

Mandalls gate 5A



Velkommen til

Mandalls gate 5A



Salgsoppgaven produsert 6. mars 2025

Grønland

Lys og gjennomgående 3-roms i enveiskjørt gate - VV og internett ink. - Bad 2022 - Kjøkken 2020 - To gode soverom

Prisantydning	4 490 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 491 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 290,-
BRA-i	45 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1898
Megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no




P
09-20
(09-20)
OG PIZZAHUS



Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere Mandalls gate 5A - En lys og hyggelig 3-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Grønland med kort vei til "alt" Oslo har å by på! Leiligheten har en gjennomgående planløsning og består av blant annet innbydende entré, to gode soverom, flislagt baderom og stue med delvis åpen kjøkkenløsning.

Verdt å merke seg

- Lys og gjennomgående 3-roms som ligger i enveiskjørt gate
- Varmtvann og internett er inkludert i felleskostnadene
- Pent, flislagt baderom fra 2022
- Kjøkken fra 2020
- To gode soverom i hver sin ende av leiligheten
- Godt med lagringsplass i to kjellerboder
- Hyggelig bakgård med sittegrupper
- Lave omkostninger, ingen dokumentavgift
- Ingen forkjøpsrett
- Kort vei til kollektivtranport, dagligvarehandel og servicetilbud

Arealer og innhold

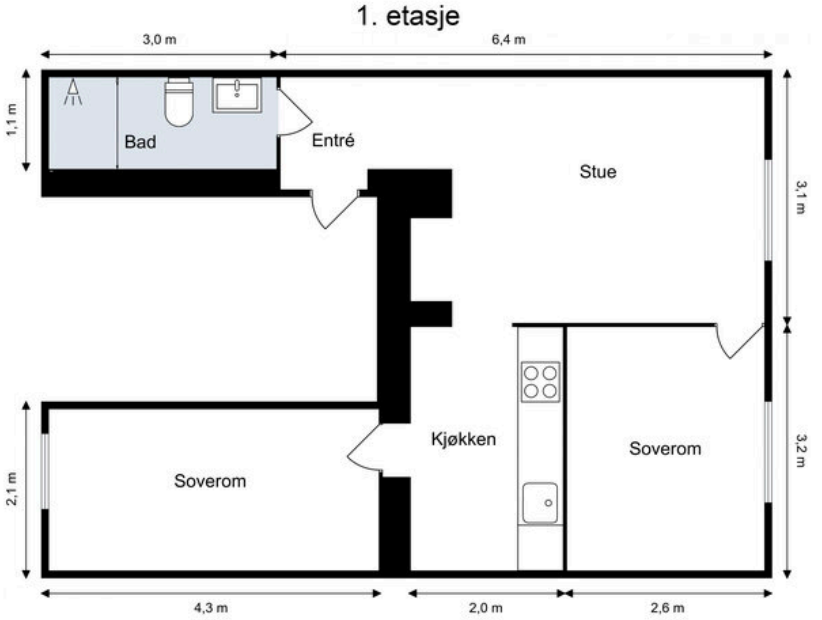
BRA-i:	45 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	48 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm.
Total BRA: 45 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Mandalls gate 5 A, 0190 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme























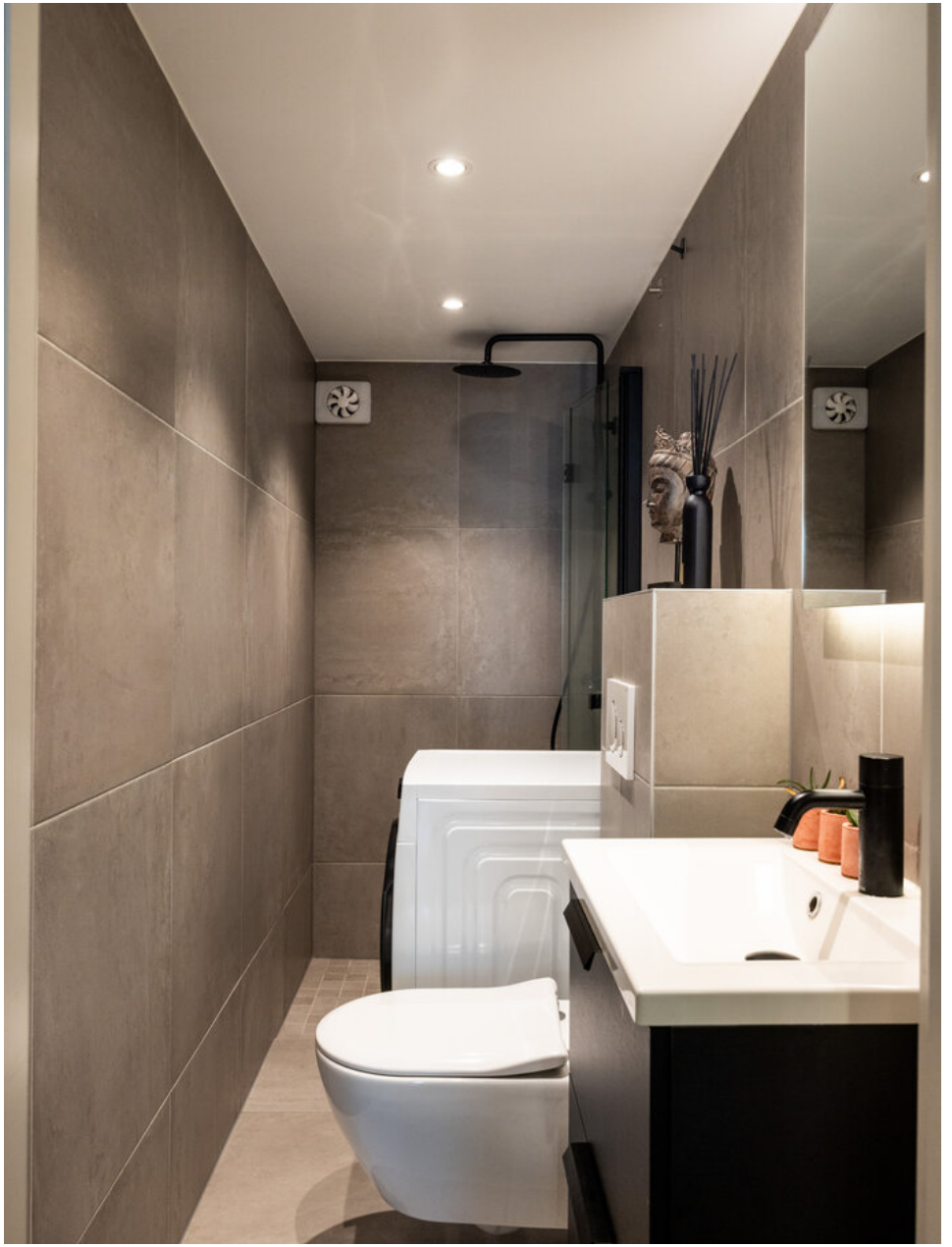


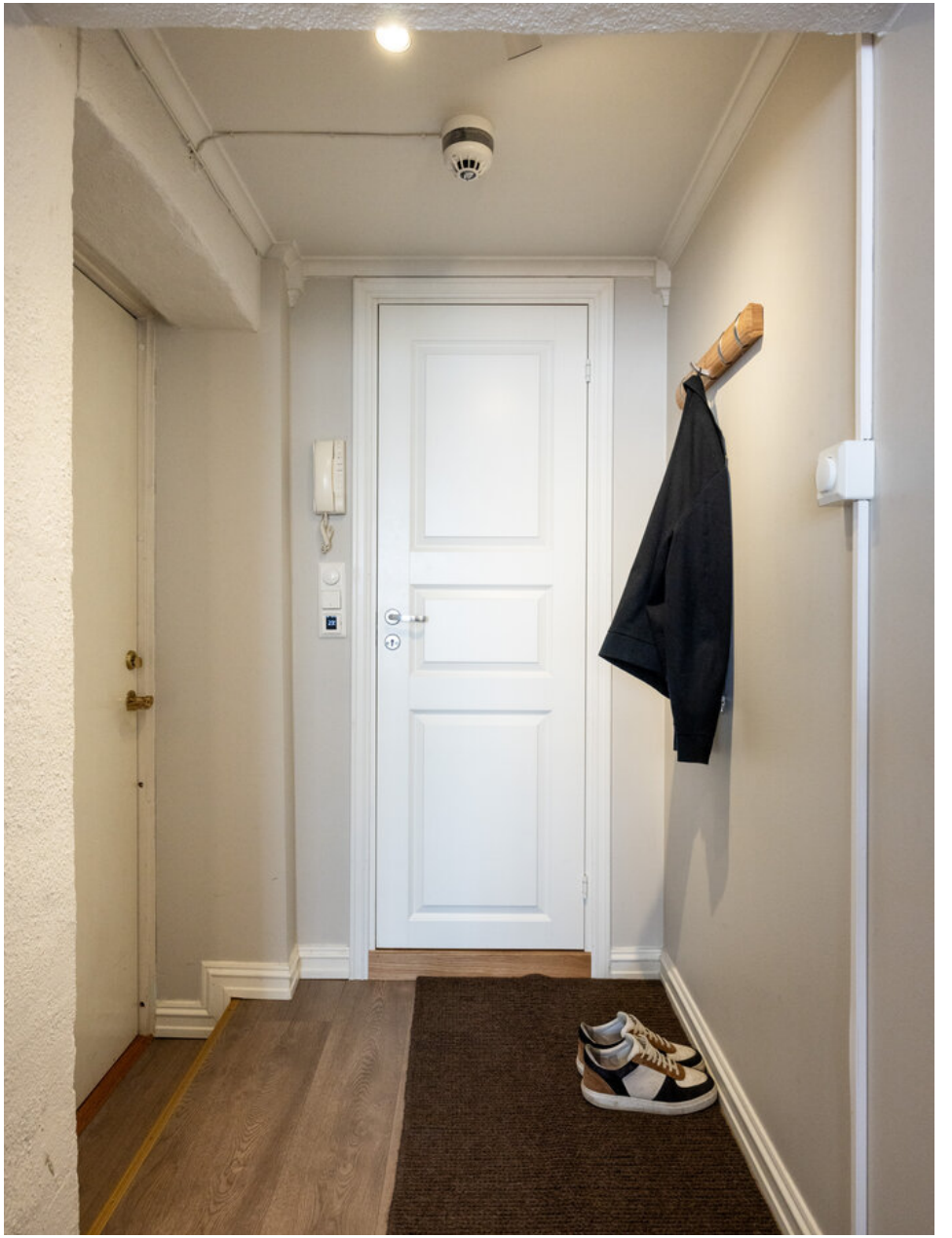
















Informasjon

Mandalls gate 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0127/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Mandalls gate 5A, 0190 OSLO
Gnr 230, bnr 186 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 6 i Borettslaget Mandalls Gate 5, org.nr. 987432039

Selger
Ola Aunemo Asphjell

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

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))
---
4 491 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 500 650,- (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.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 45 kvm.
Total BRA: 45 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 3 m².
- En kjellerbod har lav himlingshøyde som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3,5 m². (hentet fra tidligere salgsopgave)

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

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom og baderom.

Takhøyden i stuen ble målt til 2,30 meter.

En kjellerbod på ca. 3 kvm.
En kjellerbod har lav himlingshøyde som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3,5 kvm. (hentet fra tidligere salgsopgave).

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.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement og TV-benk. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med luft og lys.

IKEA-kjøkken fra 2020 med delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Av hvitevarer er det integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom i hver sin ende av leiligheten. Begge soverommene har plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2022 med varme i gulvet. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Standard

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører Oppsummering
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kjøkken Oppsummering av avtrekk
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1.
Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.

Elektrisk Oppsummering
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.
Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale ELtilsyn (DLE).

Bygningsdeler med TG-IU
Våtrom Oppsummering av fukt
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2016

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS / Sofienberg Rør
Pusset opp hele badet. Rev alt og satte opp helt nytt bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS / Sofienberg Rør

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS / Sofienberg Rør

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utført

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
Eventuell kommentar: Kjellerluften holder luftfuktighet som i utgangspunktet er så lav at det ikke er fare for muggsoppvekst. Det kan være tilfeller av forhøyet luftfuktighet, men disse håndteres av installert luftavfukter

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Det er en sprekk i induksjonsplatetoppen, men den fungerer som normalt. Vaskemaskinen er ikke fastmontert riktig og den har skade på døren. Kjøkkenbenken har en liten varmeskade (synlig hvit ring) etter at en varm kjele sto direkte på kjøkkenbenken.

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? Vet ikke hvilket dokument, men jeg vil anta at det ble utført arealoppmåling da jeg kjøpte leiligheten i 2016.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygård bygget i 1889. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk ovn og elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at estimert årlig strømforbruk ligger på ca. 6 159 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 290,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, internett, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:

Felleskostnader: kr 2717,-

Servicekostnader calling: kr 105,-

Internett: kr 263,-

Vedlikehold: kr 126,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 139 486,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 557 942,- 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 33 andelsleiligheter.

- Styret informerer -

Vi har et stort prosjekt pågående der vi skal totalrenovere hele taket, dette prosjektet har en budsjett vedtatt på ca 3.2 millioner kroner.
Det er ikke forventet at vi skal gå utover budsjettet, men vi må alltid ta høyde for at uforutsette hendelser kan skje.
Kostnaden per andel blir på 90-110.000 i form av et felleslån.

Forretningsfører

Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS

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

Lån nr 303960 (IN-lån) kr 4 038 566, rente 6,7% nom., 6,9% eff.
Lån nr 303927 (IN-lån) kr 930 775, rente 6.7% nom., 7,03% eff.

Denne leiligheten har innfridd sin del av fellesgjelden.

Fellesformue

Kr 19 456,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 71 301. I 2024 var det budsjettert med et underskudd på kroner 148 625.
Underskudd skyldes i hovedsak at det ikke er lagt inn summer for inntekt for renter og avdrag i budsjettet.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyr er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere. Husdyr bør ikke etterlates alene i fellesarealer.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83519510

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 519 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

Leiligheten har sentral og attraktiv beliggenhet på Grønland med gangavstand til sentrum. Med Botanisk Hage og Botsparken som nær nabo er dette leiligheten for deg som liker å bo urbant, men samtidig ha rekreasjon innenfor kort rekkevidde. Boligen ligger i en bydel i stor utvikling og lokalt engasjement har ført til at området er blitt svært populært og kulturlivet blomstrer. Leiligheten ligger også i kort avstand til Grünerløkka, hvor man finner et ørende folkeliv og alt man skulle ønske i hverdagen.

Rekreasjons- og turmuligheter:
I tillegg til å være nær hovedstadens bypuls er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder i bl.a. frodige Botanisk Hage, Akerselva, Klosterenga Kulturpark, Sommerfrydhagen, Kampenparken, Ruinparken, Botsparken og Middelalderparken med vannspeil samt store Tøyenparken. Det er også kort til skogen og den spennende skulpturparken på Ekeberg.

Er det ønskelig med et bad så er det 5 minutters gange ned til spennende Oslobukta. For de treningsglade ligger Fresh Fitness en kort spasertur unna leiligheten i Grønlandsleiret. Teaterplassen er Grønlands nye møteplass. Her finnes kaffebar, restauranter og populære barer/puber. Det er også lagt opp til en utescene for artister på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen. Leiligheten ligger også en hyggelig spasertur unna Grønland Basar hvor man har alt fra klesbutikker til apotek og vinmonopol. Med gåavstand ligger også Oslo City og Byporten med enda flere shopping muligheter. Både treningssenteret SATS Bjørvika og Fresh Fitness Grønland ligger i området.

