintervall for

planperioden. Leseren av rapporten vil dermed kunne lese tiltakets alvorlighet sett utfra TG og hvilken tidsperiode tiltaket er plassert inn i.

Levetidsbetraktninger

Levetidsbetraktninger er en vurdering av hvor lenge materialene kan opprettholde sine egenskaper og tiltenkte funksjon. Dette gjøres både for de enkelte komponenter (som takstein, heft for maling osv.) og for sammensatte konstruksjoner (som puss-system, yttertak, rørsystem osv.).

Materialers levetid baseres på lokale påkjenninger samt forskning gjennomført av Sintef Byggforsk. Der det ikke finnes forskningsunderlag, benyttes erfaringstall benyttet i bransjen for bruk ved tilstandsvurderinger og utarbeidelse av vedlikeholdsplaner.

Levetidsbetraktningene og tilstandsvurderingen gir et bilde av hvordan vedlikeholdet bør forløpe i tiden fremover. De vedlikeholdstiltakene som med bakgrunn i dette faller innenfor rapportens 10-års periode, er medtatt i vedlikeholdsplanen. Disse er etter beste skjønn delt inn etter følgende prioritering:

I **Strakstiltak (0 - 1 år)**
Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare.

II **Vedlikehold (1 - 2 år, 3 - 5 år og 6 - 10 år)**
Vedlikehold er rutinemessige arbeider på en bygning og tekniske installasjoner, for å opprettholde et kvalitetsnivå, hindre forfall og for å rette på skader som allerede er oppstått. I vedlikeholdsplanen er tiltakene inndelt i tre tidsintervaller avhengig av anbefalt utførelsestidspunkt.

III **Modernisering**
Moderniseringsarbeider som kan være aktuelle å gjennomføre for å tilfredsstille manglende funksjoner eller formelle krav, eller der det er funnet store avvik i forhold til dagens byggenorm/offentlige forskrifter.

Energiøkonomisering – ENØK

Det finnes forskjellige støtteordninger for energiøkonomisering. ENOVA er en av dem som kan gi støtte til en helhetlig energikartlegging. Denne kartleggingen utføres av en energirådgiver som gjør en grundig vurdering av boligens energitilstand, gir oversikt over lønnsomheten til de ulike tiltakene samt en oversikt over hvilke tiltak det gis støtte til. Formålet med støtteordningen er å gi informasjon som kan være medvirkende årsak til at energisparende tiltak blir iverksatt. Støtteordningen er ikke ment for tiltak som uansett ville blitt utført. Det kan søkes om midler hele året, men som for alle støtteordninger må en søknad være behandlet i forkant av kontraktsinngåelser med entreprenører.

Støtten beregnes som en andel av merkostnaden ved å velge energivennlig løsning. OPAK gjennomfører ikke en energiøkonomisk vurdering av bygget, men anbefaler tiltak som vil kunne bidra til lavere energikostnader.

Kostnader i perioden

Samlet er kostnadene ved de foreslåtte tiltak anslått til 3 740 000,- inkl. mva.
Se for øvrig skjemaer for tiltak og prioritering.

Kostnadene fordeler seg slik:

	Strakstiltak	Vedlikehold			Modernisering	Totalt
	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov	
Bygningsmessig	590 000	2 080 000	30 000	230 000	0	2 930 000
VVS installasjoner	30 000	70 000	0	0	140 000	240 000
Elkraft, tele/aut, andre	60 000	130 000	10 000	10 000	170 000	380 000
Utendørs	0	60 000	60 000	0	70 000	190 000
Sum	**680 000**	**2 340 000**	**100 000**	**240 000**	**380 000**	**3 740 000**
Sum avrundet						**3 700 000**

Kostnadene er beregnet med følgende forutsetninger:

- Kostnadene er entreprisekostnader inkl. felleskostnader (rigg, drift etc., samt uspesifiserte kostnader (usikkerhet).
- Erfaringstall fra liknende arbeider.
- Konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Dagens pris- og lønnsnivå.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging (PL/BL) av arbeidene er ikke inkludert.
- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, og kostnadene er inkl. mva.

Ved utførelse av tiltak gjøres det valg av materialer og metode for utførelse som kan medføre avvik i den beregnede kostnaden og faktisk kostnad. Budsjettkostnadene i rapporten gir grunnlag for avsetninger og planlegging, men det bør legges til en faktor for usikkerhet i hvert enkelt tiltak når det planlegges finansiering og ved utførelse av tiltaket.

OPAK

Tilstandsvurdering

Følgende er en beskrivelse av de ulike bygningsdeler og deres tilstand slik de fremstod ved befaringen samt OPAKs forslag til tiltak. Se for øvrig egen tiltaksliste med budsjettsummer.

2 BYGNING		
21	Grunn og fundamenter	Beskrivelse Det er ikke gjort særskilte undersøkelser omkring grunnforhold og fundamentering. Det er ikke opplyst om svikt i bygningenes grunnforhold eller fundamenter. Grunnmur for gården er utført i naturstein, og kjellergulv av betong. Kjelleren disponeres som boder og teknisk rom. Ombygget stall til bolig, er trolig plate på mark. Dreneringen, om noen, er av ukjent alder. Tilstand Grunn og fundamentering er vurdert som tilfredsstillende og fremstår i generelt god stand. Normalt oppstår det enkelte bevegelsessprekker i grunnmur av stein og tegl over tid, slik som det også er observert her enkelte steder i kjelleren. Det er ikke observert skader eller svikt i grunn og fundamentering som gjør det nødvendig med tiltak i inneværende 10-års periode. Anbefalte tiltak
	Tiltak 21.1	Ingen anbefalte tiltak.
22	Bæresystemer	Beskrivelse Bygningene har bærende vegger i tegl og etasjeskiller i tre, mest sannsynlig med stubbeloftleire i gården og moderne isolasjon i den ombygde stallen. Takkonstruksjonen er utført i tre, ombygget i forbindelse med etablering av loftsleilighet og leiligheter i stall. Tilstand Fasaden på gården mot bakgården og stallen fremstår i tilfredsstillende stand. Det er ikke observert skader eller symptomer som skulle tilsi at det er svekkelser hverken på grunnmur, yttervegger, etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner. Anbefalte tiltak
	Tiltak 22.1	Ingen anbefalte tiltak.
23	Yttervegger	Beskrivelse Overflater: Bygningen har slettpussede og malte flater mot gaten med horisontale trekninger og omramninger rundt og ornamenter i felter under vinduer. Stukkatur i gesims. Mot bakgården er det pussede flater og smyg mot vinduer og balkongdører, og malte flater. Loftsleiligheter og 2. etasje på stallen har malt trepanel. Vinduer, dører og porter: Vinduer mot bakgården i leiligheter, takvinduer, balkongdører og vinduer og dører i stallen er i hovedsak fra 2006. Vinduer mot Uelands gate er i hovedsak fra 1986. Utførelse i tre, med malte overflater.

		Ytterdører til trapperommet er utført i tre med dørpumpe og glassfelt, fra 2006. Port fra gaten til bakgård er utført i malt tre med låsemekanisme og smidde jernhengsler. Tilstand Overflater: Normal levetid for malte flater, på pusset underlag, er 20 år +/- 5 år. Styret er ikke kjent med, og det er ikke funnet opplysninger om når fasaden sist ble vedlikeholdt. På utsiden mot gaten, fremstår overflatene i slitt stand. Det er en del sprekker og løse pussflater observert fra gateplan, trolig er det langt mer enn det som er synlig som er løst. Utsmykking ser bra ut, men det er vanskelig å si noe om hvor godt de er festet. Det anbefales å få fasaden kontrollert for bom (løs puss), men trolig bør hele fasaden hugges ren og utsmykking få kontrollert innfestning. I vedlikeholdsplanen er det medtatt at hele fasaden bygges opp med nye pussjikt og i tradisjonell metode og med tradisjonelle materialer. Fasadene mot bakgården på både hovedbygning og stallen, fremstår i tilfredsstillende stand. Normalt holder malte flater på fasadene 8-12 år. Mot slutten av denne planperioden anbefales det å planlegge for maling av fasadene mot bakgården. Overflater på vinduer mot bakgården i leiligheter, takvinduer, balkongdører og vinduer og dører i stallen, fremstår i tilfredsstillende stand. Normalt holder vindusmaling 10 år +/- 2 år. Overflatenes maling vurderes å holde bra. men anbefales malt mot slutten av denne planperioden, samtidig med fasadene i bakgården. Vinduer, dører og porter: Normal levetid på trevinduer er 40 år +/- 10 år. De fleste vinduene er fra 2006 og således 17 år gamle i dag. Balkongdører har normalt sett noe kortere levetid. Disse fremstår i tilfredsstillende stand. Vinduene mot Uelands gate som er fra 1986 fremstår med mer slitasje, men uten akutt behov for utskifting. De er av eldre type og med slitte tettepakninger som gjør de trekkfulle og slipper gjennom støy fra gaten utenfor. Låse- og lukkemekanismen virker noe slarkete på vinduene i befart leilighet. Det vurderes at vinduenes slitasje går utover bokomforten til de som bor i disse seksjonene og en utskifting av vinduene i løpet av denne planperioden anbefales. Det anbefales videre at en slik utskifting gjøres samtidig med det anbefalte vedlikeholdet på fasaden på denne siden. Dørene fra gaten og inn i portrommet fremstår i noe slitt stand. Overflate er slitt og det er noe slitasje på treverk. Det anbefales å vedlikeholde døren med utbedring av slitasjen på treverket og ny maling. Alle bevegelige deler bør samtidig sees over.

		Anbefalte tiltak
	Tiltak 23.1	Fasaden mot Uelands gate hugges ren, innfestning til utsmykking kontrolleres, ny oppbygging med pussjikt og maling.
	Tiltak 23.2	Utskifting av vinduer mot Uelands gate.
	Tiltak 23.3	Dørene fra gaten og inn i portrommet utbedres. Slitasjen på treverket utbedres og ny maling påføres. Alle bevegelige deler sees over.
24	Innervegger	Beskrivelse Overflater: De innvendige veggene i trapperommene er malt på slettpusset underlag. I kjelleren er det malte flater på slemmede teglvegger og vegger med stendere i tre og gjerdenetting som skiller mellom bodene. Det er ikke opplyst om når det er malt sist. Vinduer og dører: Dør til kjeller og leiligheter består av brannklassifiserte dører i stål til kjeller og tre til leiligheter. Malte og lakkerte overflater. Tilstand OPAK har ikke vurdert innvendige vegger i leilighetene, da dette er beboers/leietakers eget ansvar. Overflater: Veggene i trapperommet fremstår i tilfredsstillende stand med normal slitasje. Det er enkelte slagskader og riper i veggene, men dette har kun estetisk betydning. Maling av trapperommet anbefales utført mot slutten av denne 10-års perioden. Det er generelt noe fuktig i kjelleren, som det ofte er i gamle kjellere, men mot yttervegger og bærende delevegger, bør lagrede gjenstander i boder flyttes slik at fukt i veggen kan transporteres bort gjennom god ventilasjon. Alternativt lagres gjenstander på hyller med avstand fra vegger og gulv, ca. 10-15 cm. Ventilasjonsluker i veggene bør være åpne hele året. Veggene i kjelleren anbefales børstet rene og la de stå uten Overflatebehandling, da dette bidrar til best mulig opptørking av veggene. Vinduer og dører: Dører fremstår hovedsakelig i tilfredsstillende stand, men døren til kjeller, som er en del eldre enn de andre dørene, anbefales skiftet i løpet av de neste 10 årene grunnet normal slitasje. Iht. Teknisk Forskrift skal bl.a. alle leiligheter, trapperom, tavlerom i forbindelse med rømningsvei, fyrrom o.l. være utformet som egne brannceller. Dette innebærer at dører og eventuelle rørgjennomføringer må være tette. Det skal benyttes branndører som kan stå imot brann og røyk i en gitt periode, slik at det er tilstrekkelig tid til å rømme fra bygningen. Anbefalte tiltak
	Tiltak 24.1	Maling av trapperommet
	Tiltak 24.2	Lagrede gjenstander i boder flyttes slik at fukt i veggen kan transporteres bort gjennom god ventilasjon. Alternativt lagres gjenstander på hyller med avstand fra vegger og gulv, ca. 10-15 cm.
	Tiltak 24.3	Veggene i kjelleren anbefales børstet rene.
	Tiltak 24.4	Døren til kjeller skiftes.