Servicefasiliteter:
På nye Tøyen Torg, en kort spasertur unna, finner du bl.a. spisesteder og forretninger, matvarebutikker, apotek, postkontor og bank. Verdt å merke seg er det populære spise- og utestedet Postkontoret, restaurant- og arrangementsstedet Skatten. Andre populære steder som er verdt et besøk er Neongrut (Tøyengata - kaffe og vinbar), Golden Chimp(Tøyengata - Dimsum fusion restaurant), Brutus (Nordisk moderne restaurant og vinbar - Eiriks gate) som ligger kort gange fra leiligheten. Tøyen har fått en urban og innovativ arena gjennom Tøyen Startup Village, og Factory Tøyen, som åpner til sommeren.

Leiligheten ligger kun noen få minutters gange fra særegne og trivelige Kampen. Det er kort vei til Grønland med Oslos beste utvalg av grønnsaker, et yrende uteliv, og et mangfoldig restauranttilbud. Herfra kan man ta seg via gangbroen til Bjørvika hvor det nye hovedbibliotek og Munch-museet befinner seg, og videre ut til Sørenga Sjøbad, Oslos badefavoritt. Fortsetter du Havnepromenaden i motsatt retning havner du på populære salt, hvor du finner badstuene rundt. Videre finner du også populære Vippa mathall på Vippetangen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig og loftsutbygging datert 04.06.2014.
Det er avvik fra byggegodkjente tegninger mot dagens bruk. Kjøkken er flyttet ut i stuen for å etablere soverom, deler av stuen er blitt soverom og gammelt soverom er nå stue.

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

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Plansaker -

Schweigaards gate 10 m.fl. (Galleri Oslo)
Saksnummer 202103235 - Reguleringssak
Mottatt sak 22.02.2021
Forslagsstillers ambisjon, og hensikten med prosjektet, er å endre Galleri Oslo til å bli et attraktivt, levende og åpent byområde. I 2017 besluttet eierne av Galleri Oslo å gjennomføre et parallelloppdrag for å utforske hvilke muligheter rivning av dagens Galleri Oslo kunne gi for byutvikling i området. Grunnlaget for initiativet var Områdeprogram for Oslo S som ble vedtatt i 2012. Fem arkitektkontor deltok, og eierne valgte å gå videre med A-labs prosjekt «Soulside». En videreutvikling av A-labs prosjekt fra parallelloppdraget ligger til grunn for planinitiativet.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202103235

Jernbanetorget 1 - Nye Oslo S - Ny stasjon med mer (Christian Frederiks plass, Nordisk lys hotell/næring) - Detaljregulering
Saksnummer 201510215 - Reguleringssak
Mottatt sak 16.07.2015
Med bakgrunn i Områdeprogram Oslo S (bystyrevedtak 26.09.2012) og anbefalinger fra Plansamarbeidet kollektivknutepunkt Oslo S (hovedrapport august 2013) utarbeides felles planprogram og KU for planforslag om ny bussterminal over sporområdet Oslo S, utvikling av Biskop Gunnerus gt. 14b, og ny jernbanestasjon/stasjonshall Oslo S, for å sikre tilstrekkelig samordning. Det er lagt til grunn at prosjektene kan behandles som separate reguleringsplaner, og at felles KU skal foreligge senest samtidig som første reguleringsforslag legges ut til offentlig ettersyn.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201510215

Biskop Gunnerus' gate 14 B (BG14B) - Planforslag: Transformasjon av postterminalen og oppføring av to høyhus - Status: Offentlig ettersyn ferdig
Saksnummer 201015299 - Reguleringssak
Mottatt sak 25.11.2010
Status Planforslag
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201015299

Lilletorget 1 - offentlig ettersyn - Nybygg - Vaterlandsparken
Saksnummer 201603972 - Reguleringssak
Mottatt sak 16.03.2016
Nybygget plasseres med utgangspunkt i tomt for eksisterende bygg.
Det utformes med energivennlige løsninger med blant annet solceller på skrå takflate og på fasadene mot sør, øst og vest.
1. etasje får aktiviteter på bakkeplan og gjennomgang til Stenersgata.
Vaterlandsparken utformes som en attraktiv park for beboerne i nærområdet og et lekeområde for byens og områdets barn. Mellom parken og nybygget etableres en åpen plass for gjennomgang og opphold.

For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201603972

- Byggesaker -

Tøyenbekken 14 - 16 - Oppføring av gjerde i bakgården
Saksnummer 200905485 - Byggesak
Mottatt sak 12.05.2009
Status Mottatt søknad om ferdigattest
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200905485

Grønlandsleiret 4 - Fasadeendring, ombygning og restaurering av bakgårdsbebyggelse
Saksnummer 202317654 - Byggesak
Mottatt sak 02.12.2023
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202317654

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:

301/230/186:
22.12.1947 - Dokumentnr: 308197 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

23.01.1960 - Dokumentnr: 501562 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

05.07.1960 - Dokumentnr: 511563 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.08.1960 - Dokumentnr: 512802 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

31.03.1887 - Dokumentnr: 900033 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA GRØNLANDSLEIRET 11 M/FL - UTGÅTT

21.09.1889 - Dokumentnr: 900102 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:184

21.09.1889 - Dokumentnr: 900103 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:188

09.12.1991 - Dokumentnr: 66471 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:188
Rett til å anlegge og vedlikeholde tekn.ledninger av forskj.
slag samt rett til adkomst m.v. Kan bare slettes av Oslo
kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 320,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 8. april 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Mandalls gate 5A

Mandalls gate 5A

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 472 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	18 min 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	13 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	16 min 1.2 km

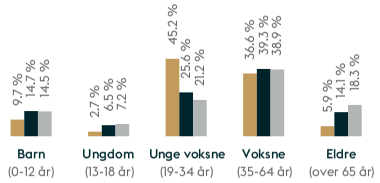
Offentlig transport

Tøyengata Linje 37	1 min 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Bjørvika Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	41 min

Barnehager

Papaya Kanvas-barnehage (1-5 å... 36 barn	2 min 0.1 km
Grønland Torg barnehage (1-5 å... 59 barn	4 min 0.3 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (... 58 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønlands torg/Grønlands...	4 516	2 718
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

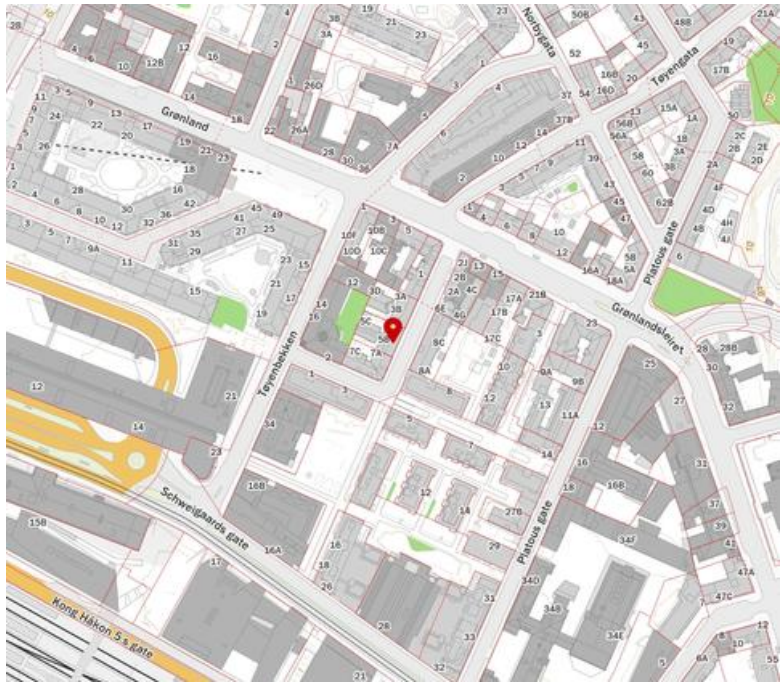
Sport

Jensens Have ballbinge	4 min
Urtehagen balløkke	6 min
Grip Gym	2 min
Fresh Fitness Grønland	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Mandalls gate 5 A
0190 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1889
BRA: 48 m^2
BRA-i: 45 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	4	0	1

Supertakst
GNR: 230 BNR: 186 ANR: 6

Marcus Bratland
Takstkonsulent1 AS

mb@takstkonsulent1.no
98468454

Mandalls gate 5 A
0190 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), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / 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 opplysningspliikt 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/27756

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.

Elektrisk

Oppsummering

Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av fukt

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.2.2025

Rapportdato
5.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ola Aunemo Asphjell**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Marcus Bratland**
Firma: **Takstkonsulent1 AS**
Adresse: **Vesterheimveien 2, 1712 Grålum**

Telefon: **98468454**
Epost: **mb@takstkonsulent1.no**

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. Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Mandalls gate 5 A, 0190 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **230** Bruksnr: **186** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **6** Leilighetsnr:

Byggeår: **1889** - Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygård bygget i 1889. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2016 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2020:
- Pusset opp kjøkken. (egeninnsats/dugnad)
- Lagt nytt gulv. (egeninnsats/dugnad)

2022:
- Pusset opp bad. (Sofienberg Bygg AS)

Opplysninger tilsendt av eier.

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-article2588-919.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: Andelsleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	45	45	0	0	0
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**48**	**45**	**3**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	6	3	3
Totalt m²	**6**	**3**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	45	45	0	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue	
Totalt m²	**45**	**45**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3 m².
- En kjellerbod har lav himlingshøyde som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3,5 m². (hentet fra tidligere salgsopgave)

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

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2004.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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-2**

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

6.2 Vinduer og dører: Entrédør

Beskrivelse	
Lyd- og brannklassifisert entrédør. Glatte innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

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

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Eier opplyser at det går i felles sjakt.

- Kjøkkeninnredning fra 2020.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenventilator med kullfilter.	

Oppsummering av avtrekk — TG-2

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.	
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast og nyere støpejern bend. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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**

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja
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-2**

Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Himling med malte plater, innfelt downlights. vegger med fliser. Gulv med fliser, elektriske gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Badet ble pusset opp i 2022 av Sofienberg Bygg AS

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Plastsluk.

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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk styrt vifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Våtromsdokumentasjon (Sofienberg Bygg AS)	

6.11 Øvrig: Overflater, generelt

Beskrivelse
Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,30 m.
- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

Oppsummering av øvrig	TG-1

6.12 Øvrig: Varme, generelt

Beskrivelse
Elektrisk ovn og elektrisk gulvvarme på bad.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Vinduer og dører: Innerdør soverom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Asphjell, Ola Aunemo	9578-5998-4-2833678	2025-02-16 21:12:35

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
16. feb. 2025

Oppdragsnummer
36-0127/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mandalls gate 5A, 0190 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Ola Aunemo Asphjell

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2016

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?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS / Sofienberg Rør Pusset opp hele badet. Rev alt og satte opp helt nytt bad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS / Sofienberg Rør

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS / Sofienberg Rør

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

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

Eventuell kommentar: Ikke utført

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

Eventuell kommentar: Kjellerluften holder luftfuktighet som i utgangspunktet er så lav at det ikke er fare for muggsoppvekst. Det kan være tilfeller av forhøyet luftfuktighet, men disse håndteres av installert luftavfukter

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?

Nei

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0127/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Asphjell, Ola Aunemo	**2025-02-16**

Identifikasjon

bankID Asphjell, Ola Aunemo

SIGNICAT

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

eiendomsnøkkelen
Forvaltning

Til andelseierne i
Borettslaget Mandallsgate 5

Oslo, 05.06.24

Innkalling til generalforsamling i Borettslaget Mandallsgate 5

Tid: Onsdag 12. juni 2024
Kl 18.00-20.00
Sted: Asylet

Dagsorden:

1. **Konstituering**

2. **Årsberetning fra styret for 2023,**

3. **Årsoppgjøret for 2023,**
   Herunder vedtak om styrehonorar
   og godkjennelse av revisors beretning

4. **Innkomne saker**

   Fra styret:
   1. Taklekkasje
      Styret har bestilt en uavhengig rapport om taket vårt, som har opplevd flere lekkasjer i løpet av året. Rapportens konklusjon er at vi bør vurdere en full utskifting av taket, se Rapport fra Grønn Teknologi AS v/Jørn Strømholm.

      Alternativer:

      1. Bytte hele taket
      2. Reparasjon av taket

      Vi må nå ta stilling til hvilken løsning som er best på lang sikt.

   2. Brannalarmsystem – Vedlikehold

      Vedlikehold av brannsentral og oppdatering av software samt flytting av sentralen og eventuelt bytting av detektorer samt sirene sokler.

      Kostnad på bytte av programvare, flytting av sentral samt nye detektorer og sirenesokler og backupbatterier har en kostnad på 145.000 kroner.

Besøksadresse: Kjølberggata 27, 0653 Oslo
Postadresse: PB 6648 St. Olavs plass, 0129 Oslo
Org.nr.: 986 885 188

Telefon: 22 99 33 80

E-post: post@enforvaltning.no
www.eiendomsnøkkelen.no

eiendomsnøkkelen
Forvaltning

Fra Cecilie:

1. Jeg ønsker å sende inn en klage på støy fra bakgården til moskeen. Lyden resonnerer i bygningene og blir forsterket.
   Har vært i kontakt med flere beboere som også er plaget av støyen. Jeg har også vært i kontakt med bydelen, og har informert om at borettslaget kommer til å ta kontakt. - Sammen klage til bydelen om bråket fra moskeen.

2. Stemme over å ikke bruke grill i bakgården. Det kommer mye matos og kull-lukt i leilighetene.

3. brannstige til alle eller de øverste leilighetene, som borettslaget betaler. Pr nå er det ingen godkjente rømningsveier ved Brann.

Fra André:

1. Vi ønsker en oppdatering på saken om lufting av oppgang B
   Saken har vært oppe i Generalforsamling i 2021, 2022 samt 2023, det ble i samtlige samlinger nevnt at det skulle innhentes tilbud og se på muligheter for lufting, men vi kan ikke se at det har blitt gjort noe her per nå.

2. Inngangsparti/Muren ved postkassen/inngangsparti ble diskutert ved forrige generalforsamling om det var mulig å gjøre noe med
   En oppdatering av denne saken

3. Referat etter generalforsamling
   Vi kan ikke se at vi får referater etter generalforsamling, mulig vi ikke ser på riktig sted, så gjerne en oppklaring av dette

2. **Budsjett for 2024**

3. **Valg av styre**

4. **Div. informasjon**

Det er viktige saker som behandles på generalforsamlingen og vedtak som fattes her kan få stor betydning for husleien. Det er derfor viktig at alle møter. Dersom du selv ikke har anledning til å møte, kan/bør du gi en annen fullmakt til å representere deg, f.eks leietakeren.

Skriftlig fullmakt må fremlegges generalforsamlingen for de som møter med fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Med vennlig hilsen
for styret i Borettslaget Mandallsgate 5

Bente-Marie Nørgård
forretningsfører

BORETTSLAGET MANDALLSGATE 5

ÅRSBERETNING FOR 2023

1. TILLITSVALGTE

Styreleder:	Vegard Bellika
Styremedlem:	Jorge Campos Antnes Ferrâo
	Andrei Nilsen
Varamedlem:	Lise Marie Lundberg
Valgkomitè	Michael Johnsen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS i hht kontrakt.

Borettslagets revisor er BDT Viken.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregistret i Brønnøysund den 28.02.2004 med organisasjonsnummer 987 432 039.

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Eiendommen har gnr 230 bnr 186 i Oslo kommune. Borettslaget eier tomten.