25	Gulv og himlinger (Dekker)	Beskrivelse Gulvet i trapperommene er omtalt i post 28 sammen med trappene. Gulv: Gulvet i kjeller er i betong på det som tidligere var jordgulv. Himlinger: I kjelleren er himlingen utført både med malte flater og umalt trebord, samt steder som under portrommet hvor det er utført med armert betong. I trapperommet er det malte flater på pusset underlag. Tilstand OPAK har ikke vurdert gulv og himlinger i leilighetene da dette er beboers/leietakers eget ansvar. Gulv: Gulv i kjeller fremstår i tilfredsstillende stand. Himlinger: Himlinger i trapperommet fremstår i tilfredsstillende stand. Himlingen i kjeller fremstår i mindre god stand, men bør i hovedsak utbedres for å øke brannmotstanden mellom kjeller og boligseksjonene over. Brannskillet ser ut til å være brutt flere steder og andre steder ser det ut til å ikke være tilstrekkelig brannmotstand. Tiltak for å begrense røykspredning i rørgjennomføringer bør også vurderes. Anbefalte tiltak
	Tiltak 25.1	Himlingen i kjelleren kles med gips for å tilfredsstille kravene til brannsikkerhet.
	Tiltak 25.2	Etablere og/eller utbedre rørgjennomføringer i himlingen i kjeller.
26	Yttertak	Beskrivelse Taket er befart fra bakken og gjennom takvinduer i loftsleiligheter. Yttertaket har saltaksform med taksperrer. Taket er tekket med stålpanner med snøfangere på begge sider. Taket er avsluttet med beslag mot gavlvegger/seksjoneringsvegger. Taket var trolig nytt i forbindelse med utbyggingen av loftet i hovedbygning og innredning av stallen. Det er gjennomføringer for lufting av avløpsrør og teglpiper med kanaler til ventilasjon og fyring. Tilstand Taktekkingen fremstår hovedsakelig i tilfredsstillende tilstand. Normal levetid for stålpanner er 40 år +/- 10 år. Det antas at alderen på takplatene er ca. 15 år basert på antatt tidspunkt for loftsutbyggingen. Det er således en restlevetid godt utover denne vedlikeholdsplanen. På stallbygningen er det registrert problemer med vannavrenning fra tak og nabovegg og støttemur. Vannet trekker bortover noen av beslagene og videre opp i stående trekledning og noe pussede flater. Det er registrert råte i trepanelen og fuktskader i puss, samt en del grønske som gir indikasjoner på hvor problemet er og at det har pågått over lang tid. Det anbefales å utbedre beslagsløsningen og skifte ut skadet trepanel og puss.

OPAK

		På baksiden av stallen, mot bakgården til nabo, er det beslag i forbindelse med tak over ett utbygget område. Befaringen ga ikke ett klart bilde av situasjonen og det er her ikke tatt hensyn til hvem som eventuelt har ansvaret for utbedring. Beslag i denne forbindelse som er festet på bakveggen til stallen bør kontrolleres og eventuelt utbedres. Anbefalte tiltak
	Tiltak 26.1	Utbedre beslagsløsningen og skifte ut skadet trepanel og puss ved stallbygningen.
	Tiltak 26.2	Kontrollere og eventuelt utbedre beslag på baksiden av stallbygningen.
		Det bør gjennomføres regelmessige kontroller og rengjøring av taket for å fange opp behov for vedlikeholdstiltak. Dette regnes som driftskostnader og er derfor ikke tatt med som vedlikehold i tiltaksplanen.
27	Fast inventar (Murte piper og ildsteder)	Beskrivelse Piper over tak er kledt med plater, ingen andre deler av piper var synlig. Kun for ventilasjon. Tilstand Fremstår trolig i tilfredsstillende stand. Iht. Forskrift om brannforebygging §6, må eier av bygningen, dvs. styret, sørge for fyringsanlegget virker som forutsatt. Anbefalte tiltak
	Tiltak 27.1	Ingen anbefalte tiltak.
28	Trapper og balkonger	Beskrivelse Trapper: Bygget har en trappegang. Bæring i stål (vanger), rekkverk i smijern og håndløper i lakkert tre. Trinn utført i stål, ilagt tre med malte flater. Til kjelleren er det en mindre tretrapp. Gulv ved inngang og reposer opp gjennom bygget, er utført i slipt betong, terrazzoslipt. Enkelte få steder er det lagt moderne fliser. Balkonger: Det er etablert balkonger på fasaden mot bakgården. Balkongene er festet til ramme, med innfestning til braketter/bolter gjennom yttervegg. Rammen til balkongen og rekkverk er i grålakkert stål. Gulvet er tett, trolig med fall til sluk. Terrassebord ovenpå gulvkonstruksjonen. I øverste etasje er det en variant av fransk balkong med balkongdør og påmontert rekkverk på utsiden. Rekkverket er i lakkert jern, festet med skruer. Tilstand Trapper: Trappen i trapperommet fremstår hovedsakelig i tilfredsstillende stand. Noe

OPAK

		slitt maling der det tråkkes mest, i de nederste etasjene. Maling av trappen anbefales utført mot slutten av denne 10-års perioden. Trappene ned til kjeller fremstår noe slitt, men i tilfredsstillende stand og det er ikke anbefalt tiltak for denne i denne 10-års perioden. Gulv ved inngang og reposer fremstår hovedsakelig i tilfredsstillende stand, men det er en del sprekker i gulv ved inngangen. Trolig vil det her være utsatt for vann og skitt som trekker ned i sprekkene samtidig som det er liten mulighet for opptørking. For å hindre at skadene blir større så anbefales det å få utbedret skadene på gulvet. Balkonger: Balkongene fremstår i tilfredsstillende stand, uten særlige tegn til slitasje. Det ble ikke registrert skader på balkongene under befaringen, men det er viktig at det under tremmene blir jevnlig rengjort slik at vann kan renne vekk uhindret og at avløp ikke tettes. Dette er regnet som ett driftstiltak som gjøres regelmessig hvert år og derfor ikke tatt med som tiltak i vedlikeholdsplanen. Rekkverk på de franske balkongene har noe avflassing av lakk i området hvor festeskruene sitter. Kan se ut til at lakken har løsnet under montering. Det er overflaterust der hvor lakken mangler. Det anbefales å fjerne rust og overflatebehandle disse stedene. Anbefalte tiltak
	Tiltak 28.1	Maling av trappen i trapperommet.
	Tiltak 28.2	Utbedre skadene på gulvet ved inngangen.
	Tiltak 28.3	Fjerne rust og overflatebehandle rekkverk på de franske balkongene.
29	Dokumentasjon bygg	Beskrivelse Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for bygget. Tilstand Det anbefales å fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningsmessige og etablere et sporbart system. Det er avdekket enkelte feil/mangler vedrørende brannsikkerheten i bygningene i forhold til dagens lover og forskrifter. Av brann- og personsikkerhetshensyn anbefaler vi at det foretas en brannteknisk gjennomgang av hele eiendommen, inkl. stikkprøvekontroll i leilighetene. Anbefalte tiltak
	Tiltak 29.1	Fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningstekniske
	Tiltak 29.2	Brannteknisk gjennomgang av hele eiendommen
	Tiltak 29.3	Opprette system for FDV.

3 VVS		
31	Sanitær	Beskrivelse Leilighetene har ett relativt nytt rør i rør system installert. Rør i rør systemet begynner fra hovedstamme i kjeller og opp til fordelerskap i hver leilighet. Fra fordelerskapet er det trukket rør i rør ut til armaturer i leilighetene. Fra

		fordelerskap er det også montert overløp ut på vegg i tilfelle lekkasje. Dette overløpet/ spalte mangler på alle wc sisterner. Under sisterner burde det ha vært etablert overløp eller fuktvarsling. Fuktvarsler med magnetventil for automatisk stenging av vanntilførsel burde vært montert på både kjøkken og bad i alle leiligheter. Kun en leilighet som ble befart hadde dette. Kjeller: Røranlegg / fordeler anlegg i kjeller er preget av forfall / lite vedlikehold. Mangler spesielt på isolering som forårsaker kondensering og fukt i kjeller. <u>Tilstand</u> Rør i rør systemet. Tilstand er ok. Kjeller: Trenger ettersyn og vedlikehold/ oppgradering. Spesielt isolering og rustdannelse. Beredere nærmer seg teknisk levetid. Bør planlegges å bytte i løpet 10-15 år. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 31.1	Etablere fukt/ lekkasje sikring i leilighetene.
	Tiltak 31.2	Utbedre rør i kjeller for rust lekkasjer. Bytt ødelagte komponenter.
	Tiltak 31.3	Isolere alle vannrør i kjeller riktig. Fjerne skadet isolering.
32	Varme	<u>Beskrivelse</u> Bygningen har elektrisk oppvarming. Se kap. 45. <u>Tilstand</u> Ikke vurdert. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 32.1	Ingen anbefalte tiltak.
33	Brannslukking	<u>Beskrivelse</u> Sprinkler ventil av type S751 fra Victaulic. Anlegget skal ivareta NS INSTA 900 og skal inkludere tilbakestrømningsbeskyttelse. Det er viktig å sikre anlegget mot potensiell forurensning av vannforsyningssystemet. Det er ikke tillatt å montere stengeventiler nedstrøms kontrollventilsettet (sprinkler ventilen). Vannmengdemåler skal installeres i frostfritt område. Alle komponentene til vannforsyning, kontrollventilsettet og stengeventiler skal installeres på en slik måte at de sikres mot uberettigede inngrep. Vannforsyning av type felles hovedvannledning til bygningen som forsyner både sprinklerne og husholdningen med vann skal tillates hvis husholdningens vannbehov legges til vannbehovet for sprinkleranlegget. Rør og rørdeler i metall skal ha tilstrekkelig korrosjonsmotstand. Det skal monteres nødvendige dreneringer for å kunne tømme rørledningene i sin helhet. Det skal installeres en trykkbryter som utløser en alarm ved trykkfall ved vann innlegget. Hver hovedledning skal være utstyrt med en trykkmåler mellom tilførselsrørets stengeventil og tilbakeslagsventilen.

		Det er stilt krav til brukere av anlegget i standarden. Disse innebærer blant annet inspeksjoner og kontroller, prøvings-, service- og vedlikeholdsplaner, samt føring av loggbok som skal oppbevares i lokalene. Her anbefales det en bestilling av **<u>FG kontroll av anlegget</u>**. FG står for "Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnemd" og er en anerkjent metode for å sikre høy kvalitet og driftssikkerhet av anlegget. Et FG godkjent anlegg kan gi flere fordeler i form av forsikringsfordeler. Anlegget skal videre kunne vise til sluttattest fra installatøren der det vises til at anlegget oppfyller kravene til norsk standard. Anlegget skal kunne vise til komplett sett med "som bygget" tegninger og brukermanualer. En brukerinstruks for inspeksjon og kontroll er en del av dokumentasjonene, så vel som tegninger av vannforsyningen og de hydrauliske beregningene som viser til ivaretatt nødvendig trykk og vannmengde ved kontrollventilsettet (sprinkler ventilen). En egen loggbok for inspeksjon, prøving og vedlikehold skal føres og oppbevares i lokalene. Den enkelte eier er selv ansvarlig for brannsikkerheten i egen leilighet. I henhold til dagens forskrifter skal hver boenhet minimum inneholde et brannslukkingsapparat eller husbrannslange som når hele leiligheten. <u>Tilstand</u> Selve røranlegget fremstår i orden, men må ha FG kontroll av sprinkelanlegget. Deretter evt. pålegg fra denne. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 33.1	FG kontroll av sprinkelanlegget. Deretter evt pålegg fra denne.
34	Gass og trykkluft	Ikke relevant for eiendommen.
35	Prosesskjøling	Ikke relevant for eiendommen.
36	Luftbehandling	<u>Beskrivelse</u> **Leiligheter:** Det er montert et standard Flexit avtrekksystem basert på 1 stk. USV-x avtrekksvifte plassert i overskap på kjøkken i hver leilighet. Denne trekker luft i fra bad og kjøkken. Kjøkkenvifte kan kobles bort slik at vifte normalt sett trekker kun fra bad. Luft inn i leiligheter er over overstrøm i yttervegger. Systemløsning tilfredsstiller ikke Tek 17, men tilfredsstiller Tek 07. **Felles systemer etasjer:** Er ikke montert. **Kjeller:** Mangler ventilasjonsanlegg. Kun lufteluker er montert. <u>Tilstand</u> **Leiligheter:** Ventilasjonsanleggene har normalt en forventet levetid på 15 år +/- 5 år. Tilstand til systemet er bra i de leiligheten vi befarte.