Eiendommen består av to bygg; en mot Mandallsgate og en i innergård. Gården er rehabilitert i 2004 samtidig som det ble bygget nye leiligheter på loftet av Handelscompagniet Rosenhoff AS.

FRAMLEIE
Ved framleie må styrets samtykke innhentes jf vedtektene § 7. Andelseiere som ønsker å framleie må derfor søke om styrets samtykke på forhånd. Forretningsfører må varsles med opplysninger om navn på leietaker, fakturaadresse m.m.

VEDTEKTER
Generalforsamlingen 2018 vedtok nye vedtekter for borettslaget.

HUSORDENSREGLER
Nye husordensreglene ble vedtatt av generalforsamlingen i 2018.

HMS
Styret har ikke utarbeidet eget system for internkontroll.

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som anses som normalt for et boligselskap.

Styrets sammensetning ivaretar likestillingslovens krav med hensyn til fordeling av styreverv på begge kjønn.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendom er forsikret i Gjensidige med polisenr. 83519510.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte andelseier gjør inne i boligen.

Forsikringen omfatter også skader på vindusglass og sanitærporselen i borettslagets leiligheter.

Egenandelen utgjør for tiden kr 24.000,-.

Ved skade i leiligheten skal beboerne straks kontakte styreleder og/eller forretningsføreren, som samordner skademeldinger og oppfølging av skadesaker for forsikringsselskapet, borettslaget og beboere.

Den enkelte andelseier bør ha hjemforsikring.

5. MØTER OG STYRETS ARBEID

- Oppdatert Ventilasjonssak og innhenting av nye tilbud for rens av beboernes ventilasjon igangsatt.
- Inngått nytt serviceavtale på brannalarmsentral (forrige gikk konkurs)
- Vannlekkasje på tak, svært mange forskjellige befaringer, innhenting tilbud, retting mm.
- Innhenting av uavhengig rapport for tak for å vurdere takets tilstand.
- Planlegging av dugnad.
- Diverse rydding av bakgård/søppelrom

6. BEMERKNINGER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter og årsberetning en rettvisende oversikt over borettslagets utvikling og resultat i 2023 og borettslagets stilling ved utgangen av regnskapsåret.

7. KOSTNADSUTVIKLINGEN FOR 2023

B) LÅN

Eiendomskreditt

Lån **303926** er et annuitetslån. Med løpet tid på 25 år. Innfrielsesdato er 15.11.43. Lånesaldo er pr 31.12.23 kr 4 974 208 med rentesats på 6,7 %.

Lån **303927** er lån til balkongprosjektet og er et annuitetslån. Løpetiden er på 25 år. Innfrielsesdato er 15.11.43. Lånesaldo er pr 31.12.23 på kr 1.060 431 med rentesats på 6,7%.

Det er totalt 25 andelseiere som helt eller delvis har nedbetalt sine andeler av felleslånet.

Styret har utarbeidet budsjett for 2024.

Det er i budsjett tatt høyde for indeksreguleringer og prisjusteringer.

8. GRUNNLAG FOR FORTSATT DRIFT

I årsberetningen er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Oslo, mai. 2024
I styret for Borettslaget Mandallsgate 5

Vegard Bellika
(styreleder)

Andrei Nilsen
(styremedlem)

Jorge Campos Antnes Ferrâo
(styremedlem)

Adv. Bente-Marie Nørgård
forretningsfører

Borettslaget Mandalls Gate 5

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Borettslaget Mandalls Gate 5 Org.nr. 987432039
Utarbeidet av Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS

Borettslaget Mandalls Gate 5

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		686 856	656 021	686 856	716 904
Inntekter vedlikeholdsfond		59 400	59 400	59 400	59 400
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		104 148	104 148	105 000	104 148
Inntekter renter		363 696	243 712	0	0
Inntekter avdrag		162 141	218 055	0	0
Andre inntekter	1	42 277	182 504	20 000	41 580
Sum inntekter		**1 418 517**	**1 463 840**	**871 256**	**922 032**
Kostnader					
Lønn	2	55 909	53 627	53 627	55 909
Avskrivninger	3	74 812	74 812	0	0
Kommunale avgifter		241 513	205 499	241 000	277 000
Strøm og varme		113 303	140 902	150 000	130 000
TV og bredbånd		104 148	104 148	105 000	104 148
Renhold		27 600	25 550	28 000	29 000
Reparasjon og vedlikehold	4	159 771	187 784	92 900	222 900
Forretningsførsel og honorarer	5	72 002	58 121	60 000	74 700
Forsikring		126 905	120 688	116 000	135 000
Egenandel forsikring		0	0	25 000	25 000
Andre driftskostnader	6	26 648	21 191	25 200	29 000
Sum kostnader		**1 002 611**	**992 321**	**896 727**	**1 082 657**
Driftsresultat		**415 907**	**471 518**	**-25 471**	**-160 625**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		19 090	15 255	0	12 000
Finanskostnader		363 696	243 703	0	0
Sum finans	7	**-344 606**	**-228 448**	**0**	**12 000**
Resultat		**71 301**	**243 070**	**-25 471**	**-148 625**

Borettslaget Mandalls Gate 5

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	8	42 715 000	42 715 000
Balkong	9	1 496 233	1 571 045
Sum anleggsmidler	**9**	**44 211 233**	**44 286 045**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		18 955	110
Forskuddsbetalte kostnader		175 308	132 764
Sum fordringer	**10**	**194 263**	**132 874**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**414 230**	**588 392**
Sum omløpsmidler		**608 493**	**721 265**
Sum eiendeler		**44 819 726**	**45 007 310**

Borettslaget Mandalls Gate 5

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	12	3 300	3 300
IN fellesgjeld	13	19 614 115	19 614 115
Opptjent egenkapital	14	1 339 470	1 268 169
Sum egenkapital		**20 956 885**	**20 885 585**
Gjeld			
Borettsinnskudd		17 715 000	17 715 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	6 034 639	6 196 780
Sum langsiktig gjeld		**23 749 639**	**23 911 780**
Leverandørgjeld		10 425	79 988
Påløpte renter	16	16 847	12 772
Påløpte kostnader	16	85 929	117 185
Sum kortsiktig gjeld		**113 201**	**209 945**
Sum egenkapital og gjeld		**44 819 726**	**45 007 310**

OSLO, 31.05.2024
Borettslaget Mandalls Gate 5

Vegard Bellika	Andrei Nilsen	Jorge Campos Antunes Ferrao
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forsinkelsesrenter	697	179	0	0
Utlegg- refusjon	0	165 000	0	0
Serviceavgifter	41 580	17 325	20 000	41 580
Sum andre inntekter	**42 277**	**182 504**	**20 000**	**41 580**

Inntekter serviceavgifter gjelder serviceavgifter på nøkkel system.

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre og	49 000	47 000	47 000	49 000
Arbeidsgiveravgift	6 909	6 627	6 627	6 909
Sum lønnskostnader	**55 909**	**53 627**	**53 627**	**55 909**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 49 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Nedskr. av varige driftsmidler	74 812	74 812	0	0
Sum avskrivninger	**74 812**	**74 812**	**0**	**0**

Avskrivninger gjelder balkongsprosjekt og begynte å avskrive fra 2019.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrkontroll	8 927	13 090	0	0
Miljøgebyr	3 000	0	0	10 000
Rep. og vedlikehold bygninger	48 750	5 224	0	50 000
Sylinder,lås,port	17 620	0	0	30 000
Vedlikehold prosjekt	0	150 138	0	0
Vedlikeholdsfond	0	0	59 400	59 400
Containerleie	10 730	6 342	0	11 000
Brannvarslingsanlegg	0	8 665	9 000	0
Rørlegger- Årlig Rammeavtale	4 435	4 327	4 500	4 500
Porttelefon/nøkkel systemt	49 266	0	20 000	43 000
Rørlegger arbeid	17 042	0	0	15 000
Sum vedlikehold	**159 771**	**187 784**	**92 900**	**222 900**

Rep. og vedlikehold bygninger gjelder utbedring av lekkasje.

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	20 722	9 969	10 000	21 000
Forretningsførerhonorar	51 280	48 152	50 000	53 700
Sum honorar	**72 002**	**58 121**	**60 000**	**74 700**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Bdt Viken AS .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Porto	115	114	200	200
Ligningsoppgaver	780	840	1 000	1 000
Kopiering, trykking	788	700	1 000	1 000
Styreportal	4 230	4 230	4 300	4 300
Bank og kortgebyr	7 160	5 882	6 000	7 500
Forsinkelsesgebyr	265	0	0	0
Annen kostnad	13 310	9 432	12 700	15 000
Øreavrunding	1	-7	0	0
Sum andre kostnader	**26 648**	**21 191**	**25 200**	**29 000**

Annen kostnad gjelder innkjøp for dugnad, leie møterom og diverse kjøp til borettslaget.

Note 7 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteinntekter	6 724	2 763	0	2 000
Annen finansinntekt	12 366	12 492	0	10 000
Sum finansinntekter	**19 090**	**15 255**	**0**	**12 000**
Rente lån 303926 EDK	299 015	196 735	0	0
Rente lån 303927 EDK	64 681	46 968	0	0
Sum finanskostnader	**363 696**	**243 703**	**0**	**0**
Sum finans	**-344 606**	**-228 448**	**0**	**12 000**

Annen finansinntekt er kundeutbytte fra forsikringsselskapet.

Note 8 Bygninger

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	42 715 000
Anskaffelseskost pr.31.12	42 715 000
Bokført verdi pr.31.12	42 715 000
Anskaffelsesår	1905

Bygningen avskrives ikke. Det har ikke vært tilgang eller avgang i løpet av året. Vedlikeholdet som er utført i 2023 anses å dekke verdiforringelsen på bygningen. Ytterligere avsetning anses ikke som nødvendig.

Note 9 Balkongsprosjekt

	Balkong
Anskaffelseskost pr.01.01	1 870 293
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 870 293
Årets av- og nedskr. pr.31.12	74 812
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	374 059
Bokført verdi pr.31.12	1 496 233
Anskaffelsesår	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	21

Balkongsprosjekt var i 2019 og avskrives over 25 år med årlig kr 74 812.

Note 10 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	18 955	110
Sum kundefordringer	**18 955**	**110**
Mellomregning lån	3 888	8 156
Forskuddsbetalte kostnader	162 741	124 602
Forskuddsbetalt TV/ internett	8 679	0
Påløpt renteinntekt	0	6
Sum andre fordringer	**175 308**	**132 764**
Sum fordringer	**194 263**	**132 874**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Andre forskuddsbetalt kostnader er forsikring og porttelefon/nøkkel system.

Note 11 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 71 779 o kapital konto kr 342 451.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 12 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 3 300 fordelt på 33 andeler à kr 100.

Note 13 IN Fellesgjeld

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld.Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader,ved at både avdrag- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Det var 24 av 33 andeler har nedbetalt sin andel lån av lån 303926

Det var 5 av 15 andeler har nedbetalt sin andel av lån 303927- Balkongs lån.

Det er ikke foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i 2023.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	**1 268 169**	**1 025 100**
Årets resultat	**71 301**	**243 070**
Egenkapital 31.12	**1 339 470**	**1 268 169**

15

Note 15 Langsiktig gjeld

Lån 303926		
Renter 31.12.23: 6,70%, løpetid 25 år		
Opprinnelig lånebeløp 2018	6 460 255	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	776 588	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	134 133	
Nedbetalt tidligere, IN	575 326	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		4 974 208
Beregnet innfrielsesdato: 15.11.2043		
Lån 303927		
Renter 31.12.23: 6,70%, løpetid 25 år		
Opprinnelig lånebeløp 2018	3 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 333 105	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	28 008	
Nedbetalt tidligere, IN	578 456	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		1 060 431
Beregnet innfrielsesdato: 15.11.2043		
Sum langsiktig gjeld		6 034 639

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.
Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Note 16 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Gjeld til beboer	2 340	2 340
Påløpte styrehonorar	53 627	51 345
Påløpt rente	16 847	12 772
Påløpt kostnad og forskussbet.	11 492	19 005
Forskuddsbetalt inntekt	18 470	44 495
Sum annen kortsiktig gjeld	**102 776**	**129 957**

Annen påløpt kostnad er strøm desember .

16

Note 17 Pantstillelser
Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2023 tilsammen pantelån og borettsinnskudd kr 23 749 639 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 44 211 233 .

Note 18 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**511 321**	**411 494**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	71 301	243 070
Årets avskrivninger	74 812	74 812
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-162 141	-852 773
Nedskriving IN-gjeld	0	634 718
B. Årets endring i disponible midler	-16 028	99 827
C. Disponible midler 31.12	**495 292**	**511 321**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

17

Grønn Teknologi Norge

Prosjektering ✲ Rådgivning ✲ Ansvarlig Søker
Prosjekt-/byggledelse

Fornybare energikilder
On-/off-grid løsning ✲ Energieffektivisere ✲ Bolig og livskvalitet
Byggrenovere ✲ Tilstandsvurdere ✲ Elektromagnetisk smog
Mulighetsstudie for bolig/småbruk

Almebakken 37, 3516 Hønefoss - 458 60 900 - hei@gtnorge.no - Org: 998477751 MVA

TILSTANDSRAPPORT

FORENKLET VERSJON

Borettslaget Mandalls gate 5

Dato: 30.04.2024, ver.1.0

Oppdragsgiver: Borettslaget Mandalls gate 5
v/styreleder Vegard Bellika
Mandalls gate 5
0190 Oslo

Utførende: Grønn Teknologi Norge
v/Jørn Strømholm

18

Oppdrag

Det var avtalt 09.04.2024 å få utarbeidet en forenklet tilstandsrapport av takene på byggene i Mandalls gate 5A-C, samt ekstra utndersøkelser ang. en taklekkasje inn i leilighet C-H0401.

En tilstandsrapport viser status og avvik m/bilder av taket og enheter på taket (satt opp ihht. tabell side 3), teknisk gjenstående levetid, samt en antatt kostnad for å få lukket avvikene.

En forenklet versjon av tilstandsrapporten betyr at rapporten kun viser status og avvik uten bilder (ihht. tabell side 3), og det er i utgangspunktet kun ført opp områder som vurderes innenfor TG-1-3, evt. også TG-IU hvis det vurderes at området/delen bør undersøkes nærmere. Det er i utgangspunktet ikke foretatt teknisk- og gjenstående levetid eller vurdert kostnader for lukking av avvikene.

Ved observert tilstand av avvik, vil kun den ene taksiden oppgis f.eks. hvis feil på taket med lekkasje, vil i utgangspunktet ikke samme skade referes til fra loftsiden mot taket.

Det foretas ingen åpning av byggkonstruksjoner, graving, demontering/åpning av luker eller tekniske konstruksjoner o.l.

Befaring

Befaringen ble utført av Jørn Strømholm fra Grønn Teknologi Norge, hvor styrleder Vegar Bellika vist vei til taktilgang og til leilighet med vannskade fra taket.

Befaringen omfattet en gjennomgang av takene, samt en vurdering av vannskaden i leilighet B-H0501.

Taket er observert fra innsiden via to loftsleiligheter A-H0501 og B-H0501 med taklekkasjen.

Om bygården

- gårds-/bruksnummer: 230/186, kommune nr. 301
- oppført på begynnelsen av 1900-tallet og består av et T-bygg i 4 etasjer, loft og kjeller. Utbygd med loftsleiligheter fra 2002.
- står på Byantikvarens gule liste som kommunalt listeført (kategori gul).
- er del av reguleringsplan S-2255 fra 1977, som ble endret til S-2937 i 1987 (del av planen for Grønland)

Tilstandsvurdering

Tilstandensgraden er vurdert ihht. Norsk Standard NS3424-2012, og er et uttrykk for tilstanden som et byggverk eller en del/komponent har i forhold til det valgte referansenivået.