OPAK

		Felles systemer: Mangler ventilasjon for trappeganger / felles i etasjene. **Kjeller:** Det er kun montert lufteluker i "gamle vinduer" inn til boder. I ett avlukke er det monter inn 2 Ø160/125 kanaler. Antar at dette er for fremtidig aggregat for ventilering av kjeller. Aggregatet mangler. Anbefalte tiltak
	Tiltak 36.1	Ingen anbefalte tiltak for leilighetene.
	Tiltak 36.2	Oppgradering av ventilasjonsanlegget ved en eventuell rehabilitering av bad
	Tiltak 36.3	Installer ett enkelt ventilasjons system i kjeller som sørger for ett minimum av luft utskifting. Luftmengde som bør skiftes ut er på ca. 3 m³/h.
	Tiltak 36.4	Monter et lite avfukter system i kjeller.
	Tiltak 36.5	Åpne veggventiler som er tette/lukket.
37	Komforkjøling	Ikke relevant for eiendommen.
38	Dokumentasjon VVS	Beskrivelse Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for bygget. Tilstand Anbefalte tiltak
	Tiltak 38.1	Det anbefales å fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningsmessige, el- og VVS, og etablere et sporbart system for alle fag. Se tiltak 29.1 og 29.3

4 EL-KRAFT		
41	Basisinstallasjoner for elkraft	Beskrivelse Inntak strøm kommer inn i kjeller. Alle målere er plassert i kjeller med hver sin hovedsikring. Det går stigeledninger separat opp til hver leilighet. Det er åpent kabelanlegg for gårdslysanlegget. Anlegget har jordledning til vann og utjevning til soilrør og er et 230V-IT anlegg. Hovedsikringen ser ut til å være 400A. Tilstand Tilstand vurderes å være god. Anlegget er i teknisk god stand, men det ser litt lurvete ut i kjeller og på enkelte detaljer. Ledninger kunne vært lagt opp mer fagmessig. Dører skal være lukket av sikkerhetsmessige årsaker og på grunn av støv og skitt som vil forringe levetiden for komponenter. Anbefalte tiltak
	Tiltak 41.1	Feste løse ledninger, rydde fordelinger og støvsuge. Lukke dører til fordelinger.
42	Høyspent forsyning	Trafo er ikke i denne bygningen. Ikke vurdert, da netteier er ansvarlig.

OPAK

43	Lavspent forsyning (fordeling)	Beskrivelse Stigeledninger: Separate ledninger fra hovedsikring og måler i kjeller separat opp til hver leilighet. Hovedtavle: Plassert i kjeller. Effektbryter på 400A som hovedsikring. Automatsikringer og måler for hver leilighet plassert i hovedtavle. Underfordelinger: Hver leilighet har kurssikringer i en mindre fordeling inne i leiligheten. Jordfeilautomater som kurssikringer. Tilstand Stigeledninger: Det går separate kabler til hver leilighet. Kablene er i god tilstand. Hovedtavle: Hovedtavle er i god tilstand. Underfordelinger: Tre underfordelinger ble befart. Disse var i god stand. Antar at hele anlegget ble byttet samtidig. Anbefalte tiltak Stigeledninger:
	Tiltak 43.1	Ingen anbefalte tiltak.
		Hovedtavle:
		Ingen anbefalte tiltak.
		Underfordelinger:
		Ingen anbefalte tiltak.
44	Lys	Beskrivelse Det er belysning av varierende type og alder i fellesarealer. Tilstand Enkelte lysarmaturer er defekt eller mangler deler. Det er flere lyskildetyper som er blitt forbudt å produsere. Det vil derfor være vanskelig å få deler etter hvert. Lysarmaturer har en levetid på 12-20 år avhengig av type og kvalitet. Anbefalte tiltak
	Tiltak 44.1	Bytte defekte lysarmaturer til LED.
45	Elvarme	Beskrivelse Det er elektrisk oppvarming. Det ble observert en panelovn nederst i trappeoppgangen. Varmeovner i leiligheter er beboeres ansvar og er ikke vurdert.

		Tilstand Varmeovner var bulkete. Det anbefaltes å finne en mindre utsatt plass til ovnen. Anbefalte tiltak
	Tiltak 45.1	Skifte varmeovnene i kjeller.
46	Reservekraft	Ikke relevant for eiendommen.
49	Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)	Beskrivelse Iht. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften, fra 1 jan 1997) og § 9 i Forskrift om Elektriske lavspenningsanlegg omfattes boligselskapene av forskriftene om å sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i el. forskriftene. Det er boligselskapet ansvar å vedlikeholde det elektriske anlegget i alle fellesarealer, mens beboerne har ansvar for sin egen bolig. Styret har imidlertid plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på det ansvar de har. Tilstand Ikke fremlagt. Anbefalte tiltak
	Tiltak 49.1	Opprette system for internkontroll for elektrisk anlegg.

5 TELE OG AUTOMATISERING		
53	Telefoni og personsøking (porttelefonanlegg)	Beskrivelse Porttelefonanlegg med tablå utenfor porten og svarapparat i hver leilighet. Tilstand Tablå utenfor port kan være utsatt for hærverk. Tablået var i orden på befaringstidspunktet. Anbefalte tiltak
	Tiltak 53.1	Ingen anbefalte tiltak.
54	Alarm- og signalsystemer (Brannalarmanlegg)	Beskrivelse Brannvarslingsanlegg: Det er ikke installert felles brannalarmanlegg i bygningen. I leilighetene er det røykvarslere, som er den enkelte beboers ansvar. Tilstand Brannvarslingsanlegg: Det bør installeres brannalarmanlegg i trappeoppganger, fellesarealer og i leilighetene. Minimum en detektor i hver leilighet, hver etasje, i

		trapperommene og i bodarealene i alle etasjer. Dette for å ivareta rask varsling og evakuering ved brann eller tilløp til brann Anbefalte tiltak
	Tiltak 54.1	Brannalarmanlegg i trappeoppganger, fellesarealer og i leiligheter
55	Lyd- og bildesystemer	Beskrivelse GET er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Anleggene er ikke vurdert da dette er netteiers ansvar.
56	Automatisering (SD-anlegg)	Ikke relevant for eiendommen.

6 ANDRE INSTALLASJONER		
62	Heiser (Person- og varetransport)	Beskrivelse Personheis av fabrikat OTIS med 6 stopp, 320kg eller 4 personer. Tilstand Heis er fra 2006 og er i daglig bruk. Anbefalte tiltak
	Tiltak 62.1	Ingen anbefalte tiltak.

7 UTENDØRS		
71	Bearbeidet terreng	Ikke relevant for eiendommen.
72	Utendørs konstruksjoner	Ikke relevant for eiendommen.
73	Utendørs røranlegg	Beskrivelse Ikke befart. Røranlegg er i bakken frem til kommunal tilførsel og avløp. Tilstand Ukjent, da ikke befart. Anbefalte tiltak Ikke vurdert.
74	Utendørs elkraft	
	Tiltak 74.1	Ingen anbefalte tiltak. Festeledning i portrom og bytte lysarmaturer i fellesareal er tatt med i 44.1
76	Veier og plasser	Ikke relevant for eiendommen.

77	Parker og hager	Beskrivelse Bakgård mellom hovedbygning og stallen er utført med dekke i utlagt betong. Det er fall til sluk for regnvann fra nedløppsrør og overflatevann. Området er avgrenset, foruten bygningene, tregjerde mot syd og støttemur med tregjerde mot nord. Støtte mur består av en høy del, utført i betong og en lavere del utført i stablet stein. Tilstand Støttemurene fremstår i tilfredsstillende stand, ingen sprekker er registrert og overflatene holder seg bra. En utbedring for vannavrenning fra overkant på støttemur anbefales slik at vann renner av utenfor muren i stedet for ned langs muren. Slik det er nå så vil det gi forbedrede forhold til algevekst og mose. En beslagsløsning kunne løst problemet. Tregjerde ovenpå den høye støttemuren fremstår som en bakside mot bakgården. Det anbefales, som en modernisering å kle gjerde med passende type kledning for å bedre inntrykket av bakgården. Malte tregjerder anbefales malt i løpet av de neste 10 årene. Betongdekket i bakgården fremstår med en del sprekker, men med en ok overflate. Sprekkene vurderes å ikke by på problemer eller tilsi at det er noe underliggende problem. Antar sprekkene har oppstått som følge av at hele bakgården er støpt i en plate. Anbefalte tiltak
	Tiltak 77.1	Utbedre vannavrenning fra den høye muren, med beslag for at vannet ikke renner ned langs muren.
	Tiltak 77.2	Kle gjerde på den høye muren med passende kledning.
	Tiltak 77.3	Male de malte tregjerdene.

Brannsikring

Det gjøres oppmerksom på at OPAK ikke har foretatt noen fullstendig brannteknisk kontroll av bygningen.

Følgende forhold er registrert i forbindelse med befaringen av de øvrige fag:

- Brannsikring av alle plastrørsgjennomføringer.
- Rørgjennomføringer i etasjeskillere er ikke utført iht. dagens brannforskrifter
- Det er ikke montert sentralt heldekkende brannvarslingsanlegg i bygningen. Det bør installeres et heldekkende brannalarmanlegg i bygget slik at personer blir tidlig varslet om det skulle oppstå brann/røykutvikling.
- OPAK anbefaler at det etableres kontrollrutiner for håndslukkingsapparatene.

Basert på ovennevnte registeringer anbefaler OPAK at det gjennomføres en brannteknisk tilstandsvurdering av hele bygningen (ref. post 29 Dokumentasjon bygg). Kontrollen må utføres av en uavhengig brannteknisk konsulent.

Iht. forskrift om brannforebygging 17. desember 2015 er det eieren av en bygning, dvs. styret, som skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder, og er ansvarlig for at bygningen tilfredsstiller branntekniske krav.

Vi refererer i denne forbindelse til forskrift om brannforebygging § 8 som sier:
«Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.»

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i sin boenhet. Hver enkelt boenhet skal minimum ha en godkjent røykvarsler og godkjent brannslokkeutstyr (husbrannslange eller pulverapparat). Det bør monteres røykvarslere i alle oppholdsrom, samt i og utenfor soverom. Av hensyn til driftssikkerheten bør røykvarslerne være nett-tilkoblet og ha nødbatteri. Styret bør sende årlige påminnelser til beboerne om deres ansvar i forbindelse med å ivareta brannsikkerheten i egen seksjon og minne om å skifte batterier i røykvarslere og etterse slokkeutstyr.

Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2)

På bakgrunn av de observasjoner som er gjort under befaringen anbefaler vi å foreta følgende tilleggsundersøkelser:

Bygg

Tiltak 29.2 Brannteknisk gjennomgang av hele eiendommen.

VVS

Tiltak 38.1 Det anbefales å fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningsmessige, el- og VVS, og etablere et sporbart system for alle fag. Se tiltak 29.1 og 29.3

Elektro

Tiltak 49.1 Etablere internkontroll elektro og foreta termografering av hovedtavle.

Oslo, 30.10.2023

For OPAK AS

Frank Vinjerui
Seniorrådgiver bygg og eiendom

☒	Egenkontroll Bygg		☒	Egenkontroll VVS og EL	☐	Sidekontroll	
	30.10.2023	FV		30.10.2023	TM/RI	Dato	Initialer

Distribuert til:
Uelands gate 24 borettslag v/Line Aalerud, aal.lin@icloud.com

Vi er opptatt av at våre kunder er fornøyde med bistanden fra oss. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å gi oss din tilbakemelding.

Registrer din e-postadresse via denne linken, og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål om din opplevelse av vår bistand.

Oppdragsnr.: 140506
Oppdragsnavn: Uelands gate 24 borettslag
Dato: 27.10.2023

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Uelands gate 24

		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
2	**Bygning**						
21	*Grunn og fundamenter*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
22	*Bæresystem*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
23	*Yttervegger*	2					
	Tiltak						
1	Fasaden mot Uelands gate tuggen inn, innfestning til utsmykking kontrolleres, ny oppbygging med pussjikt og maling.	2		800 000			
2	Utskifting av vinduer mot Uelands gate.	2		550 000			
3	Dørene fra gaten og inn i portrommet utbedres slitasjen på treverket og ny påføres ny maling. Alle bevegelige deler sees over.	2		60 000			
24	*Innervegger*	2					
	Tiltak						
1	Maling av trapperommet	1				110 000	
2	Lagrede gjenstander i boder flyttes slik at fukt i veggen kan transporteres bort gjennom god ventilasjon. Alternativt lagres gjenstander på hyller med avstand fra vegger og gulv, ca. 10-15 cm.	2	X				
3	Veggene i kjelleren anbefales børstet rene.	2	X				
4	Døren til kjeller skiftes.	1			20 000		
25	*Gulv og himlinger (Dekker)*	2					
	Tiltak						
1	Brannsikringstiltak; Himlingen i kjelleren kles med gips for å tilfredsstille kravene til brannsikkerhet.	2	200 000				
2	Brannsikringstiltak; Etablere og/eller utbedre nærgjennomføringer i himlingen i kjeller.	2	60 000				
26	*Yttertak*	2					
	Tiltak						
1	Utbedre beslagsløsningen og skifte ut skadet trepanel og puss ved stallbygningen.	3	80 000				
2	Kontrollere og eventuelt utbedre beslag på baksiden av stallbygningen.	2	30 000				
27	*Fast inventar (Murte piper og ildsteder)*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
28	*Trapper og balkonger*	1					
	Tiltak						
1	Maling av trappen i trapperommet.	1				50 000	
2	Utbedre skadene på gulvet ved inngangen.	2		20 000			
3	Fjerne rust og overflatebehandle rekkverk på de franske balkongene.	2		20 000			
29	*Dokumentasjon bygg*	2					
	Tiltak						
1	Fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningstekniske	2	X				
2	Brannteknisk gjennomgang av hele eiendommen.	2	40 000				
3	Opprette system for FDV.	2	X				
	Sum		410 000	1 450 000	20 000	160 000	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		61 500	217 500	3 000	24 000	0
	Mva 25 %		117 875	416 875	5 750	46 000	0
	Sum bygning		**590 000**	**2 080 000**	**30 000**	**230 000**	**0**

OPAK

Oppdragsnr.: 140506
Oppdragsnavn: Uelands gate 24 borettslag
Dato: 27.10.2023

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Uelands gate 24

			Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
3	VVS							
31	*Sanitær*		1					
	Tiltak							
1	Etablere fukt/ lekkasje sikring i leilighetene. (Seksjonseier)		2					6 000
2	Utbedre rør i kjeller for rust lekkasjer. Bytt ødelagte komponenter.		2		35 000			
3	Isolere alle vannrør i kjeller riktig. Fjerne skadet isolering.		2		15 000			
32	*Varme*							
	Tiltak							
1	Elektrisk oppvarming.							
33	*Brannsløkking*		1					
	Tiltak							
1	FG kontroll av anlegget. Deretter evt pålegg fra denne.		2	20 000				
34	*Gass og trykkluft*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant.							
35	*Prosessstyring*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant.							
36	*Luftbehandling*		1					
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak for leilighetene.		1					
2	Oppgradering av ventilasjonsanlegget ved en eventuell rehabilitering av bad		TGIU					
3	Installer ett enkelt ventilasjons system i kjeller som sørger for ett minimum av luft utskifting. Luftmengde som bør skiftes ut er på ca 3 m³/h.		2					65 000
4	Montar ett lite avfukter system i kjeller.		2					25 000
5	Åpne veggventiler som er tette/lukket.		2	X				25 000
37	*Komfortkjøling*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant.							
38	Dokumentasjon VVS		1					
	Tiltak							
1	Det anbefales å fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningsmessige, el- og VVS, og etablere et sporbart system for alle fag. Se tiltak 29.1 og 29.3		2					
	Sum			20 000	50 000	0	0	121 000
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		3 000	7 500	0	0	18 150
	Mva	25 %		5 750	14 375	0	0	34 788
	Sum VVS-anlegg			**30 000**	**70 000**	**0**	**0**	**170 000**

OPAK

Oppdragsnr.: 140506
Oppdragsnavn: Uelands gate 24 borettslag
Dato: 27.10.2023

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Uelands gate 24

			Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
4	Elkraft							
41	*Basisinstallasjon for elkraft*		1					
	Tiltak							
1	Opprydding i ledninger i kjeller og noen løse ledninger ute i bakgården.		2		25 000			
42	*Fløtyspent forsyning*							
	Tiltak							
1	Trafo er ikke i denne bygningen. Ikke vurdert, da netteier er ansvarlig.							
43	*Lavspent forsyning*		1					
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.		1					
44	*Lys*		1					
	Tiltak							
1	Bytte defekte lysarmaturer til LED.		2		50 000			
45	*Elvarme*		2					
	Tiltak							
1	Skifte varmeovnene i kjeller		2		5 000			
46	*Reservekraft*							
	Tiltak							
1	Reservekraft er ikke montert.							
49	*Dokumentasjon elvektro (Internkontroll elvektro)*		1					
	Tiltak							
1	Opprette system for internkontroll for elektrisk anlegg.		1	40 000	10 000	10 000	10 000	
	Sum			40 000	90 000	10 000	10 000	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		6 000	13 500	1 500	1 500	0
	Mva	25 %		11 500	25 875	2 875	2 875	0
	Sum Elkraft			**60 000**	**130 000**	**10 000**	**10 000**	**0**

OPAK

Oppdragsnr.: 140506
Oppdragsnavn: Uelands gate 24 borettslag
Dato: 27.10.2023

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Uelands gate 24

			Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
5	**Tele- og automatisering**							
53	*Telefoni og personsøking (porttelefonanlegg)*		1					
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.		1					
54	*Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)*							
	Tiltak							
1	Etablere brannalarm i fellesarealer med en detektor i hver leilighet.							120 000
55	*Lyd- og bildesystemer*							
	Tiltak							
1	Ikke vurdert da dette er netteiers ansvar.							
56	*Automatisering (SD-anlegg)*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant for eiendommen.							
	Sum			0	0	0	0	120 000
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		0	0	0	0	18 000
	Mva	25 %		0	0	0	0	34 500
	Sum Tele og automatisering			**0**	**0**	**0**	**0**	**170 000**
6	**Andre installasjoner**							
62	*Heiser (Person- og varetransport)*		1					
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.		1					
	Sum			0	0	0	0	0
	Rigg, drift og administrasjon	15 %		0	0	0	0	0
	Mva	25 %		0	0	0	0	0
	Sum Andre installasjoner			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

OPAK

Oppdragsnr.: 140506
Oppdragsnavn: Uelands gate 24 borettslag
Dato: 27.10.2023

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Uelands gate 24

			Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
7	**Utendørs**							
71	*Beanbeidet terreng*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant for eiendommen.							
72	*Utendørs konstruksjoner*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant for eiendommen.							
73	*Utendørs røranlegg*							
	Tiltak							
1	Ikke vurdert.							
74	*Utendørs elkraft*							
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak. Festeledning i portrom og bytte lysarmaturer i fellesareal er tatt med i 44.1							
76	*Veier og plasser*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant for eiendommen.							
77	*Parker og hager*		1					
	Tiltak							
1	Utbedre vannavrenning fra den høye muren, med beslag for at vannet ikke renner ned langs muren.		2		40 000			
2	Kle gjerde på den høye muren med passende kledning.		2					50 000
3	Male de malte tregjerdene.		2			40 000		
	Sum			0	40 000	40 000	0	50 000
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		0	6 000	6 000	0	7 500
	Mva	25 %		0	11 500	11 500	0	14 375
	Sum utendørs			**0**	**60 000**	**60 000**	**0**	**70 000**
	TOTALSUM (Alle fag)			**680 000**	**2 340 000**	**100 000**	**240 000**	**410 000**

OPAK

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24

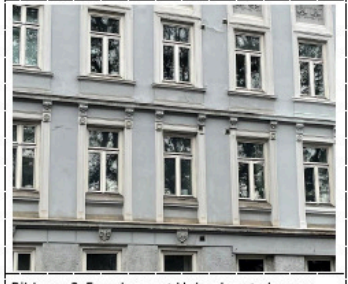
Befaringssted: Uelands gate 24, Oslo
Befaringsdato: 28.09.2023
Utført av: OPAK AS v/ Frank Vinjerui, Ronny Iversen og Terje Mordal



Bilde nr. 1 Fasaden mot Uelands gate hugges ren, innfestning til utsmykking kontrolleres, ny oppbygging med pussjikt og maling.



Bilde nr. 2 Fasaden mot Uelands gate hugges ren, innfestning til utsmykking kontrolleres, ny oppbygging med pussjikt og maling.



Bilde nr. 3 Fasaden mot Uelands gate hugges ren, innfestning til utsmykking kontrolleres, ny oppbygging med pussjikt og maling.



Bilde nr. 4 Fasaden mot Uelands gate hugges ren, innfestning til utsmykking kontrolleres, ny oppbygging med pussjikt og maling.

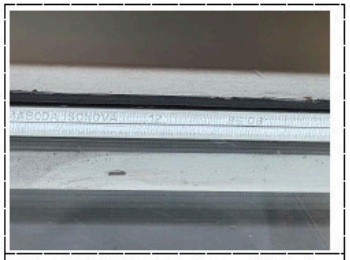
OPAK

BILDER

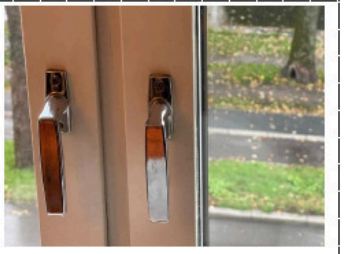
140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



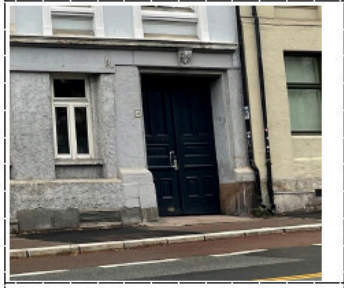
Bilde nr. 5 Utskifting av vinduer mot Uelands gate.



Bilde nr. 6 Utskifting av vinduer mot Uelands gate.



Bilde nr. 7 Utskifting av vinduer mot Uelands gate.



Bilde nr. 8 Dørene fra gaten og inn i portrommet utbedres slitasjen på treverket og ny påføres ny maling. Alle bevegelige deler sees over.

OPAK

BILDER

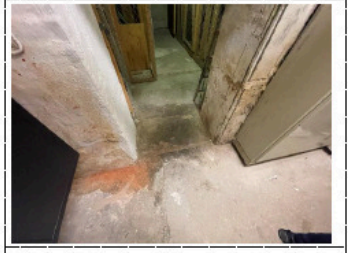
140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



Bilde nr. 9 lagrede gjenstander i boder flyttes slik at fukt i veggen kan transporteres bort gjennom god ventilasjon. Alternativt lagres gjenstander på hyller med avstand fra vegger og gulv, ca. 10-15 cm.