Referansenivået er byggtekniske krav som gjaldt da bygget ble oppført, supplert med dagens byggtekniske krav gjeldende for denne type bygning.

Tilstandsgraden er definert slik:

Tilstandsgrad	Tilstand i forhold til referansenivået	Betydning - ett eller flere punkter gjelder for byggverket/delen
TG-0	Ingen avvik	➢ ingen symptomer på avvik
TG-1	Mindre eller moderat avvik	➢ har normal slitasje ➢ er tilfredsstillende vedlikeholdt ➢ har ingen vesentlige avvik eller mangler
TG-2	Vesentlig avvik	➢ er sterkt nedslitt ➢ er vesentlig skadet ➢ har vesentlig redusert funksjon ➢ har kort gjenværende brukstid ➢ er mangelfullt eller feil utført ➢ er mangelfullt eller feil vedlikeholdt
TG-3	Stort eller alvorlig avvik	➢ har totalt eller nært forestående funksjonssvikt ➢ er fare for liv og helse
TG-IU	Ikke undersøkt	➢ var ikke tilgjengelig for inspeksjon ➢ mangler dokumentasjon for riktig utførelse ➢ har behov for mer omfattende under-søkelser for å avdekke eventuelle avvik ➢ kan evt. innebære mulig avvik og/eller vesentlige konsekvenser og risiko

Vurdering og beskrivelse av tilstand på byggverk/deler

Da bygget i 2002-2005 ble rehabilitert og ombygd med bl.a. med loftsleiligheter, ble også taket modifisert og nytt tak ble lagt i ca. 2004. Da ble det også etablert ny ventilasjon over tak, hvor både de eksisterende gjenværende skorsteinene ble brukt og etablering av nye ventilasjonssjakter. I byggesak 200205732 ble det opplyst om at saltak-delen skulle legges med rød enkeltkrummet teglstein. Men i dag ser det ut til å ligge en rød enkelkrummet betongtakstein. Nåværende tak er ut i fra byggesak 20 år gammelt, og burde i utgangpunktet holde i mange år til.

Se vedlegg-1 for detaljert oversikt av taket med nummerering av takdeler, som denne rapporten referer til i kolonnen "Byggverk/-del".

Lj nr	Byggverk /-del	Beskrivelse avvik	Tilst grd	Kommentar/løsning
01	**SALTAK:** - Generelt	Saltaket består av rød betong-takstein, og overflaten virker å være tilfredsstillende. En del av disse taksteinene er knekt i et hjørne og noen har sprukket (rundt 10-20 stk). Noen taksteiner har kommet ut av stilling (noen ble justert på stedet). Det er noe tilgroing av mose i nedkant av taksteinene.	TG-1	Knekt og sprukket taktstein byttes ut med nye. Takstein som fortsatt er ute av stilling, justeres inn igjen. Det anbefales å ta en takvask, slik at overflaten får tilbake sin mer glatte overflate, samt at mosen da spyles av og fjernes. Takrenner må rengjøres.
02		Veldig mange av de øvre taksteinene mot mønet ser ut til å ha for stor avstand til mønekammen. Dette gjør at mønesteinen ser ut til å bli i korteste laget/for kort ut på sidene som overdekke mot de øvre taksteinene.	TG-2	Det kan virke som at når lektene ble lagt, ble de ikke lagt nøyaktig nok slik at siste øvre takstein ikke traff riktig mot mønekammen. Hvis dette skal rettes opp må antakelig taksteinene og lektene rives. Så hvis ikke taket skal byttes, er en bedre løsning at mønekammen ordnes (se punkter under)
03		Mønesteiner er ikke tilpasset avstanden ned til betongtaksteinen. Det er på steder til dels store åpninger mellom takstein og mønestein. Flere steder kan det fra undersiden av mønesteinen sees friluft fra den en taksiden til den andre taksiden. Noen få kortere strekninger er det lagt en blykappe under mønesteinene og ned over taksteinene for tetting.	TG-2	Dette forårsaker at regnvann kan komme inn mellom mønestein/ takstein og membranduk, spesielt når det er samtidig vind. Det har nok blitt mye vannavregning på membranduken under taksteinene, med dertil økt slitasje. Dette kan være en av årsakene til at lektene over en del takvinduer er gjennområtne. Først må mønekammen bygges opp (se punkt under). Siden det er for stor avstand mellom takstein og møne-stein, slik at mønekammen synlig-gjøres, og denne mønesteintypen skal brukes, må det legges f.eks. blybeslag under mønesteinen, fra den ene tak-siden til den andre. Ulempen med dette er at utluftningen via mønet blokkeres, og den luftningen er viktig. En annen og bedre løsning kan være å lage en beslagsløsning med belagt stål på hele mønet, og slik tilpasset langt nok ned på taksteinene, men tillater fortsatt en viss utluftning (se eksempel på tak på nabogårdene).

04		Mønesteiner ligger ikke korrekt på mønekammen. Mønesteinene bølger seg bortover, og det er større sprekker/åpninger mellom mange av disse. Noen steder er det forsøkt å legge en fuge/limfuge mellom mønesteinen for festing evt. og tetting. Mange steder støtter mønesteinen seg på kun på taksteinen på hver side og mønesteinen før og etter.	TG-2	Det ser ut til at mønekammen ikke er bygget opp høyt nok, og slik mangler mønesteinene understøtten (hovedstøtten). Mønesteinene "henger" på en måte nå i lufta og støtter seg kun på taksteinene og de andre mønesteinene (som heller ikke har understøtten). Der det har vært fugelimet mellom mønesteinene er dette sprukket opp. Alle mønesteiner fjernes og møne-kammen bygges opp til korrekt høyde og tilpasses mønesteinene og tak-steinene. Mønesteinen legges så på nytt med understøtten fra møne-kammen.
05		Takmembranet under taksteinene virker å ha en usikker tilstanden, og bør sjekkes. Usikkerheten er basert på at mønestein ikke ligger korrekt og vann da kommer inn under mønestein og renner ned på takmembranet. I tillegg er takmembranet lagt over mønekammen og et par steder ble det observert at membranet var revnet på mønekammen og treverket kom til syne (f.eks. ved L3, hvor det er tydelig at det har vært vann-påvirkning). Det ble også observert større slitasje på membranet mot S1, som tyder på eksponering av regnvann. I tillegg er det oppdaget full råte i flere lektere overfor noen takvinduer.	TG-2	Det bør tas stikkprøver flere steder på taket og sjekke tilstanden til tak-membranet nedover mot gesims, spesielt på de steder med store åpninger i mønesteinene, og der hvor membranet er revnet mot møne-kammen. Under stikkprøvene sjekkes også sløyfer og lektere, for å se om de har tilfredsstillende kvalitet. Hvis disse har begynt å råtne må de byttes. Hvis deler av takmembranen og sløyfer/lektere er dårlige/råtne anbefales å legge om hele taket (ny takoverflate), slik at det sikres god kvalitet fremover i de stadig økende ekstrem-værtyper.
06	**-1,** - snøfanger	Det er tydelig at innfestingen av snøfangerne ikke er tilpasset mot overliggende takstein, da den tilhørende taksteinen vipper noe opp pga. beslaget som ligger under.	TG-2	Dette er uheldig, da tettingen til overliggende og sideliggende takstein svekkes, samt at den delen kan bli mer sårbar for sterk vind. Antakelig eneste måten dette kan løses på en holdbar måte på sikt, er å skjære ut et spor til beslaget i de tilhørende taksteienene. Da vil antakelig det enkleste være å få tak i lik type takstein (kanskje noen rester på lager i gårdsbygget?) og skjære ut spor på forhånd i lik antall taksteiner som det er berørt av beslagsfester.

07		Mellom vinduene V3 og V4 er det kun satt opp en 2-rørs snøfanger. De andre har 3-rørs.	TG-1	Det kan med fordel monteres opp en 3-rørs snøfanger for å sikre ekstra at snø ikke raser ned på fortauet.
08		Mellom vindu V6 og branngavl-S er det kun satt opp en 2-rørs snøfanger. De andre har 3-rørs, unntatt den nevnt over. Snøfangeren er også for kort og dekker ikke helt frem til branngavl-S.	TG-2	Det monteres opp en 3-rørs snøfanger, mellom vindu V6 helt bort til brann-gavl-S, for å sikre at snø ikke raser ned på fortauet.
09		Det mangler en snøfanger mellom vindu V1 og branngavl-N.	TG-2	Det monteres opp en 3-rørs snøfanger, mellom vindu og til branngavl-N, for å sikre at snø ikke raser ned på fortauet.
10	- Takrenne	Takrennen har på steder en del mose og sand, som bl.a. kommer fra taket.	TG-1	Takrennen gåes over og renses for mose og annet.
11	**-2** - takstein	I krysset for saltaket-1 og saltaket-2 (kryssmønepartiet) ligger siste mønestein med endeåpning delvis mot det fri, og og regnvann kommer inn på undertaket.	TG-2	Det bør legges over en rød blykappe e.l. over det kryss-mønepartiet slik at åpningen beskyttes.
12		Fra kryssmønepartiet går det ut to stk. gradrenner nedover på hver side av første del av saltaket mot bakgården. En takstein ligger feil.	TG-2	Dette er et komplisert mønekryss med også starten på to stk gradrenner. Det er usikkert på overdekkinger er til-fredsstillende nok, og dette "krysset" bør gåes nøye over for å se om alt er i orden.
13		Øvre taksteiner på det bratteste saltaket er festet med spiker. De fleste spikerhodene er fuget over, men en del har begynt å sprekke opp. Noen spikerhoder er ikke fuget.	TG-2	De spikerhoder som ikke er tette mot spikerhulle, ordnes slik at de blir helt tette.
14	- beslag	Avslutningen av endebeslaget over taksteinene, ***i nord***, mot Saltak-3, forårsaket at regnvann som samles på beslaget ikke treffer tak-rennen. I stedet blir regnvannet ført utenfor takrennen og ned på et fasadeutstikk mellom byggene. Dette utstikket er i meget dårlig stand, med stor mosevekst, løsnet puss, synlige og skadede teglstein, manlger i mørtelfuger og frostsprengt teglstein.	TG-3	Avslutningen av dette beslaget er designet feil og har forårsaket en større skade på fasaden. Det må designes en løsning som leder vannet ned i takrennen. Det utsatte fasadeutstikket må renoveres så snart som mulig.
15		Avslutningen av endebeslaget over taksteinene, ***i sør***, mot Saltak-3, forårsaket at regnvann som samles på beslaget ikke treffer takrennen. I stedet blir det ført utenfor takrennen og ned på et fasadeutstikk mellom byggene. Dette utstikket er i dårlig stand, med stor mosevekst, løsnet fasadepuss med synlige teglstein og med lite mørtel mellom.	TG-3	Avslutningen av dette beslaget er designet feil og har forårsaket en større skade på fasaden. Det må designes en løsning som leder vannet ned i takrennen. Det utsatte fasadeutstikket må renoveres så snart som mulig.

16		Forkantbordet og vindskier har begynt å sprekke opp og maling er slitt av på mange steder. Det er noen partier med råte.	TG-2	Enten legges det inn nye malte forkantbord og vindskier, eller som en tidsmessig mindre varig løsning at kantbordene skrapes og males opp med 2 strøk maling. Men de bord med råtepartier bør byttes.
17	**-3** - takstein	Noen steder, mot side sør, dekker ikke mønesteinen over taksteienene nedenfor.	TG-2	Dette gjør at det renner vann direkte ned på takmembranet. Dette må ordnes ved. f.eks. at det legge en blykappe under mønesteinene i disse partiene.
18		Et par taksteiner på sørsiden ca. overfor L6 ligger ikke nedtil sporet mot neste side-takstein. Et par taksteiner på andre siden av L6, ligger heller ikke i sporet til side-taksteiene. Det ser ut til at den ene taksteinen er forsøkt limt og ikke er blitt presset ned i sporet til limet har størknet. Det er dannet en klump.	TG-2	Taksteinene justeres slik at hver av dem blir liggende korrekt i sidesporene på begge sider. Ujevnheten i de andre taksteinene ser ut til å være forårsaket av forsøk på å lime fast taksteinen, men hvor limet har klumpet seg over sporet. Dette gjør at heller ikke sidetaksteinen passer inn. Dette må korrigeres.
19		Et par taksteiner på sørsiden ved ca. fotbeslaget til S5 har sklidd noe nedover.	TG-2	Taksteinen justeres inn.
20	- mønet	Overgang mønet mellom saltak-2 og saltak-3 er belagt med blykappe, og det er flere skjøter på dette stedet. På ett sted, mot side nord, er blykappen festet med plateskruer, men hvor den ene plateskruen er løsnet helt og det er blitt et skruehull gjennom blykappen under og beslaget under der igjen.	TG-2	Hullet fuges og blykappen formes ned over mønesteinen og mot den andre blykappen under.
21	**FLATT-TAK:** - Generelt	De flate takdelene består av profilerte takplater i lakkert stål.	TG-1	Disse virker å være i god stand, selv om de er falmet og har noen mindre "bøyer" på seg.
22		Siden taket har såpass liten helling, er utstikket mot takrennen noe kort, da det virker som at vannet ikke har en konkret dryppkant å renne fra, og kan trekke seg noe under og innover takplatene.	TG-2 ?	Dette er i utgangspunktet ikke noe som er så enkelt å få gjort noe med, og om det har noen konsekvenser kommer an på hvordan underlaget er lagt. Det kan med fordel gjøres en undersøkelse av underlaget i ytterkant av takplatene, for å avdekke evt. konsekvenser, og om det bør gjøres noe med. Når nytt tak skal legges anbefales at takplatene løper lenger ut over taket, evt. at det gjøres en knekk i ytterkant som vil fungere som en dryppkant.

23		Rennekrokene har påmontert overliggere, og overliggerne er festet oppå takplatene. Gummipakningen på plateskruen er festet oppå overliggeren. Det ser ut til å være fuget eller fugelimt mellom overligger og takplate.	TG-2	Løsningen er uheldig, da skruehullet under overliggeren mot takplaten ikke vil være tett over tid. Det synes tydelig på flere steder. Hvis det skal gjøres slik må i hvertfall gummipakningen til plateskruen legges mellom overligger og tak, og ikke motsatt. Ideelt bør overliggerne festes under takplaten i den oppbygde delen av profilen, og man slipper da å lage hull i takplaten. Som reparasjon må overliggeren løsnes og det legges en ny gummipakning mellom overligger og takplate, før den festes igjen på samme sted. Når taket byttes, gjøres dette om og overliggeren (hvis det er nødvendig å ha det) legges under takplaten.
24		Plateskruene m/gummipakning holder takplaten festet. Gummi-pakningene har begynt å sprekke opp.	TG-1	Gummipakningen har en viss levetid, som er kortere enn takplatene. Etter en tid vil disse sprekke opp og bli utette. Slik det ser ut nå er ikke oppsprekking kommet så langt at de er utette, men det anbefales å skifte alle gummipakningene ved første anledning.
25		Forkantbordene har begynt å sprekke opp og maling er slitt av på mange steder. Noen råtepartier er synlige.	TG-1	Enten legges det inn nye malte kantbord, eller som en tidsmessig mindre varig løsning at kantbordene skrapes og males opp med 2 strøk maling. Men de bord med råtepartier bør byttes.
26		Det er noe avfall i takrennene.	TG-1	Takrennene renses ved første anledning.
27	**- 1A**	Hele takdelen, ca. 0,5 m mot saltaket, er bøyd noe ned, slik at vann blir liggende i bøyningene.	TG-1/2	Taket virker å ikke være oppbygd med god nok understøtte de ca. 0,5 meterne fra saltaket og utover. Dette er i utgangspunktet ikke noe som trenger å gjøres noe med før taket skiftes, men det er da desto viktigere at gummipakningen på plateskruene er hele og tetter mot takplaten.
28		Nedre ende av gradrennen, mot taket under, er fuget. Fugen har begynt å sprekke opp.	TG-2 ?	Fugene erstattes med nye.