Bilde nr. 10 lagrede gjenstander i boder flyttes slik at fukt i veggen kan transporteres bort gjennom god ventilasjon. Alternativt lagres gjenstander på hyller med avstand fra vegger og gulv, ca. 10-15 cm.



Bilde nr. 11 Veggene i kjelleren anbefales å børstes rene.



Bilde nr. 12 Veggene i kjelleren anbefales å børstes rene.

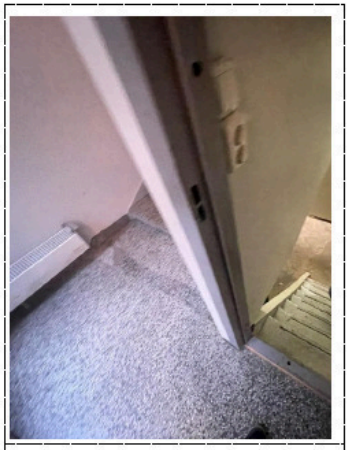
OPAK

BILDER

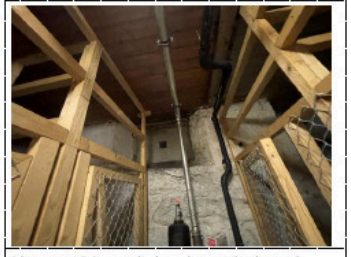
140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



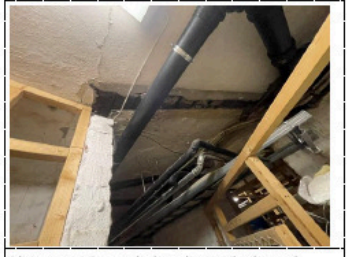
Bilde nr. 13 Døren til kjeller skiftes.



Bilde nr. 14 Døren til kjeller skiftes.



Bilde nr. 15 Brannsikringstiltak; Himlingen i kjelleren kles med gips for å tilfredsstille kravene til brannsikkerhet.



Bilde nr. 16 Brannsikringstiltak; Himlingen i kjelleren kles med gips for å tilfredsstille kravene til brannsikkerhet.

OPAK

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



Bilde nr. 17 Brannsikringstiltak; Etablere og/eller utbedre rørgjennomføringer i himlingen i kjeller.



Bilde nr. 18 Brannsikringstiltak; Etablere og/eller utbedre rørgjennomføringer i himlingen i kjeller.



Bilde nr. 19 Utbedre beslagsløsningen og skifte ut skadet trepanel og puss ved stallbygningen.



Bilde nr. 20 Utbedre beslagsløsningen og skifte ut skadet trepanel og puss ved stallbygningen.



Bilde nr. 21 Utbedre beslagsløsningen og skifte ut skadet trepanel og puss ved stallbygningen.



Bilde nr. 22 Kontrollere og eventuelt utbedre beslag på baksiden av stallbygningen.

OPAK

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



Bilde nr. 23 Utbedre skadene på gulvet ved inngangen.



Bilde nr. 24 Utbedre skadene på gulvet ved inngangen.



Bilde nr. 25 Fjerne rust og overflatebehandle rekkverk på de franske balkongene.



Bilde nr. 26 Fjerne rust og overflatebehandle rekkverk på de franske balkongene.



Bilde nr. 27 Løs ledning for utelys må festes.



Bilde nr. 28 Defekt belysning i kjeller byttes.

OPAK

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



Bilde nr. 29 Defekt belysning i kjeller byttes.



Bilde nr. 30 Jordledninger i kjeller festes.



Bilde nr. 31 Defekt belysning byttes.

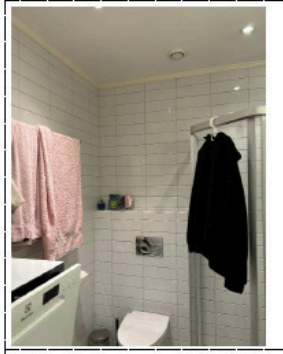


Bilde nr. 32 Skadet varmeovn i trapp byttes. Plassering bør vurderes.

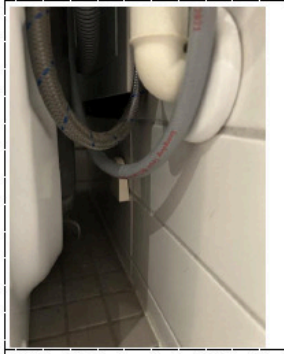
OPAK

BILDER

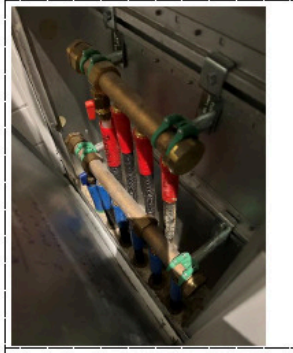
140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



Bilde nr. 33 Standard bad i leiligheter



Bilde nr. 34 Overløp fra fordelerskap



Bilde nr. 35 Fordelerskap i leiligheter



Bilde nr. 36 Sprinkelsentral i kjeller

OPAK

BILDER

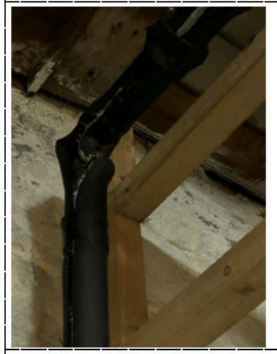
140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



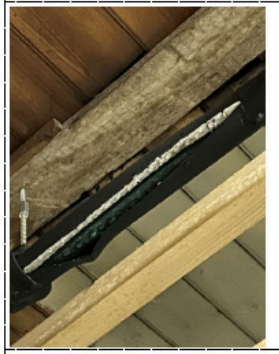
Bilde nr. 37 Sprinkelsentral i kjeller



Bilde nr. 38 Mangler hendel på hoved vanninntak i kjeller



Bilde nr. 39 Dårlig isolering av vannrør i kjeller

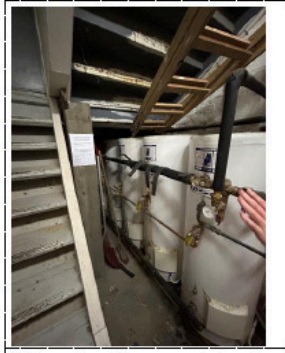


Bilde nr. 40 Dårlig isolering av vannrør i kjeller

OPAK

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



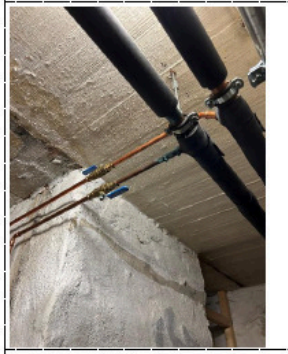
Bilde nr. 41 Varmtvanns tanker/beredere i kjeller



Bilde nr. 42 Hovedvann til leiligheter i kjeller. Rust på hendel.



Bilde nr. 43 Dårlig isolering av vannrør. Hvor det ikke er isolering kondenserer det på rørene.



Bilde nr. 44 Dårlig isolering av vannrør. Hvor det ikke er isolering kondenserer det på rørene.

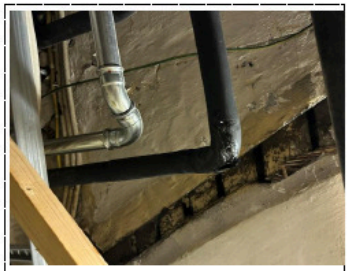
OPAK

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



Bilde nr. 45 Dårlig isolering av vannrør. Hvor det ikke er isolering kondenserer det på rørene.



Bilde nr. 46 Dårlig isolering av vannrør. Hvor det ikke er isolering kondenserer det på rørene.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er
Selskapsnummer: 5755 **Selskapsnavn:** Uelandsgate 24 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Karina Sivertsen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 80 000.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Viktoria Stensrud

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Arne Gerø
- ☐ Karina Sivertsen
- ☐ Thea Belhadi

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

HUSORDENSREGLER FOR UELANDSGATE 24.

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang og trapperepos må ikke opptas med gjenstander tilhørende eiere, så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Sykler og kjøretøy skal settes på sted anvist av utleier.

2. Enhver forurensing av gårdsplassen og portrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy og lignende må kun foregå på gårdsplass eller annen anvist plass.

4. Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenne eller lignende.

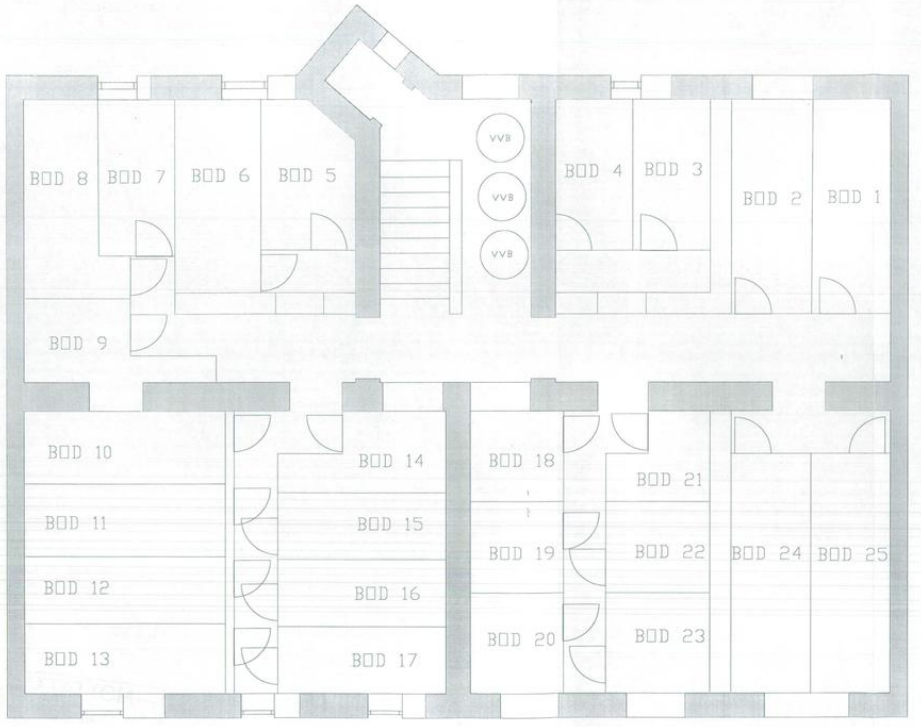
5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes steng.

Indre orden

1. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en eier finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå om skade inntreffer.

2. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl: 23.00 og kl: 07.00. Fester skal varsles andre leiere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold og kan meldes til styret.

Enhver eier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.



BYGGHERRE VEDLEGG E-8

Uelandsgate 24 AS

TEGNFORKLARING

OVERSIKTSPLAN

11.5.06		Søknadstegning	C
11.5.06		Bodplasseringer endret	B
8.12.05		Plassering VVB endret	A
DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX

PROSJEKTNR.