25

29		Tredje profil (knekk nedover) fra gradrennen er presset noe opp.	TG-2	Det er fare for at vann kan komme under og innover platen før vannet slipper takplaten. Det sjekkes først om undersiden mot taket er ok. Når ok, festes platedelen med en plate-/ farmerskrue for å holde den delen av takplaten ned mot underlaget.
30		Det er limt fuglepinnebeslag på ytterkanten av taket. Flere av festepunktene har løsnet.	TG-1	Løse fester fugelimes på plass.
31	**- 1B**	Hele takdelen, ca. 0,5 m fra takrennen og innover, er noe bøyd ned, slik at vann blir liggende i bøyningene.	TG-1/2	Taket virker å ikke være oppbygd med god nok understøtte de ca. 0,5 meterne fra ytterkant og innover. Dette er i utgangspunktet ikke noe som trenger å gjøres noe med før taket skiftes, men det er da desto viktigere at gummipakningen på plateskruene er hele og tetter mot takplaten.
32		Takrennen heller korrekt, men det ligger mye vann i den takrennedelen som skal gå mot nedløpet. Det er tydelig at vannet løper over takrennekanten og det sees spesielt tydelig på fasadeområde og en av balkongene under (som er sterkt belasstet av vannsprut).	TG-3	Det viser seg at det ikke er laget åpning i takrennen ned til nedløpskummen, og vannet renner over takrennekanten ved endestykket. Det må lages en åpning i takrennen, slik at vannet renner unna på korrekt måte. At vannet renner over takrenne-kanten er ikke bra for omgivelsene nedenfor.
33	**- 2A**	Takfotbeslaget, nærmest i hele lengden, viser tydelig tegn på at det over tid har rent (renner) vann på membranduken under takplatene, som finner veien gjennom kanalene som dannes av takprofilene og ned i takrennen.	TG-2/3	Dette kan være alvorlig, avhengig av tilstanden på membranduken. Det antas at regnvannet kommer via mønet på saltaket (pga. den dårlige tilpasningen) og renner nedover på membranduken og så videre under takplatene til takrennen. Dette vil antakelig ordne seg når mønet blir ordnet ordentlig. Men takmembranet har tydeligvis vært utsatt for slitasje over lengre tid, og tilstanden kan være ekstra redusert og svekket. Tilstanden på membranduken bør sjekkes, men da må antakelig platetaket fjernes. Hvis det gjøres anbefales å heller legge helt nytt tak, hvor også saltaket legges nytt.

26

34	**- 2B**	Takfotbeslaget, spesielt mot øst og der mønesteinene ikke treffer taksteinene, og hvor de ellers videre har store åpninger, viser tydelig tegn på at det over tid har rent (renner) vann på membranduken under takplatene, som finner veien gjennom kanalene som dannes av takprofilene og ned i takrennen.	TG-2/3	Dette kan være alvorlig, avhengig av tilstanden på membranduken. Det antas at regnvannet kommer via mønet på saltaket (pga. den dårlige tilpasningen) og renner nedover på membranduken og så videre under takplatene til takrennen. Dette vil antakelig ordne seg når mønet blir ordnet ordentlig. Men takmembranet har tydeligvis vært utsatt for slitasje over lengre tid, og tilstanden kan være ekstra redusert og svekket. Tilstanden på membranduken bør sjekkes, men da må antakelig platetaket fjernes. Hvis det gjøres anbefales å heller legge helt nytt tak, hvor også saltaket legges nytt.
35		Takfotbeslaget i overgang neste vinkel i øst dekker ikke helt mot vindskien. Det virker også å være noe utfall på murpussen under (?).	TG-2	Treverket bak er sprukket opp med grønske, mose og muligens noe svertesopp. Området bør åpnes og renoveres. Deretter legges et passende beslag over.
36	**Skorstein**, ***- S1***, generelt	Fotbeslaget er ikke tilpasset taksteinene, og forårsaker større åpning mellom beslag og takstein	TG-1	Kanten på fotbeslaget bøyes ned mot taksteinene.
37		I overgangen fotbeslag og ventilasjonskasse er det fuget, hvor fugen er sprukket opp	TG-1	Gamle fuger fjernes og det legges inn nye UV-bestandige fuger.
38		Fotbeslaget sør, har en større åpning ned mot taksteinene.	TG-1	Beslaget kan med fordel bøyes ned mot taksteinene.
39	***- S1-1***, 1 stk stål-rør, ild-sted?	Det er lagt en stål/blykappe (?) som avslutning mellom stålrør og heldekkende beslag.	TG-1	Det er usikkert om stål/blykappen er montert utenpå eller innen i fra stålrøret. Det bør være montert utenpå og avsluttet mot beslaget. Bør sjekkes når andre punkter utbedres.
40	***- S1-2***, blindet	Løpet er stengt ved at det er lagt en heldekkende blekkplate over hele skorsteinsløpet.	TG-IU	Ikke sjekket
41	***- S2***, generelt	Selve skorsteinstoppen i teglstein er i dårlig forfatning med svært dårlige/ lite igjen av fugene mellom tegl-steinene. Skorsteinstoppen er kledd inn med lakkerte stålplater.	TG-2	Antakelig er dette en av grunnene til at skorsteinstoppen er kledd med stålplater, for å sikre at den holdes sammen. Når taket skal renoveres bør skorstein-toppen rives og bygges opp på nytt for å sikre at den ikke raser sammen innvendig.

27

42		Fotbeslaget mot nord ligger noe høyt over taksteinene.	TG-1	Fotbeslaget bøyes ned mot takt-steinene.
43	***- S2-1***, 2 stk lufte-rør	Lufterørene har påmontert et mekanisk spjel i toppen. Spjelet er todelt med to klaffer, festet i midten av røret. Ved et lufttrykk nedenfra åpnes hver klaff oppover fra midten for å slippe ut luften. Når lufttrykket forsvinner senke klaffene seg og stenger for røråpningen. Spjelene ser ikke ut til fungere korrekt.	TG-2	Spjelene skal hindre kaldluftras og annet ned i rørsystemet. Disse ser ikke ut til å fungere som tenkt. Det ene spjeldet ser også ut til å være deffekt. De mekaniske spjelene gåes over og renses/smøres opp. Defekte spjel byttes ut.
44		Det ene lufterøret er noe kort	TG-1	Røret burde vært i lik høyde som det høyeste lufterøret.
45		Takhattens overheng er for kort i hver ende i forhold til avstanden til åpningen i inndekkingen under takhatten.	TG-2	Det kan regne/sprute inn fra åpningene i takhatten, spesielt når vind ved regnvær, og ned i skorstein-løpet, og videre ned i lufterørene. Takhattens øvre del må forlenges til lik eller større lengde enn blekkflatens ytterkant på inndekkingen, slik at regnvann avledes før det treffer toppflaten på inndekkingen.
46	***- S2-2***, 2 stk lufte-rør	Original blykappe er brettet ned og inn i pipetoppen på hver side. Noen bretter ligger ikke inntil siden innvendig, men står vinklet noe utover i skorsteinsløpet.	TG-2	Brettene utover kan hindre luftstrømmen ut fra lufterørene, og må bøyes inntil siden på pipetoppen.
47		Lufterørene har påmontert et mekanisk spjel i toppen. Spjelet er todelt med to klaffer, festet i midten av røret. Ved et lufttrykk nedenfra åpnes hver klaff oppover fra midten for å slippe ut luften. Når lufttrykket forsvinner senke klaffene seg og stenger for røråpningen. Spjelene ser ikke ut til fungere korrekt.	TG-2	Spjelene skal hindre kaldluftras og annet ned i rørsystemet. Disse ser ikke ut til å fungere som tenkt. Det ene spjeldet ser også ut til å være deffekt. De mekaniske spjelene gåes over og renses/smøres opp. Defekte spjel byttes ut.
48		Takhattens overheng er for kort i hver ende i forhold til avstanden til åpningen i plateinndekkingen under takhatten.	TG-2	Det kan regne/sprute inn fra åpningene i takhatten, spesielt når regnvær og vind, og ned i skorstein-løpet, og videre ned i lufterørene. Takhattens øvre del må forlenges til lik eller større lengde enn blekkflatens ytterkant på plateinndekkingen under, slik at regnvann avledes før det treffer toppflaten på inndekkingen.
49	***- S3***, generelt	Hele skorsteinstoppen er belagt med lakkerte stålplater og det var ikke mulig å få inntrykk av tilstand til skorsteinene. Men det antas at denne er like dårlig innvendig som den nevnt i S2.	TG-IU	Det undersøkes tilstanden innvendig på skorsteinen ved anledning. Hvis like dårlig som S2, bør skorsteinstoppen renoveres, rives og bygges opp på nytt, for å sikre at den ikke raser sammen innvendig.

28

50		Siden denne innkassingen er så nær opp mot mønet, er mønesteinene byttet ut med et lakkert stålbeslag	TG-2	Mønebeslaget går ikke langt nok ned over taksteinene. Mønebeslaget bør forlenges noe slik at vann ikke kommer opp under mønebeslaget.
51	***- S3-1,*** blindet	Løpet er stengt ved at hele skorsteinen er dekket inn, også toppoverflaten.	TG-IU	Ikke sjekket
52	***- S3-2,*** blindet	Løpet er stengt ved at hele skorsteinen er dekket inn, også toppoverflaten.	TG-IU	Ikke sjekket
53	***- S4*** generelt	Skorsteintoppen er kledd inn med belagt, lakkerte stålbeslag, unntatt siden mot nabogården. Skorsteinen går halveis inn i branngalv-S. Beslaget i nedkant mot vest kan se ut til å være mangefullt fuget - det virker å være en åpning i nedkant.	TG-2	Åpningen i nedkant kan f.eks. belegges med et overliggende stålbeslag og fuges, for å dekke over åpningen.
54		På sideflaten mot sør, som ikke er belagt med stål, er det det noen felt hvor mørtelen har løsnet og teglsteinen kommer til syne. Det er tydelig skjedd små områder med frostspreng i teglsteinene. Det er også en oppsprekking i mørtelen.	TG-2	Dette er ikke direkte kritisk, men bør repareres ved første anledning. Jo lenger teglsteinene og sprekkene står med ødelagt overflate, jo raskere kan overflaten fortsette å brytes ned, spesielt på vinterstid.
55		Selve skorsteinstoppen innvendig kunne ikke bli undersøkt, men antas er like dårlig som nevnt i S2.	TG-IU	Det undersøkes tilstanden innvendig på skorsteinen ved anledning. Hvis like dårlig som S2, bør skorsteinstoppen renoveres, rives og bygges opp på nytt, for å sikre at den ikke raser sammen innvendig.
56		Fugingen mellom skorstein (sør) og beslag (mot branngavl-S) har sprukket kraftig opp.	TG-2	Gamle fuger fjernes og det legges inn nye UV-bestandige fuge.
57	***- S4-1,*** 2 stk. lufterør??	Løpet var helt innkasset med ventilrist og det var ikke mulig å se om det var lufterør i denne og evt. hvor mange, samt tilstand. Hvis det er ventilasjonsrør her, må etableres en takhatt.	TG-2	Det må undersøkes om det er lufterør i denne innkassingen. Hvis så må beslaget åpnes og etableres en luftehatt over.
58		*Hvis det er etabler lufterør:* Lufterørene har påmontert et mekanisk spjel i toppen. Spjelet er todelt med to klaffer, festet i midten av røret. Ved et lufttrykk nedenfra åpnes hver klaff oppover fra midten for å slippe ut luften. Når lufttrykket forsvinner senke klaffene seg og stenger for røråpningen. Spjelene ser ikke ut til fungere korrekt.	TG-2 ?	Spjelene skal hindre kaldluftras og annet ned i rørsystemet. Disse ser ikke ut til å fungere som tenkt. Det ene spjeldet ser også ut til å være deffekt. De mekaniske spjelene gåes over og renses/smøres opp. Defekte spjel byttes ut.

59	***- S4-2,*** 1 stk stål-rør, ild-sted?	Det er lagt en stål/blykappe (?) som avslutning mellom stålrør og heldekkende beslag.	TG-1	Det er usikkert om stål/blykappen er montert utenpå eller innen i fra stålrøret. Det bør være montert utenpå og avsluttet mot beslaget. Bør sjekkes når andre punkter utbedres.
60	***- S5,*** generelt	Hele skorsteinen er belagt med lakkerte stålplater. Fotbeslagets sidekant virker å være noe åpen.	TG-1	Sidekanten brettes lenger ned mot taksteinene.
61	***- S5-1,*** - blindet	Skorsteinstoppen er belagt helt med lakkerte stålplater og dermed blindet. Det var ikke mulig å få inntrykk av tilstand.	TG-IG	Ikke undersøkt
62	***- S5-2,*** - 1 stk stål-rør, ild-sted?	Det er sannsynligvis lagt en stål/blykappe (?) som avslutning mellom stålrør og heldekkende beslag.	TG-IG	Ikke undersøkt
63	**Ventila-sjonsrør *- L1,*** 1 stk lufte-rør	Takhatten er ikke tilpasset måten innkassingen er laget og er for liten (for kort) for å unngå at det kommer regnvann inn i innkassingen.	TG-2	Det sees tegn på at vann er kommet ned i innkassingen antakelig ved sprut når regn og ved vind, og som videre kan komme ned i lufterørene. Takhattens øvre del må forlenges til lik eller større lengde enn blekkflatens ytterkant på plateinndekkingen under, slik at regnvann avledes før det treffer toppflaten på inndekkingen.
64		Det er usikkert om det er laget en vannsikringsløsning inne i innkassingen mot sjakten for den "nyere" etablert kanalsjakten (da loftsleilighetene ble etablert).	TG-3	Det er laget en egen rørsjakt fra leilighten under og opp over tak. Når det kommer vann inn i innkassingen, og hvis det ikke er etablert en vannsikring/membran i bunnen, vil vann kunne renne nedover i sjakten, som er meget uheldig og kan gi skader i leiligheten. Det må sjekkes og evt. lages en vannsikring/membran i innkassingen, slik at vann som evt. kommer inn blir avledet til taket og ikke ned i sjakten.
65		Lufterøret har påmontert et mekanisk spjel i toppen. Spjelet er todelt med to klaffer, festet i midten av røret. Ved et lufttrykk nedenfra åpnes hver klaff oppover fra midten for å slippe ut luften. Når lufttrykket forsvinner senke klaffene seg og stenger for røråpningen. Det er usikkert om spjelent fungere korrekt.	TG-2	Spjelet skal hindre kaldluftras og annet ned i rørsystemet. Det mekaniske spjelet gåes over og renses/smøres opp. Evt. hvis defekt byttes spjelet ut med nytt.