PROSJEKT
Uelandsgate 24

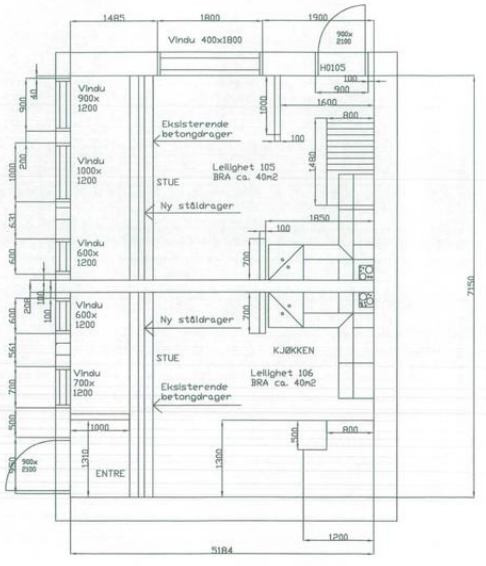
TEKST
Tegnet av: Remi Lurud
Kontrollt: Kari Kristian Mørch

DATO 1.12.05 | MÅLESTOKK 1:50

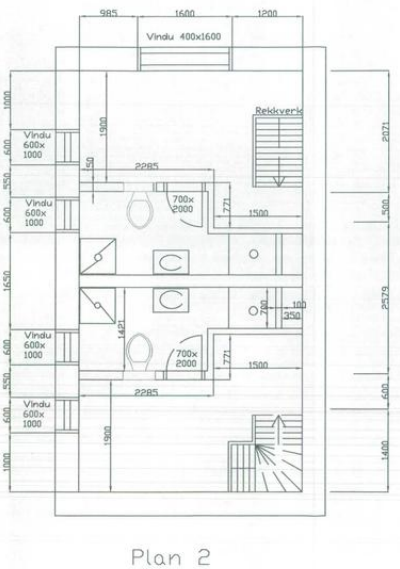
TEGNINGSNR. Plan kjeller | INDEX C

LM Prosjekt AS
Markveien 32, 0554 Oslo Tlf 95 75 10 00

Endrede planer for Stallgård



Plan 1



Plan 2

BYGGHERRE VEDLEGG E-3

Uelandsgate 24 AS

TEGNFORKLARING

OVERSIKTSPLAN

11.05		Søknadstegning	C
11.05		Vinduer syd fjernet i plan 2	B
27.03		Ny plan 1 og 2 Stallgård	A
DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX

PROSJEKTNR.

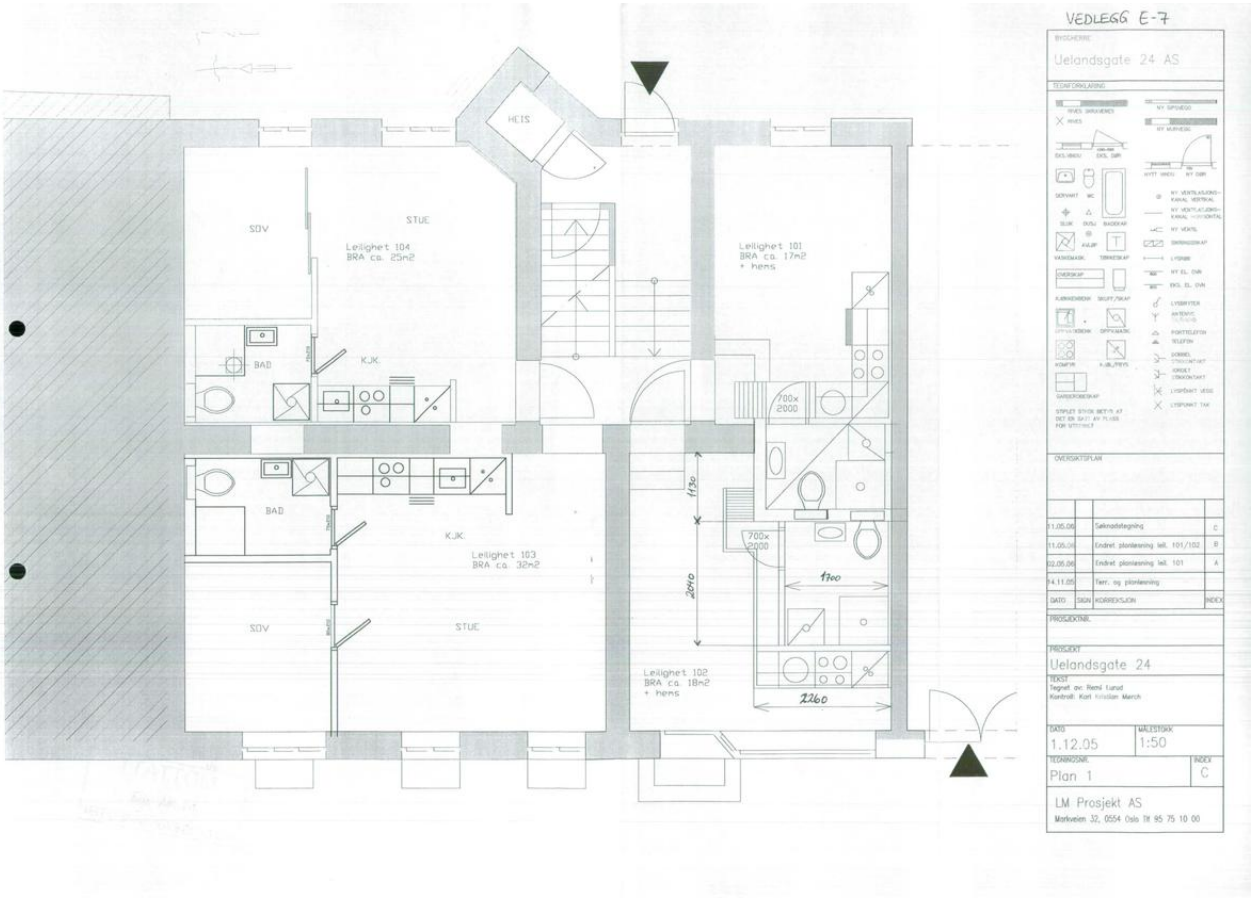
PROSJEKT
Uelandsgate 24

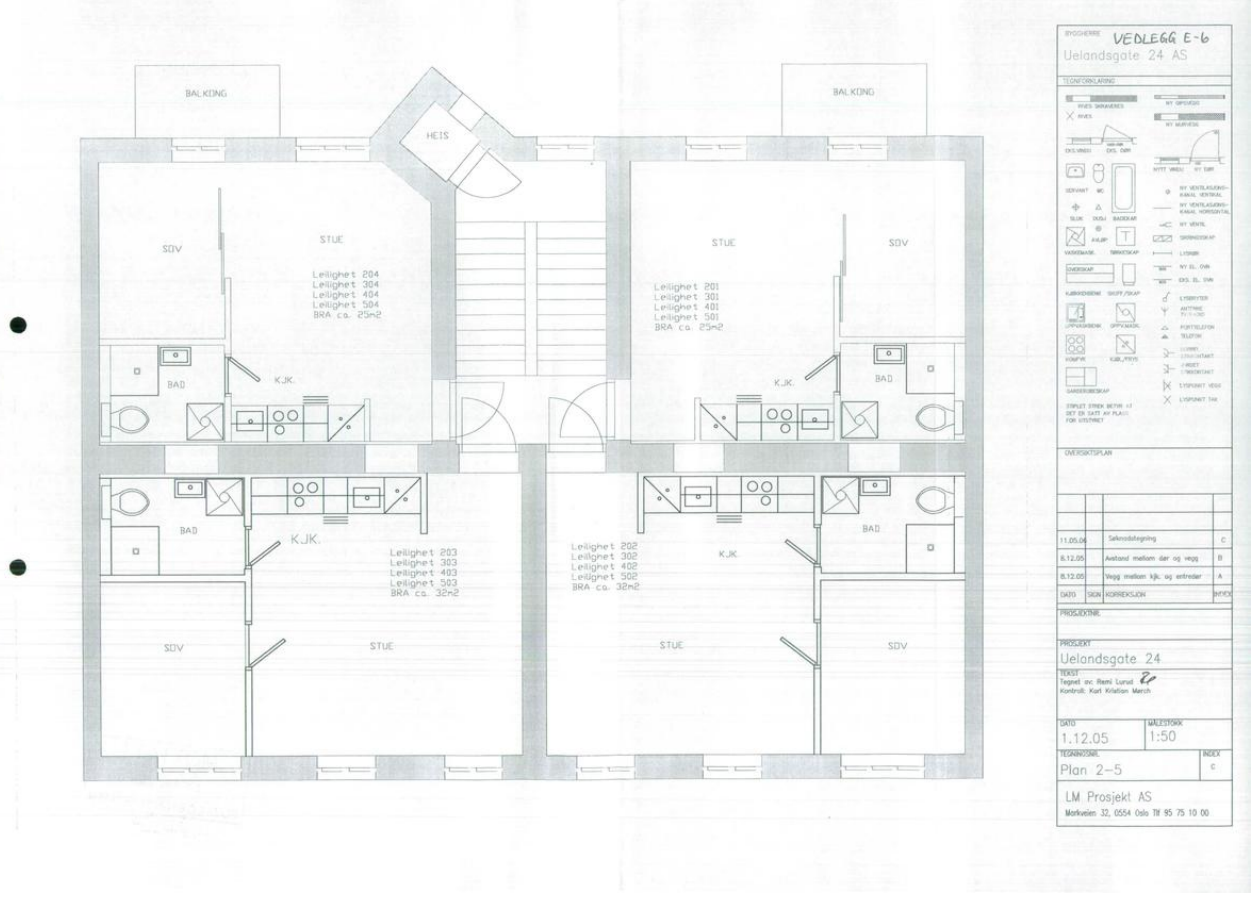
TEKST
Tegnet av: Kari Kristian Mørch
Kontrollt: Remi Lurud

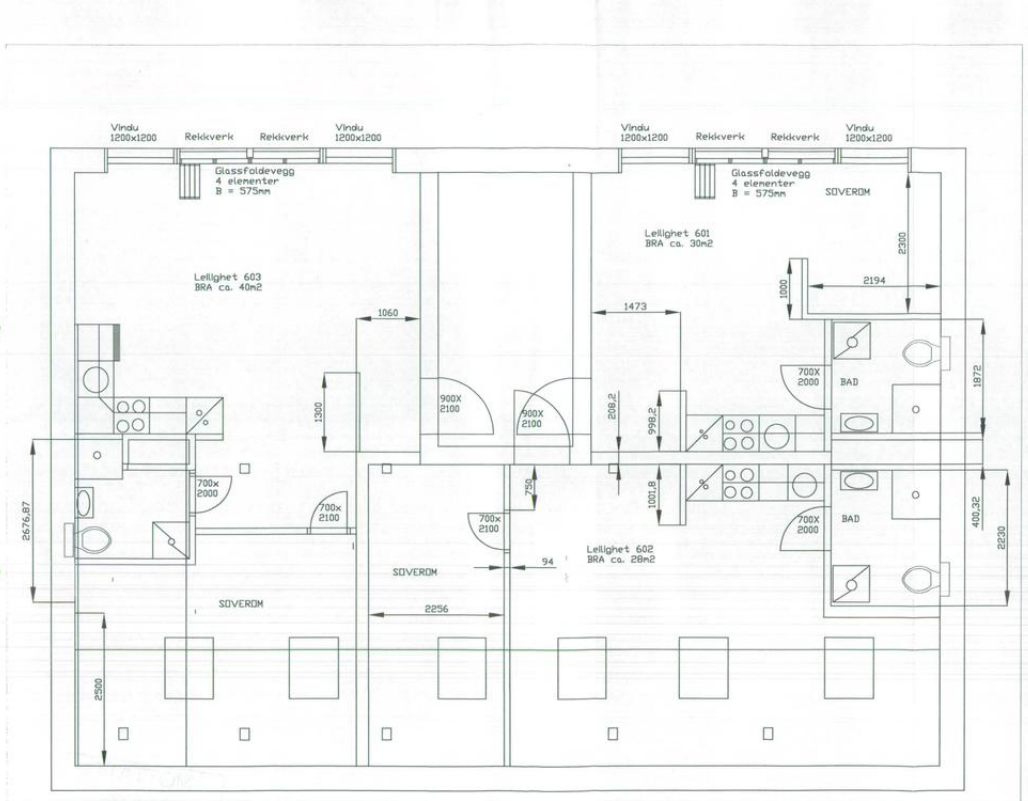
DATO 27.03.06 | MÅLESTOKK 1:50

TEGNINGSNR. Ny plan 1 og 2 | INDEX C

LM Prosjekt AS
Markveien 32, 0554 Oslo Tlf 95 75 10 00


VEDLEGG E-7
Uelandsgate 24 AS
HEIS
SOV
STUE
Leilighet 104
BRA ca. 25m2
BAD
KJK.
Leilighet 101
BRA ca. 17m2
+ hems
700x
2000
1130
2010
1100
2260
Leilighet 102
BRA ca. 18m2
+ hems
Leilighet 103
BRA ca. 32m2
11.05.06 Søknadstegning C
11.05.06 Endret plantegning leil. 101/102 B
02.05.06 Endret plantegning leil. 101 A
14.11.05 Tegn. og plantegning
DATO SIGN KORREKSJON INDEX
Uelandsgate 24
Tegnet av: Remi Lurud
Kontrollt: Kurt Kristian Marcn
DATO 1.12.05
MÅLESTOKK 1:50
Plan 1
INDEX C
LM Prosjekt AS
Markveien 32, 0554 Oslo Tlf 95 75 10 00


VEDLEGG E-6
Uelandsgate 24 AS
BALKONG
HEIS
SOV
STUE
Leilighet 204
Leilighet 304
Leilighet 404
Leilighet 504
BRA ca. 25m2
BAD
KJK.
Leilighet 201
Leilighet 301
Leilighet 401
Leilighet 501
BRA ca. 25m2
Leilighet 203
Leilighet 303
Leilighet 403
Leilighet 503
BRA ca. 32m2
Leilighet 202
Leilighet 302
Leilighet 402
Leilighet 502
BRA ca. 32m2
11.05.06 Søknadstegning C
8.12.05 Avstand mellom dør og vegg B
8.12.05 Vegg mellom kjk. og entredør A
DATO SIGN KORREKSJON INDEX
Uelandsgate 24
Tegnet av: Remi Lurud
Kontrollt: Kurt Kristian Marcn
DATO 1.12.05
MÅLESTOKK 1:50
Plan 2-5
INDEX C
LM Prosjekt AS
Markveien 32, 0554 Oslo Tlf 95 75 10 00



BYGGHERRE: VEDLEGG E-5

Uelandsgate 24 AS

TEGNFORKLARING

OVERSIKTSPLAN

DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
11.05.06		Søknadstegning	F
07.4.06		Detaljer kjøkken, vinduer	E
14.3.06		Inntenget listredragere	B
14.3.06		Inntegret eks. søyler	C
20.2		Toaletter flyttet	B
20.2		Ny plan loft	A

PROSJEKTNR.

PROSJEKT
Uelandsgate 24

TEGN
Tegnet av: Karl Kristian Marsh
Kontroll: Remi Lurud

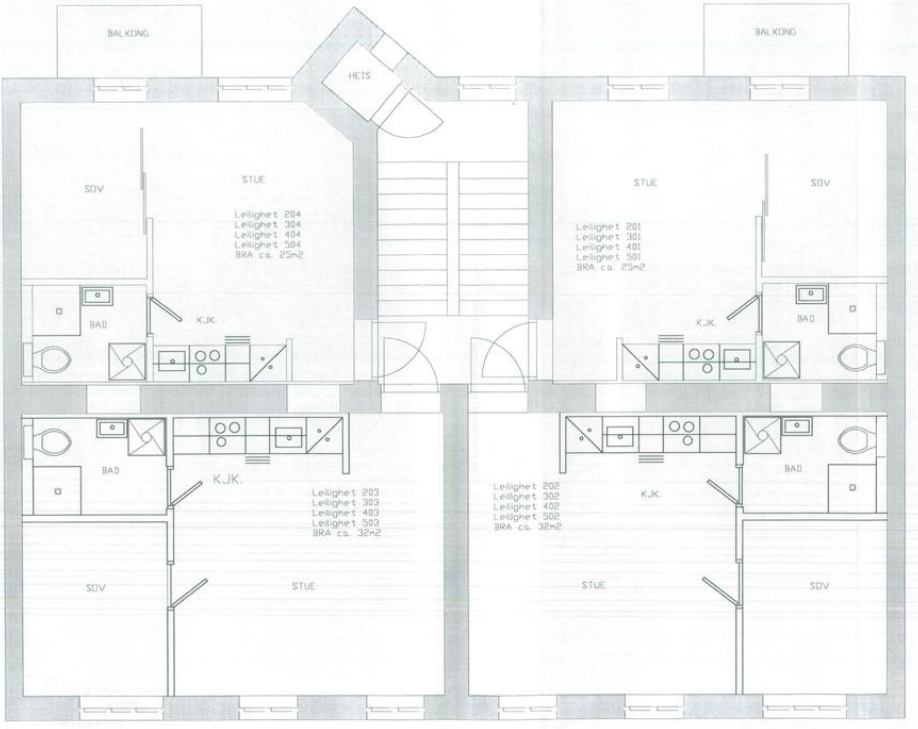
DATO
20.02.06

MÅLESTOKK
1:50

TEGNINGSNR.
Plan loft

INDEX
F

LM Prosjekt AS
Markveien 32, 0554 Oslo Tlf 95 75 10 00



BYGGHERRE VEDLEGG E-6

Uelandsgate 24 AS

TEGNFORKLARING

OVERSIKTSPLAN

DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
11.05.06		Søknadstegning	C
8.12.05		Avstand mellom dør og vegg	B
8.12.05		Vegg mellom kjk. og entreder	A

PROSJEKTNR.

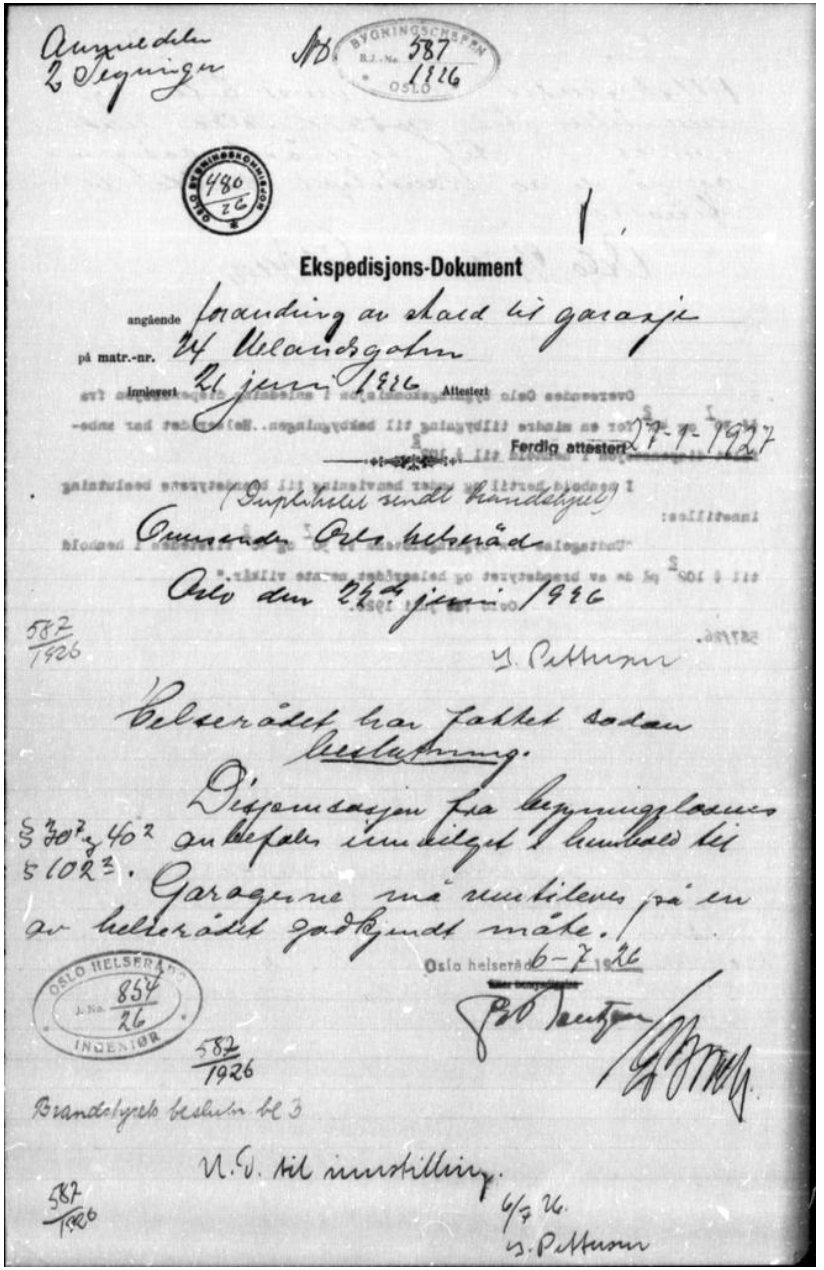
PROSJEKT
Uelandsgate 24

TEKST
Tegnet av: Remi Lurud
Kontroll: Kari Kristian Mørch

DATO	MÅLESTOKK
1.12.05	1:50

TEGNINGSNR.	INDEX
Plan 2-5	C

LM Prosjekt AS
Markveien 32, 0554 Oslo Tlf 95 75 10 00



Anmeldelse
2 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 587
1926
OSLO

Oslo Brannvesen Arkivet
486
92

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående forandring av skjæl til garasje
på matr.-nr. 24 Uelandsgaten
Innlevert 21 juni 1926 Attestert
Ferdig attestert 17-7-1926

Duplikater sendt Brandstyret

Formannen Oslo helseråd
Oslo den 22 juni 1926
H. Pettersen

587/1926

Helserådet har fattet saadan
beslutning.

Dispensasjon fra begrensningsloovens § 30 2. ledd og 40 2. pkt. anbefales imøtekommet i henhold til § 102 2. pkt. Garagene må innredes på en av helserådet godkjendt måte.

Oslo helseråd 6-7 1926
Sekretær

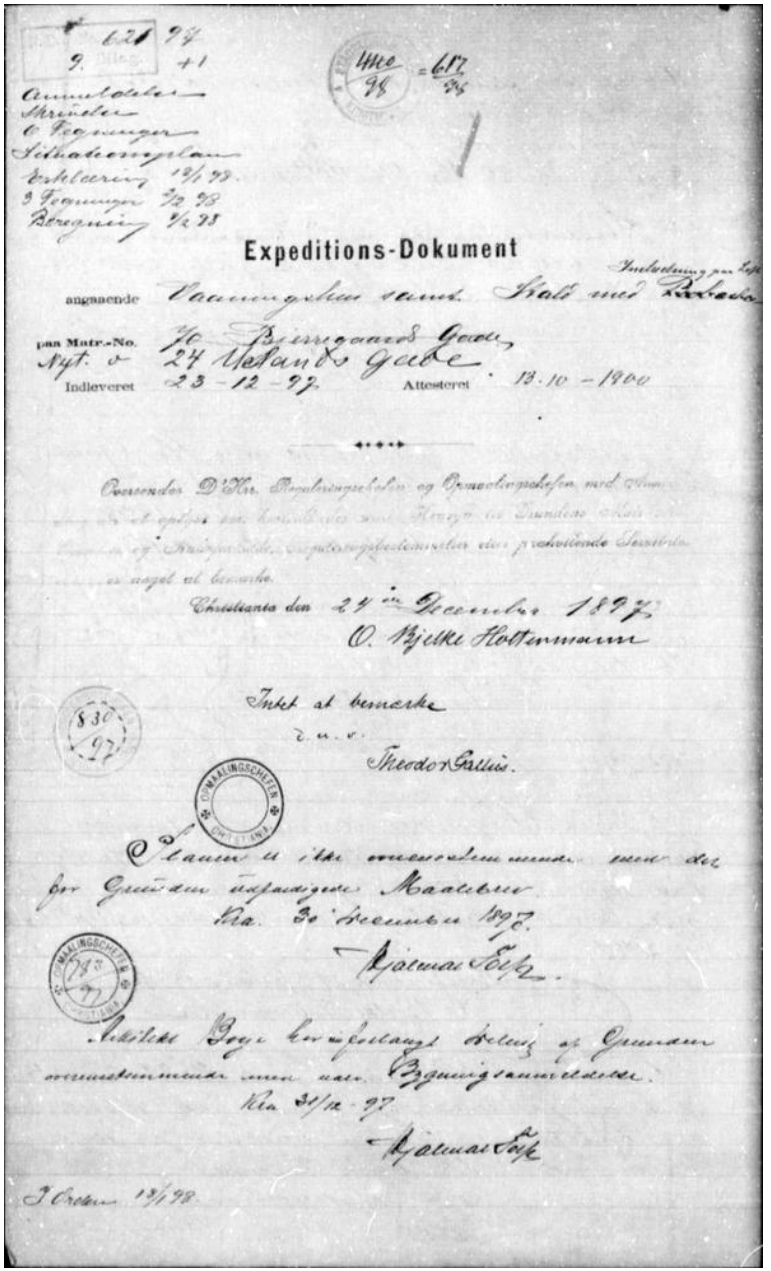
OSLO HELSERÅD
J.No. 854/26
INGENIØR

587/1926

Brandstyrets beslutning bl 3

N.C.D. til innstilling.
6/7 26.
H. Pettersen

587/1926



9. 41
Anmeldelse
Skrivelser
Tegninger
Situationsplan
Erklæring 13/1 98.
Tegninger 3/2 98
Beregning 3/2 98

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus samt Stald med Redskabsrum

paa Matr.-No. 70 Bjerregaards Gaard
Nyt. 27 Nielsens Gaard.
Indleveret 23-12-97. Attesteret 13.10-1900

Undertegnede D'Hr. Bandelingsbetjent og Opmaalingsassistent ved Kommunens Opmaalingsvæsen har i Dag paa Stedet undersøgt den ansøgte Tomt og Bygningsplan, og fundet, at Intet er at bemærke.