66		Nederste spalteventil på ventilristen, på siden av innkassingen, er noe uheldig utformet, da åpningen går horisontalt rett inn i innkassingen. De andre ventilspaltene ovenfor skrår oppover.	TG-2	Når det regner vil vannsprut lett finne veien inn i innkassingen via den nederste ventilspalten i ventilristen. Her kan det evt. lages en beslagsløsning som lager en tilsvarende vinkel oppover og innover lik ventilspaltene over. En annen løsning kan være å legge en tilpasset stålplate på undersiden av ventilspalten over og la den stikk noe utover den nederste ventilspalten. Evt. kan hele ventilristen byttes ut med en mer egnet ventilrist. Det kan forøvrig nevnes at det ikke helt sees behov for disse ventilristene.
67	***- L2,*** 3 stk lufte-rør+1 stk soilrør	Takhatten er ikke tilpasset måten innkassingen er laget og er for liten (for kort) for å unngå at det kommer regnvann inn i innkassingen.	TG-2	Det sees tegn på at vann er kommet ned i innkassingen antakelig ved sprut når regn og ved vind, og som videre kan komme ned i lufterørene. Takhattens øvre del må forlenges til lik eller større lengde enn blekkflatens ytterkant på plateinndekkingen under, slik at regnvann avledes før det treffer toppflaten på inndekkingen.
68		Det er usikkert om det er laget en vannsikringsløsning inne i innkassingen mot sjakten for den "nyere" etablert kanalsjakten (da loftsleilighetene ble etablert).	TG-3	Det er laget en egen felles rørsjakt fra leilightene under og opp over tak. Når det kommer vann inn i innkassingen, og hvis det ikke er etablert en vannsikring/membran i bunnen, vil vann kunne renne nedover i sjakten, som er meget uheldig og kan gi skader i leilighetene. Det må sjekkes og evt. lages en vannsikring/membran i innkassingen, slik at vann som evt. kommer inn blir avledet til taket og ikke ned i sjakten.
69		Det ser ut til å være lagt en membranduk på yttersiden av innkassingen (under det ytre beslaget), hvor duken ikke er avsluttet korrekt i toppen. Nå tildekkes lufterør/soilrør av overskytende membranduk.	TG-2	Membranduken kommer i veien for luftstrømmen fra rørene. Spesielt for soilrøret vil det da dannes kondens, som vil dryppe ned i innkassingen. Et soilrør bør forøvrig ikke kasses inn slik det er gjort her, da det kontinuerlig lufter ut luft med høyere luftfuktighet. Overskytende membranduk i innkassingen klippes vekk.

70		Lufterørene har påmontert et mekanisk spjel i toppen. Spjelet er todelt med to klaffer, festet i midten av røret. Ved et lufttrykk nedenfra åpnes hver klaff oppover fra midten for å slippe ut luften. Når lufttrykket forsvinner senke klaffene seg og stenger for røråpningen. Spjelene ser ikke ut til fungere korrekt.	TG-2	Spjelene skal hindre kaldluftras og annet ned i rørsystemet. Disse ser ikke ut til å fungere som tenkt. De mekaniske spjelene gåes over og renses/smøres opp. Defekte spjel byttes ut.
71		Nederste spalteventil på ventilristen, på siden av innkassingen, er noe uheldig utformet, da åpningen går horisontalt rett inn i innkassingen. De andre ventilspaltene ovenfor skrår oppover.	TG-2	Når det regner vil vannsprut lett finne veien inn i innkassingen via den nederste ventilspalten i ventilristen. Her kan det evt. lages en beslagsløsning som lager en tilsvarende vinkel oppover og innover lik ventilspaltene over. En annen løsning kan være å legge en tilpasset stålplate på undersiden av ventilspalten over og la den stikk noe utover den nederste ventilspalten. Evt. kan hele ventilristen byttes ut med en mer egnet ventilrist. Det kan forøvrig nevnes at det ikke helt sees behov for disse ventilristene.
72	***- L3,*** 1 stk soilrør	Takhatten er montert på en uvanlig måte som gjør at røråpningen blir redusert.	TG-1	Takhatten bør endres slik at det blir større luftemulighet fra soilrøret. Det er ingen krise, muligens størst utfordring om vinteren ved evt. ising. Det enkleste kan være å fjerne hele takhatten, da soilrør sjelden vil trenge en takhatt.
73	***- L4,*** 6 stk lufte-rør og 1 stk soilrør	Takhatten er ikke tilpasset måten innkassingen er laget og er for liten (for kort) for å unngå at det kommer regnvann inn i innkassingen.	TG-2	Det sees tegn på at vann er kommet ned i innkassingen antakelig ved sprut når regn og ved vind, og som videre kan komme ned i lufterørene. Takhattens øvre del må forlenges til lik eller større lengde enn blekkflatens ytterkant på plateinndekkingen under, slik at regnvann avledes før det treffer toppflaten på inndekkingen.
74		Overgang innkassing og mønet er fuget og fugen er flere steder sprukket opp.	TG-2	Fugen kompletteres og hulle tettes med egnet UV-bestandig fugemasse.
75		Det er usikkert om det er laget en vannsikringsløsning inne i innkassingen mot sjakten for den "nyere" etablert kanalsjakten (da loftsleilighetene ble etablert).	TG-3	Det er laget en egen felles rørsjakt fra leilightene under og opp over tak. Når det kommer vann inn i innkassingen, og hvis det ikke er etablert en vannsikring/membran i bunnen, vil vann kunne renne nedover i sjakten, som er meget uheldig og kan gi skader i leilighetene. Det må sjekkes og evt. lages en

				vannsikring/membran i innkassingen, slik at vann som evt. kommer inn blir avledet til taket og ikke ned i sjakten.
76		Det ser ut til å være lagt en membranduk på yttersiden av innkassingen (under det ytre beslaget), hvor duken ikke er avsluttet korrekt i toppen. Nå tildekkes spesielt ett lufterør helt med overskytende membranduk.	TG-2	Membranduken kommer i veien for luftstrømmen fra spesielt det ene lufterøret. Overskytende membranduk i innkassingen klippes vekk.
77		Lufterørene har påmontert et mekanisk spjel i toppen. Spjelet er todelt med to klaffer, festet i midten av røret. Ved et lufttrykk nedenfra åpnes hver klaff oppover fra midten for å slippe ut luften. Når lufttrykket forsvinner senke klaffene seg og stenger for røråpningen. Spjelene ser ikke ut til fungere korrekt.	TG-2	Spjelene skal hindre kaldluftras og annet ned i rørsystemet. Disse ser ikke ut til å fungere som tenkt. De mekaniske spjelene gåes over og renses/smøres opp. Defekte spjel byttes ut.
78		Nederste spalteventil på ventilristen, på siden av innkassingen, er noe uheldig utformet, da åpningen går horisontalt rett inn i innkassingen. De andre ventilspaltene ovenfor skrår oppover.	TG-2	Når det regner vil vannsprut lett finne veien inn i innkassingen via den nederste ventilspalten i ventilristen. Her kan det evt. lages en beslagsløsning som lager en tilsvarende vinkel oppover og innover lik ventilspaltene over. En annen løsning kan være å legge en tilpasset stålplate på undersiden av ventilspalten over og la den stikk noe utover den nederste ventilspalten. Evt. kan hele ventilristen byttes ut med en mer egnet ventilrist. Det kan forøvrig nevnes at det ikke helt sees behov for disse ventilristene.
79	***- L5,*** 1 stk lufte-rør og 1 stk soilrør	Takhatten er ikke tilpasset måten innkassingen er laget og er for liten (for kort) for å unngå at det kommer regnvann inn i innkassingen.	TG-2	Det sees tegn på at vann er kommet ned i innkassingen antakelig ved sprut når regn og ved vind, og som videre kan komme ned i lufterørene. Takhattens øvre del må forlenges til lik eller større lengde enn blekkflatens ytterkant på plateinndekkingen under, slik at regnvann avledes før det treffer toppflaten på inndekkingen.
80		Det er usikkert om det er laget en vannsikringsløsning inne i innkassingen mot sjakten for den "nyere" etablert kanalsjakten (da loftsleilighetene ble etablert).	TG-3	Det er laget en egen felles rørsjakt fra leilightene under og opp over tak. Når det kommer vann inn i innkassingen, og hvis det ikke er etablert en vannsikring/membran i bunnen, vil vann kunne renne nedover i sjakten, som er meget uheldig og kan gi skader i leilighetene. Det må sjekkes og evt. lages en

33

				vannsikring/membran i innkassingen, slik at vann som evt. kommer inn blir avledet til taket og ikke ned i sjakten.
81		Det ser ut til å være lagt en membranduk på yttersiden av innkassingen (under det ytre beslaget), hvor duken ikke er avsluttet korrekt i toppen.	TG-2	Membranduken kan kommer i veien for luftstrømmen fra lufterør og soilrør. Overskytende membranduk i innkassingen klippes vekk.
82		Lufterøret har påmontert et mekanisk spjel i toppen. Spjelet er todelt med to klaffer, festet i midten av røret. Ved et lufttrykk nedenfra åpnes hver klaff oppover fra midten for å slippe ut luften. Når lufttrykket forsvinner senke klaffene seg og stenger for røråpningen. Spjelet er usikkert på om fungere korrekt.	TG-2	Spjelet skal hindre kaldluftras og annet ned i rørsystemet. Det mekaniske spjelet gåes over og renses/smøres opp. Hvis defekte byttes spjelet ut med nytt.
83		Nederste spalteventil på ventilristen, på siden av innkassingen, er noe uheldig utformet, da åpningen går horisontalt rett inn i innkassingen. De andre ventilspaltene ovenfor skrår oppover.	TG-2	Når det regner vil vannsprut lett finne veien inn i innkassingen via den nederste ventilspalten i ventilristen. Her kan det evt. lages en beslagsløsning som lager en tilsvarende vinkel oppover og innover lik ventilspaltene over. En annen løsning kan være å legge en tilpasset stålplate på undersiden av ventilspalten over og la den stikk noe utover den nederste ventilspalten. Evt. kan hele ventilristen byttes ut med en mer egnet ventilrist. Det kan forøvrig nevnes at det ikke helt sees behov for disse ventilristene.
84	***- L6,*** 5 stk lufte-rør og 1 stk soilrør	Fotbeslaget side har brett oppover. Det kan se ut til at på undersiden av beslaget mangler en stein, som gjør at det blir åpent videre innover under innkassingen.	TG-1	Sidebretten bøyes helt ned til taksteinen. Evt. at det legges en blykappe over denne siden.
85		Takhatten er ikke tilpasset måten innkassingen er laget og er for liten (for kort) for å unngå at det kommer regnvann inn i innkassingen.	TG-2	Det kommet ned i innkassingen antakelig ved sprut når regn og ved vind, og som videre kan komme ned i lufterørene (leiligheten under har vannskade). Takhattens øvre del må forlenges til lik eller større lengde enn blekkflatens ytterkant på plateinndekkingen under, slik at regnvann avledes før det treffer toppflaten på inndekkingen.

34

86		Det er åpent ned i innkassingen, og fra leiligheten under kan det sees inn i innkassingen på taket. Det mangler en vannsikringsløsning inne i innkassingen mot sjakten for den "nyere" etablert kanalsjakten (da loftsleilighetene ble etablert).	TG-3	Det er laget en egen felles rørsjakt fra leilightene under og opp over tak. Når det kommer vann inn i innkassingen, og uten at det er etablert en vannsikring/membran i bunnen, vil vann kunne renne nedover i sjakten, som er det som skjer her; Leiligheten under har fått vannskader. Det må lages en vannsikring/membran i innkassingen, slik at vann som evt. kommer inn blir avledet til taket og ikke ned i sjakten. I tillegg må det tettes/isoleres i overgangen mot leiligheten under.
87		Det ser ut til å være lagt en membranduk på yttersiden av innkassingen (under det ytre beslaget), hvor duken ikke er avsluttet korrekt i toppen.	TG-2	Membranduken kan kommer i veien for luftstrømmen fra lufterør og soilrør. Overskytende membranduk i innkassingen klippes vekk.
88		Lufterøret har påmontert et mekanisk spjel i toppen. Spjelet er todelt med to klaffer, festet i midten av røret. Ved et lufttrykk nedenfra åpnes hver klaff oppover fra midten for å slippe ut luften. Når lufttrykket forsvinner senke klaffene seg og stenger for røråpningen. Spjelet er usikkert på om fungere korrekt.	TG-2	Spjelet skal hindre kaldluftras og annet ned i rørsystemet. Det mekaniske spjelet gåes over og renses/smøres opp. Hvis defekte byttes spjelet ut med nytt.
89		Nederste spalteventil på ventilristen, på siden av innkassingen, er noe uheldig utformet, da åpningen går horisontalt rett inn i innkassingen. De andre ventilspaltene ovenfor skrår oppover.	TG-2	Når det regner vil vannsprut lett finne veien inn i innkassingen via den nederste ventilspalten i ventilristen. Her kan det evt. lages en beslagsløsning som lager en tilsvarende vinkel oppover og innover lik ventilspaltene over. En annen løsning kan være å legge en tilpasset stålplate på undersiden av ventilspalten over og la den stikk noe utover den nederste ventilspalten. Evt. kan hele ventilristen byttes ut med en mer egnet ventilrist. Det kan forøvrig nevnes at det ikke helt sees behov for disse ventilristene.
90	***- L7,*** 2 stk lufte-rør	Takhatten er ikke tilpasset måten innkassingen er laget og er for liten (for kort) for å unngå at det kommer regnvann inn i innkassingen.	TG-2	Det sees tegn på at vann er kommet ned i innkassingen antakelig ved sprut når regn og ved vind, og som videre kan komme ned i lufterørene. Takhattens øvre del må forlenges til lik eller større lengde enn blekkflatens ytterkant på plateinndekkingen under, slik at regnvann avledes før det treffer toppflaten på inndekkingen.

35

91		Det er usikkert om det er laget en vannsikringsløsning inne i innkassingen mot sjakten for den "nyere" etablert kanalsjakten (da loftsleilighetene ble etablert).	TG-3	Det er laget en egen felles rørsjakt fra leilightene under og opp over tak. Når det kommer vann inn i innkassingen, og hvis det ikke er etablert en vannsikring/membran i bunnen, vil vann kunne renne nedover i sjakten, som er meget uheldig og kan gi skader i leilighetene. Det må sjekkes og evt. lages en vannsikring/membran i innkassingen, slik at vann som evt. kommer inn blir avledet til taket og ikke ned i sjakten.
92		Det ser ut til å være lagt en membranduk på yttersiden av innkassingen (under det ytre beslaget), hvor duken ikke er avsluttet korrekt i toppen.	TG-2	Membranduken kan kommer i veien for luftstrømmen fra lufterør og soilrør. Overskytende membranduk i innkassingen klippes vekk.
93		Lufterøret har påmontert et mekanisk spjel i toppen. Spjelet er todelt med to klaffer, festet i midten av røret. Ved et lufttrykk nedenfra åpnes hver klaff oppover fra midten for å slippe ut luften. Når lufttrykket forsvinner senke klaffene seg og stenger for røråpningen. Spjelet er usikkert på om fungere korrekt.	TG-2	Spjelet skal hindre kaldluftras og annet ned i rørsystemet. Det mekaniske spjelet gåes over og renses/smøres opp. Hvis defekte byttes spjelet ut med nytt.
94		Nederste spalteventil på ventilristen, på siden av innkassingen, er noe uheldig utformet, da åpningen går horisontalt rett inn i innkassingen. De andre ventilspaltene ovenfor skrår oppover.	TG-2	Når det regner vil vannsprut lett finne veien inn i innkassingen via den nederste ventilspalten i ventilristen. Her kan det evt. lages en beslagsløsning som lager en tilsvarende vinkel oppover og innover lik ventilspaltene over. En annen løsning kan være å legge en tilpasset stålplate på undersiden av ventilspalten over og la den stikk noe utover den nederste ventilspalten. Evt. kan hele ventilristen byttes ut med en mer egnet ventilrist. Det kan forøvrig nevnes at det ikke helt sees behov for disse ventilristene.
95	***- L8,*** 3 stk lufte-rør og 1 stk soilrør	Fotbeslaget på sidene har noe stor avstand mot taksteinene.	TG-1	Fotbeslaget bøyes ned mot tak-steinene, for slik å sikre at regnvann ikke spruter under beslaget.
96		Takhatten er ikke tilpasset måten innkassingen er laget og er for liten (for kort) for å unngå at det kommer regnvann inn i innkassingen.	TG-2	Det sees tegn på at vann er kommet ned i innkassingen antakelig ved sprut når regn og ved vind, og som videre kan komme ned i lufterørene. Takhattens øvre del må forlenges til lik eller større lengde enn blekkflatens ytterkant på plateinndekkingen under,

36

				slik at regnvann avledes før det treffer toppflaten på inndekkingen.
97		Det er usikkert om det er laget en vannsikringsløsning inne i innkassingen mot sjakten for den "nyere" etablert kanalsjakten (da loftsleilighetene ble etablert).	TG-3	Det er laget en egen felles rørsjakt fra leilightene under og opp over tak. Når det kommer vann inn i innkassingen, og hvis det ikke er etablert en vannsikring/membran i bunnen, vil vann kunne renne nedover i sjakten, som er meget uheldig og kan gi skader i leilighetene. Det må sjekkes og evt. lages en vannsikring/membran i innkassingen, slik at vann som evt. kommer inn blir avledet til taket og ikke ned i sjakten.
98		Det ser ut til å være lagt en membranduk på yttersiden av innkassingen (under det ytre beslaget), hvor duken ikke er avsluttet korrekt i toppen.	TG-2	Membranduken kan kommer i veien for luftstrømmen fra lufterør og soilrør. Overskytende membranduk i innkassingen klippes vekk.
99		Lufterøret har påmontert et mekanisk spjel i toppen. Spjelet er todelt med to klaffer, festet i midten av røret. Ved et lufttrykk nedenfra åpnes hver klaff oppover fra midten for å slippe ut luften. Når lufttrykket forsvinner senke klaffene seg og stenger for røråpningen. Spjelet er usikkert på om fungere korrekt.	TG-2	Spjelet skal hindre kaldluftras og annet ned i rørsystemet. Det mekaniske spjelet gåes over og renses/smøres opp. Hvis defekte byttes spjelet ut med nytt.
100		Nederste spalteventil på ventilristen, på siden av innkassingen, er noe uheldig utformet, da åpningen går horisontalt rett inn i innkassingen. De andre ventilspaltene ovenfor skrår oppover.	TG-2	Når det regner vil vannsprut lett finne veien inn i innkassingen via den nederste ventilspalten i ventilristen. Her kan det evt. lages en beslagsløsning som lager en tilsvarende vinkel oppover og innover lik ventilspaltene over. En annen løsning kan være å legge en tilpasset stålplate på undersiden av ventilspalten over og la den stikk noe utover den nederste ventilspalten. Evt. kan hele ventilristen byttes ut med en mer egnet ventilrist. Det kan forøvrig nevnes at det ikke helt sees behov for disse ventilristene.
101	***- L9,*** 5 stk lufte-rør og 1 stk soilrør	Denne innkassingen er lukket i toppen og har ingen topphatt.	TG-2	Dette er uheldig og forårsaker at varmluft har vanskelig for å blir luftet ut innkassingen (har kun 2 ventilrister på siden). Det kan bli stor luftfuktighet inne i denne innkassingen, som vil kondenseres på innsiden og renne ned i innkassingen. Her må det åpnes opp på toppen og

37

				lage en tilpasset ventilasjonshatt.
102		Det har ikke vært mulig å fått sjekket innvendig. Det antas at det er noe lignened forhold som for de andre innkassingen med lufterør/soilrør	TG-IU	Innkassingen må sjekkes innvendig, og merk da utfordringene med de andre innkassingene.
103	**Brann-gavler-x** - generelt	Generelt er gummipakningene på festeskruene sprukket opp.	TG-1	Det legges inn ny gummipakning på på alle plateskruene.
104		Fugen i skjøten av gavlbeslagsdelene mot det flate tak er sprukket opp.	TG-1	Gammel fuge fjernes og det legges inn en ny UV-bestandig fuge
105		Det er laget snøfangere av lakkert stålplate på branngavlene, i samme materialet som gavlbeslaget. Snø-fangerne er montert fast i gavl-beslaget med plateskruer. Gummi-pakningen er lagt på oversiden av snøfangerbeslaget og det virker ikke å være lagt noe tetning på under-siden av snøfangerbeslaget mot gavlbeslaget.	TG-2	Hvis det ikke er lagt tetting mellom snøfanger og galvbeslag, vil det være en fare for at vann siger inn under galvbeslaget. Alle snøfangerbeslagene demonteres og det legges en gummimembran eller tilsvarende mellom snøfanger og gavlbeslag.
106	**- N,** - vest	Det er flere små "spikerhull" i den vertikale flaten mot taket.	TG-1	Hullene tettes med egnet UV-bestandig fugemasse.
107		Nabogårdens skorstein går halveis inn i branngavlen til denne gården. Beslaget på skorsteinen mot branngavlen har et par større hull. Beslagsovergangen mot skorsteinen er sprukket opp og krympet. Over toppen av gavlen mot skorsteinen mot øst er det en åpning, hvor også fugen mot beslaget på branngavlen er sprukket opp.	TG-1	Hullene tettes med egnet UV-bestandig fugemasse. Fugen mellom gavlbeslag og skorstein fjernes og det legges inn en ny UV-bestandig egnet fugemasse. Over åpning mellom skorstein og gavlebeslag legges inn en tilpasset beslagsdel som dekker både åpningen og skjøtene. På resten av skjøtene fjernes gammel fuge og ny UV-bestandig egnet fugemasse legges.
108		Vertikal plateskjøt mellom sal- og flatt tak "bukler".	TG-1	Gammel fuge fjernes og det legges inn en ny UV-bestandig fuge.
109		I nord-enden av takrennen på gavlen, mellom takfotbeslaget og pannebord, er det en åpning som ikke er sikret/ lukket godt nok.	TG-2	Inn i denne åpningen kan det komme insekter og fugler, samt regnvann, spesielt når vind. Åpningen sikres og lukkes, slik at det fortsatt blir tilfredsstillende lufting bakenfor.
110	**- S,** - vest	Det virker som at takrennen har fått seg en knekk i sør-enden og heller noe utover. Dette ser ut til å forårsake at takrennen heller feil vei og vannet blir liggende i enden av takrennen.	TG-1	Det undersøkes om festet mot sør har løsnet, og hvis så festes dette. Hvis dette ikke retter opp avrenningen av vannet korrekt, må takrennen justeres slik at vannet renner mot nedløpet.

38

111		Endestykke på takrennen i sør er fuget og fugen ser ut til å sprekke opp. Det er usikkert om det er lekkasje der fra.	TG-2	De undersøkes om det er lekkasje i endestykket, og hvis så repareres dette.
112		Det er noe avfall i takrennen.	TG-1	Takrennen bør renses ved anledning.
113	**- V,** - nord	Takrennenedløp mot branngalv-avslutning i nord, har stor høyde over takrennen nedenunder, som regnvannet ledes til.	TG-2	Nedløpet er noe for kort og bør forlenges nærmere takrennen vannet skal ned i, for å unngå vannsprut utenfor takrennen og videre nedover.
114	**Takvindu - V1**	Det er usikkert om tilstanden til lekten rett over vinduet er tilfredsstillende.	TG-2	Over noen andre vinduer er lekten gjennomrâtten og det bør sjekkes om denne lekten også er det. Hvis så byttes den ut slik at tilhørende taksteinener sikres godt nok feste.
115	**- V2**	Det er usikkert om tilstanden til lekten rett over vinduet er tilfredsstillende.	TG-2	Over noen andre vinduer er lekten gjennomrâtten og det bør sjekkes om denne lekten også er slik. Hvis så byttes den ut slik at tilhørende taksteinener sikres godt nok feste.
116		Vannsikring mot begge sidene virker å være uoptimalt da taksteinen avsluttes med kant oppover.	TG-1	Det bør legges f.eks. en blykappe langs begge sidene, slik at det er sikker på at vann ikke trenger inn under taket. Dette fordi takvinduene ble montert i etterkant og det er usikker mht. beslagstilpassningen mot undertaket.
117	**- V3**	Det er usikkert om tilstanden til lekten rett over vinduet er tilfredsstillende.	TG-2	Over noen andre vinduer er lekten gjennomrâtten og det bør sjekkes om denne lekten også er slik. Hvis så byttes den ut slik at tilhørende taksteinener sikres godt nok feste.
118		Taksteinen mot begge sidekantene har sklidd ned og synliggjør undertak og lektere. Dette er kun tynne fliser av takstein, som ikke har mulighet for å bli liggende i posisjon uten tilleggs-hjelp. Det er lagt en tynnere papp under vinduet og takmembranen, og denne har begynt å bølge seg i kantene. En takstein overfor vinuduet har sprukket.	TG-2	Taktilstanden for takmembranet og lektere rundt vinduets sidekanter undersøkes, og evt. utbedres. Avsklidde taksteiner legge på igjen og festes, evt. antekelig en bedre metode vil være å legges på taksteinene og legge en blykappe over og langs begge sidene. Eller på annen tilfredsstillende måte. Sprukket takstein skiftes.
119	**- V4**	Lekten over vinduet er gjennom-râtten og har delvis falt ned mot vinduet.	TG-2	Râtten lekte fjernes og ny legges tilpasset taksteinene over.

120		Taksteinen mot begge sidekantene har sklidd ned og synliggjør undertak og lektere. Dette er tynnere fliser av takstein, som ikke har mulighet for å bli liggende i posisjon uten tilleggshjelp.	TG-2	Taktilstanden for takmembranet og lektere rundt vinduets sidekanter undersøkes, og evt. utbedres. Avsklidde taksteiner legge på igjen og festes, evt. en bedre metode vil være å legges taksteinene og en rød blykappe over disse, langs begge sider.
121	**- V5**	Lekten over vinduet er gjennom-râtten og har delvis falt ned mot vinduet.	TG-2	Râtten lekte fjernes og ny legges tilpasset taksteinene over.
122		Det er lagt blyplate på begge sidekantene av vinduet. På siden mot sør er det en åpen glippe mellom de to blyplatene, og det ser ut til at den nederste blyplaten har forskjøvet seg nedover.	TG-2	Nedre blyplate mot sør justeres oppover, slik at åpningen mellom dem lukkes.
123	**- V6**	Lekten over vinduet er gjennom-râtten og har delvis falt ned mot vinduet.	TG-2	Râtten lekte fjernes og ny legges tilpasset taksteinene over.

Ang. vannlekkasjen i B-H0501

Det ble funnet en kombinasjon av årsaker til vannlekkasjen i leilighet B-H0501. Se bl.a. linjer 84-89 i tilstandsvurderingen.

1. I fbm. undersøkelse på skadestedet i leiligheten, ble det observert et falmet dagslys i toppen av ventilasjonssjakten. Bilder viser at det er fri sikt opp til innkassingen til ventilasjonskasse L6 (se vedlegg for takoversikt). Den viktigste årsaken til vannskaden er derfor at innkassingen til ventilasjonssjakten på taket ikke er vannsikret i bunnen. Her må det legges en vanntett membran, slik at hvis vann kommer inn i innkassingen, blir det ledet ut igjen til taket, og ikke videre nedover i ventilasjonsjakten.

2. En annen viktig årsak er at ventilasjonshetten for L6 er laget for kort. Nå kommer det lett regnvann inn gjennom åpningen i ventilasjonshetten, og spesielt hvis det samtidig er vind. Ventilasjonshetten må lages lengre, slik at takhattens øvre del forlenges til lik eller større lengde enn blekkflatens ytterkant på plateinndekkingen under. Dermed avledes regnvann før det treffer toppflaten på inndekkingen, som igjen kan lage sprut inn i innkassingen.

3. Et tredje pkt. som vil nevnes er at ventilasjonskassen har påsatt to ventilasjonsrister for utlufting. Jeg kan ikke helt se behovet for disse, og disse lager antakelig mer trøbbel enn at de er nyttige. For nederste spalteventil på ventilristen, på siden av innkassingen, går åpningen horisontalt rett inn i innkassingen. De andre ventilspaltene overfor skrår oppover. Den nederste ventilspalten kan forårsake at det spruter regnvann inn i innkassingen, og utformingen av denne burde være lik de ventilspaltene over. Se lj. 89 for en mulig fiks.

4. Et siste punkt er at mønet er feil oppbygget og mønesteinen beskytter ikke mot regnvann slik det er tenkt. Dette har forårsaket at vann har rent/renner nedover membranduken. Dette sliter på membranduken og hvis denne ikke er hel, slik som i fbm. innkassingen til ventilasjon L6, renner det også vann under membranduken, som er meget uheldig. Dette ser ut til å ha vært slik i mange, mange år, så hvordan tilstanden på membranduken er og hvordan det ser ut under membranduken der det er hull/slitasje vites ikke, og bør sjekkes.

Kommentar på tilstand tak

Selv om taket kun er 20 år gammelt (fornyet etter utbygging av loftsleilighetene), og burde holde i mange år til, viser det seg at det har foregått lappverk på lappverk av taket, og spesielt etter at loftsleilighetene ble bygget.

Det er såpass mye feil, og uregelmessigheter at det det bør vurdres å skifte ut hele taket for å få et garantert tett tak med god kvalitet, som er tilpasset alt av de nye ventilasjons-hetter og takvinduer, og ikke minst i mht. dagens mer røffe værforhold.

Hvis taket byttes, bør også skorsteinstoppene gåes over, for i hvertfall den ene som ble observert er i dårlig forfatning.

Avslutning

Jeg håper denne rapporten kan gi de nødvendige innsikter om taket på gården og om vannskaden i leiligheten.

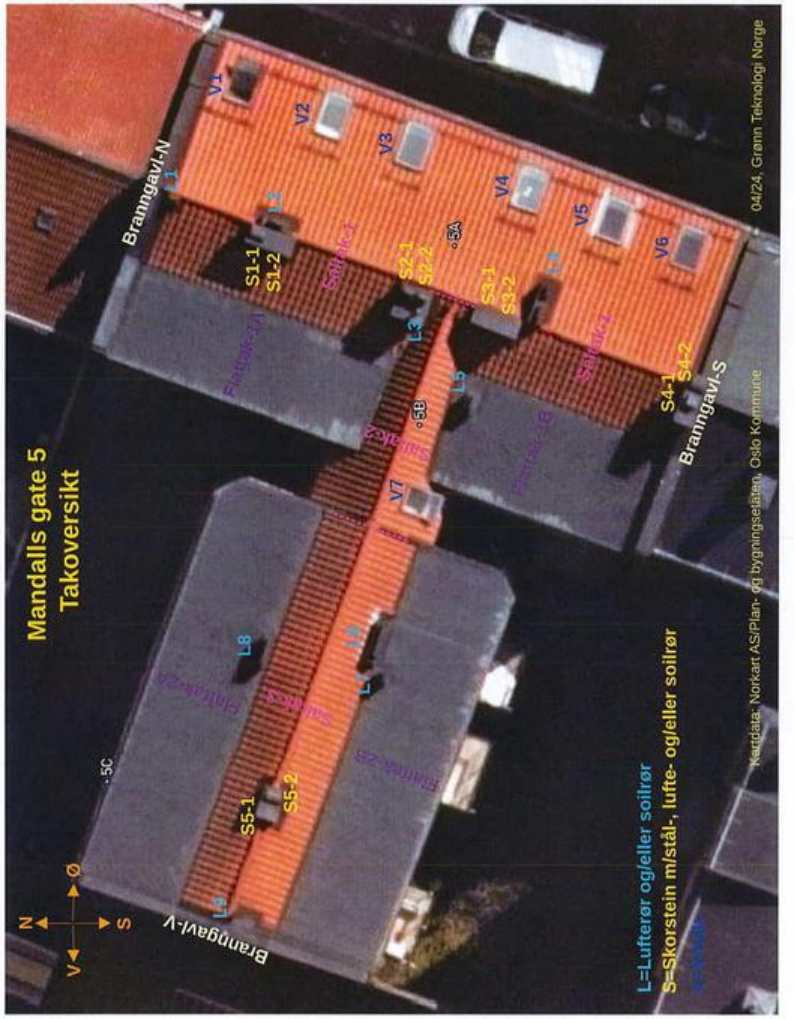
Dere er hjertelig velkommen til å ta kontakt hvis spørsmål eller uklarheter i rapporten.