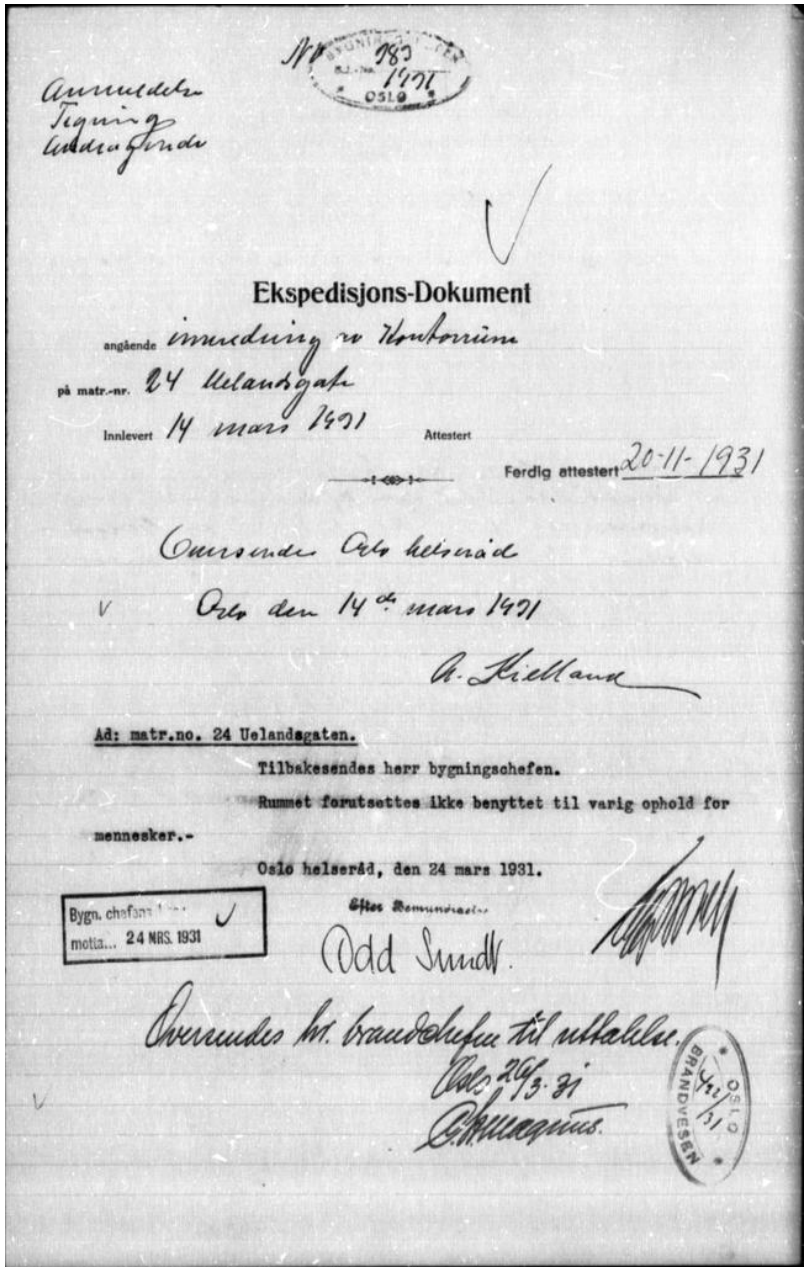
Christiania den 24 de December 1897.
O. Bjelke Hottenmann

Intet at bemærke
T. u. s.
Theodor Gallus.

Tegningen er ikke overensstemmende med den for Grunden udfærdigede Maaleblad.
Kria. 30 December 1897.
Kjelmar Eek.

Nærværende Byggetilladelse er ikke overensstemmende med Bygningsansøgningen.
Kria 31/12-97
Kjelmar Eek

3 Ordner 13/1 98.



Anmeldes
Tegning
Adresse sender

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning av kontorrom

på matr.-nr. 24 Uelandsgate

Innlevert 14 mars 1931 Attestert

Ferdig attestert 20-11-1931

Overrender Oslo helseråd

Oslo den 14de mars 1931

A. Kielland

Ad: matr.no. 24 Uelandsgaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Rummet forutsettes ikke benyttet til varig ophold for mennesker.-

Oslo helseråd, den 24 mars 1931.

Bygn. chefens kontor motta... 24 MRS. 1931

Øfres Kommunelæge

Odd Sundt.

Overrendes hr. brandchefen til uttalelse.

Oslo 26/3. 31

O. Thaulow

OSLO BRANDVESEN 42/31

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Lurud & Mørk Prosjekt AS
Markveien 32
0554 OSLO

Dato: 23 OCT 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200413989-38 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	UELANDS GATE 24	Eiendom:	218/161/0/0
Tiltakshaver:	Uelandsgate 24 AS	Adresse:	Markveien 32, 0554 OSLO
Søker:	Lurud & Mørk Prosjekt AS	Adresse:	Markveien 32, 0554 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - UELANDS GATE 24

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for: Hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.11.2006.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

KOPI

Lurud & Mørk Prosjekt AS
Markveien 32
0554 OSLO

Dato: 10 DES. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200413989-52 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Morten Moe	Arkivkode: 531

Byggeplass:	UELANDS GATE 24	Eiendom:	218/161
Tiltakshaver:	Uelandsgate 24 AS	Adresse:	Markveien 32, 0554 OSLO
Søker:	Lurud & Mørk Prosjekt AS	Adresse:	Markveien 32, 0554 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - UELANDS GATE 24

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Andregangsvedtak

Tor Valstad
enhetsleder

Morten Moe
saksbehandler

Kopi til:
Uelandsgate 24 AS, Markveien 32, 0554 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Andregangsvedtak
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredn. av renserilokale.

Adresse/tomt	Matr.nr.	J.nr.
Uelandsgt. 2¼.		67/1150

Byggherre: Herr GUNNAR CORNELIUSSEN
Phillip Pedersens vei 9 A
LYSAKER.

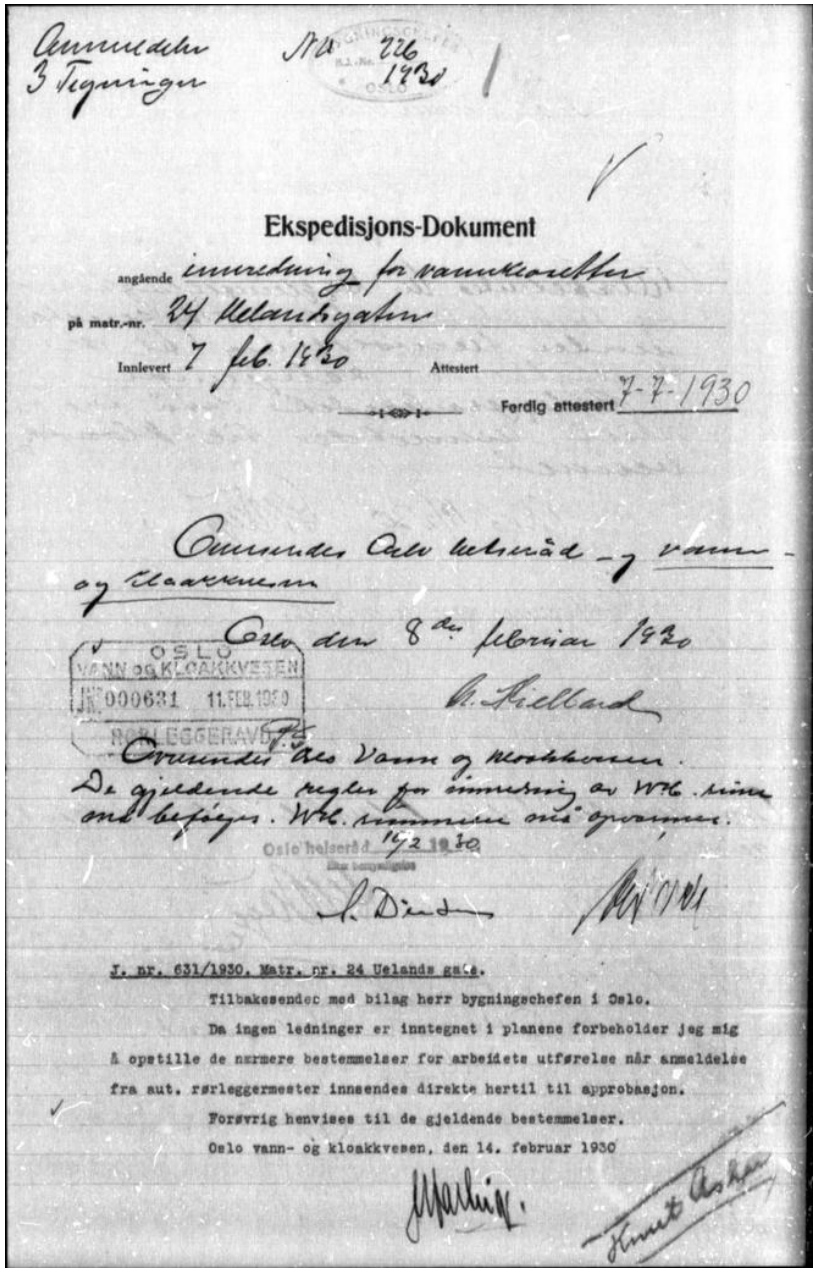
Ansvarshavende:

Dato 1. april 1968.

HG/KL.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

for Byggningsinspektør
Hans Greftegreff.



Anmeldelse
3 Tegninger

Nr 226
1930

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosetter

på matr.-nr. 24 Uelandsgaten

Innlevert 7 feb. 1930 Attestert

Ferdig attestert 7-7-1930

Anmelder Oslo kommune v/ vann- og kloakkvesen

Oslo den 8de februar 1930

A. Fjelland

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN Nr. 000631 11. FEB. 1930 RØRLEGGERAVD.

Anmelder Oslo Vann og Kloakkvesen.
De gjeldende regler for innredning av WC. rom
ond bestyres. WC. rommene må oppvarmes.

Oslo helseråd 14/2 1930

J. nr. 631/1930. Matr. nr. 24 Uelands gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Da ingen ledninger er inntegnet i planene forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser for arbeidets utførelse når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 14. februar 1930

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 5-0081/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Uelands gate 24A 0175 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 161 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no