Hvis dere ved en senere anledning skulle ønske tilbud på en profesjonell prosjektleder som leder, koordinerer, følger opp og kvalitetssjekker arbeidsutførsel hele veien gjennom et renoveringsprosjekt, så er dere velkommen til å ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Jørn Strømholm
Prosjektleder/Rådgiver bygg/teknologi

Grønn Teknologi Norge
Mobl: 458 60 900
Epost: jorn.stromholm@gtnorge.no



Husordensregler for Borettslaget Mandallsgate 5

Fastsatt av generalforsamlingen 24.04.2018.

§ 1. Innledning
Hensikten med husordensreglene er å sikre trivsel og trygghet, samt godt naboskap og et hyggelig bomiljø. Ordensreglene skal sikre felles kjøreregler for å forhindre at det oppstår saker som kan utvikle seg til å skape konflikter i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt.

§ 2. Borettslagets arealer
Beboerne har et felles ansvar for at borettslaget fremtrer som ryddig og velordnet.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, balkong eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner, markiser/persienner eller skillevegger, utplassere personlige gjenstander i fellesarealene eller endre farge på bygningsdeler uten styrets samtykke. Balkonger skal framstå som rene og ryddige.

Takterrasser og balkonger må holdes fri for snø. Nedløpsrenner må holdes rene for å unngå tilstopping og oversvømmelser.

Seksjonseierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær må beboerne sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor leilighetens hovedstoppekran og oppgangens hovedstoppekran er.

Alt innenfor leilighetens yttervegger er andelseierens ansvar og må ivaretas på en slik måte at det ikke påføres skade på bygningsmassen. Herunder vedlikehold av alle synlige kontakter, elektrisk anlegg, rør, kraner, koblinger og sluk. Alle rom skal holdes såpass oppvarmet at vann i ledninger ikke kan fryse. Dersom det oppdages utøy, lekkasje eller sopp i leiligheten plikter eier å straks varsle styret i tillegg til å gjøre nødvendige tiltak for å bli kvitt problemet.

§ 3. Bomiljø
Alle andelseiere har medansvar for orden i bygningenes fellesarealer som fortau, bakgård, brannbalkonger, kjeller og fellesboder. Port og inngangsdør til oppgang skal alltid holdes låst. Andelseier har pliktig oppmøte på den årlige dugnaden.

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten og fellesareal:
- på hverdager fra kl. 23.00 til kl. 07.00
- lørdag, søndag og helligdager før kl. 10.00 og etter kl. 23.00

Musikkanlegg og TV og radio må dempes så naboene ikke blir unødig forstyrret.
Øving på musikkinstrumenter kan kun foregå hverdager i tidsrommet 14.00-18.00.

Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt. Det er ikke tillatt å drive musikk- og sangundervisning eller barnehage/dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet.
Skal det foretas større oppussings– og ombygningsarbeider må naboene informeres gjennom nabovarsel.

Husdyr er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere. Husdyr bør ikke etterlates alene i fellesarealer.

Røyking og bruk av åpen flamme i kjelleren er ikke tillatt. Grunnet eksplosjonsfare er det ikke tillatt å oppbevare noen form for gassbeholdere i kjelleren eller bodene.

Borettslaget kildesorterer husholdningsavfall i tråd med retningslinjene fra Oslo kommune. Miljøavfall leveres av den enkelte til nærmeste gjenbruksstasjon. Styret kan tilvise lagringsplass i kjelleren for en kortere periode, for eksempel ved ut/innflytting og renoveringsarbeid. Andelseier plikter å selv fjerne søppel som ikke er omfattet av den normale søppelhentingen.

Bil og motorsykkelkjøring/parkering på eiendommen er ikke tillatt. Sykler parkeres på tilvist plass.

Bakgården er for alle beboere og gjester av beboere. Grilling kan foregå mot at det etterpå blir ryddet og rengjort. Det er ikke tillatt å bruke grill som fyres med grillkull innenfor borettslagets eiendom. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgård, brannbalkong og foran hovedinngang. Det er ikke tillatt med ballspill i fellesarealet.

Bruk av felles bakgård til større fester og andre arrangement må forhåndsgodkjennes av styret med påfølgende nabovarsel til de andre eierne minst en uke i forvegen. Ved sammenkomster/fester i leilighetene og støyvoldende arbeid skal nabo varsles. Et slikt varsel tilsidesetter ikke de alminnelige reglene om nattero og hensyn til naboer.

§ 4. Fremleie
Fremleie er kun tillatt ved styrets samtykke, jf vedtektene § 6.

Korttidsfremleie (f.eks via airbnb) er tillatt under følgende forutsetninger:
- Styret skal varsles skriftlig om korttidsfremleie, med opplysninger om tidspunkt for fremleie og navn på fremleietaker. Meldingen skal sendes til borettslaget.manndallsgat5@gmail.com
- Eier har ansvaret for at gjesten blir vist til rett leilighet. Alle henvendelser fra gjesten skal rettes til andelseier.
- Eier er ansvarlig for at alle offentligrettslige krav overholdes i forbindelse med kortidsfremleie
- Eier er ansvarlig for at gjestene gjøres kjent med borettslagets husordensregler
- Eier er ansvarlig for eventuelle skader som gjestene påfører borettslagets eiendom
- Dersom kortidsfremleie skjer sammenhengende over en lengre periode, kan styret inndra andelseierens rett til kortidsfremleie
- Korttidsfremleie må på ingen måte etableres på permanent basis og må heller ikke bære preg av næringsutøvelse

§ 5. Tap av kodebrikker (nøkkel)
Andelseierne har ansvar for å melde fra til styret dersom kodebrikker tapes slik at denne kan avregistreres.

§ 6. Mislighold og erstatningsansvar
Hyppig festing og gjentakende forstyrring av nattero, misbruk av fellesarealer, manglende rengjøring og næringsdrift som ikke er godkjent anses som mislighold av andelseiers forpliktelser.

Andelsseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår ved uaktsomhet eller som følge av overtredelse av vedtektene eller husordensreglenes bestemmelser.

Andelseier er også ansvarlig for at disse bestemmelser blir overholdt av sin husstand, eventuelle leietakere eller andre som er blitt gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Uaktsomhet kan medføre erstatningsansvar.

Styret har rett og plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på eventuelle overtredelser av de bestemmelser som er gitt i husordensreglene.

Styret kan ilegge gebyr ved manglende rengjøring eller ved skade på borettslagets eiendeler.

§ 7. Klager
Eventuelle klager ovenfor nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden, bør fortrinnsvis først rettes direkte til naboen selv, hvis dette ikke hjelper kan styret kontaktes.

Alle saker som ønskes behandlet av styret må meldes skriftlig. Eventuelle klager på vaktmesterfirma, trappevask eller håndverkere som borettslaget engasjerer, skal gå gjennom styret.

§ 8. Endring av reglementet
Endring av husordensreglene kan bare foretas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Styret kan gi midlertidig dispensasjon fra regelverket ved spesielle anledninger som for eksempel i forbindelse med rehabiliteringsarbeider.

Husordensreglene trer i kraft straks.

BankID Signing
Bente-Marie Nørgård
2024-06-14

BankID Signing
Heidi E. Rød
2024-06-14

BankID Signing
Andrei Nilsen
2024-06-15

Protokoll fra Generalforsamling i Borettslaget Mandallsgat

Tid: 12.06.24
Kl.: 18.00-20.00
Sted: Asylet

1. **KONSTITUERING**
   A) Registrering:
   Ylva Hellerud/Åse Hellerud, Andreas Valentinsen, Henrik Eik Hagen, Filip Jozef Szostak Ael, Andrei Nilsen, Vegard Bellika, Sjur Emilio Hesthammer, Stian Carlsen, Heidi Elisabeth Rød, Kim Bærum, Tonje Torvanger, Benfaddoul, Jorge Campos Antnes Ferrão, Inger Reidun Olsen og Cecilie Eriksen

   15 av 33 andelseiere var representert.
   Det forelå ingen fullmakter.

   Fra forretningsfører møtte Bente-Marie Nørgård

   B) Valg av møteleder
   Bente-Marie Nørgård ble valgt til møteleder.

   C) Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen.
   Bente-Marie Nørgård ble valgt til sekretær.
   Andrei Nilsen og Heidi Elisabeth Rød ble valgt til å underskrive protokollen.

   D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
   Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. **Årsberetning fra styret for 2023**
   Styreleder redegjorde for årsberetningen.

   Vedtak: Styrets årsberetning for 2023 ble godkjent.

3. **Årsoppgjøret for 2023 med revisjonsberetning**
   Forretningsfører fremla regnskapet

   Vedtak:
   Regnskap for 2023 ble vedtatt.
   Generalforsamlingen vedtok styrehonorar for 2023 med kr 49.000 + aga. Styret vedtar intern fordeling av honoraret.

   Revisors beretning tas til etterretning.

4. **Innkomne saker**
   Fra styret:
   I Taklekkasje
   Styret har bestilt en uavhengig rapport om taket vårt, som har opplevd flere lekkasjer i løpet av året. Rapportens konklusjon er at vi bør vurdere en full utskifting av taket, se Rapport fra Grønn Teknologi AS v/Jørn Strømholm.

   Alternativer:
   1. Bytte hele taket
   2. Reparasjon av taket

   Vi må nå ta stilling til hvilken løsning som er best på lang sikt.

   Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt å bytte hele taket.
   - Det ble satt en budsjettramme på kr 3.200.000.
   - Styret får fullmakt til å inngå nødvendige avtaler med aktuelle aktører.
   - Styret får fullmakt til å søke om og inngå låneavtale med sikkerhet i borettslagets eiendom på kr 3.200.000.

   II Brannalarmsystem – Vedlikehold
   Vedlikehold av brannsentral og oppdatering av software samt flytting av sentralen og eventuelt bytting av detektorer samt sirene sokler.

   Kostnad på bytte av programvare, flytting av sentral samt nye detektorer og sirenesokler og backupbatterier har en kostnad på 145.000 kroner.

   Vedtak: Det ble vedtatt å bytte programvare, flytte alarmsentral, installere nye detektorer og sirenesokler og kjøpe backupbatterier til en kostnad på kr 145.000.
   Denne kostnaden fordeles likt pr andel. Betalingen fra andelseierne fordeles på to terminer.

   Fra Cecilie:
   1. Jeg ønsker å sende inn en klage på støy fra bakgården til moskeen. Lyden resonnerer i bygningene og blir forsterket.
   Har vært i kontakt med flere beboere som også er plaget av støyen. Jeg har også vært i kontakt med bydelen, og har informert om at borettslaget kommer til å ta kontakt. - Sammen klage til bydelen om bråket fra moskeen.

   Vedtak: Cecilie får fullmakt til å sende inn klage på vegne av borettslaget.

   2. Stemme over å ikke bruke grill i bakgården. Det kommer mye matos og kull-lukt i leilighetene.

   Vedtak: Forslaget ble frafalt.
   3. Brannstige til alle eller de øverste leilighetene, som borettslaget betaler. Pr nå er det ingen godkjente rømningsveier ved Brann.

   Vedtak: Det ble vedtatt at dette tas inn i takprosjektet. Det bør avklares hva som er kravet til godkjent rømningsvei. Borettslaget har ansvar for å sikre at alle har rømningsvei som

tilfredsstiller forskriftskrav. Styret ber Jørn Strømholm om å utrede dette og innhente tilbud på nødvendige tiltak som iverksettes samtidig med takprosjektet.

Fra André:
1. Vi ønsker en oppdatering på saken om lufting av oppgang B
Saken har vært oppe i Generalforsamling i 2021, 2022 samt 2023, det ble i samtlige samlinger nevnt at det skulle innhentes tilbud og se på muligheter for lufting, men vi kan ikke se at det har blitt gjort noe her per nå.

Styreleder orienterte at det blir satt opp en vifte med lufting øverst i oppgangen i løpet av juni. Virkningen av dette må evalueres når det har vært driftet en tid.

Vedtak: Forklaringen ble tatt til etterretning.

2. Inngangsparti/Muren ved postkassen/inngangsparti ble diskutert ved forrige generalforsamling om det var mulig å gjøre noe med en oppdatering av denne saken

Vedtak: Styret skal hente inn tilbud på å fikse muren både i inngangspartiet og over i inngangen i oppgang C. Hvis dette lar seg utbedre innenfor en kostnad på 10-15.000 vil styret iverksette dette nå.

3. Referat etter generalforsamling

Vi kan ikke se at vi får referater etter generalforsamling, mulig vi ikke ser på riktig sted, så gjerne en oppklaring av dette

Referatet er sendt ut for sent, både pga uteblitt godkjenning fra protokollvitner og senere forlagt av forretningsfører. Protokollen er sendt i forbindelse med innkallingen til årets generalforsamling.

Vedtak: Forklaringen ble tatt til etterretning.

5. **Budsjett 2024**
Vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2024 ble vedtatt med følgende tillegg:
Felleskostnadene øker med 10% fra 1. juli 2024.

6. **Valg av styre**
Styreleder: Vegard Bellika
Styremedlemmer: Andrei Nilsen
Inger Reidun Olsen

Varamedlemmer: Jorge Campos Antnes Ferrão

Valgkomitè: ingen forslag

7. **Div. informasjon**
Det ble stilt spørsmål om informasjon om når skifte av ventilasjon skal skje og om det er mulig å kjøpe ny ventilator. Styret vil sende ut samlet iformasjon om dette.

Generalforsamlingen ble avsluttet kl 19.30.

(sign.) *(sign.)*

Bente-Marie Nørgård (ref.)
(sign.)

Lånebeløp	942 777
Antall terminer per år	4
Avdragsfri periode (år)	-
Total løpetid (antall år)	19,50
Nominell rente p.a.	6,70
Termingebyr kr	300
Etableringsgebyr	

Startdato	15.06.2024
Første termin	15.09.2024
Eff.rente	7,06 %
Annuitet	kr21 743

Flytende rente

Låntaker: Mandalsgate 5 Borettslag

Nedbetalingsplan

Dato	Restgjeld	Avdrag	Renter	Gebyr	Sum
Sum i lånets løpetid:		942 777	753 144	23 400	1 719 321
15.09.2024	942 777	5 951	15 792	300	22 043
15.12.2024	936 826	6 051	15 692	300	22 043
15.03.2025	930 775	6 153	15 590	300	22 043
15.06.2025	924 622	6 256	15 487	300	22 043
15.09.2025	918 366	6 360	15 383	300	22 043
15.12.2025	912 006	6 467	15 276	300	22 043
15.03.2026	905 539	6 575	15 168	300	22 043
15.06.2026	898 964	6 685	15 058	300	22 043
15.09.2026	892 279	6 797	14 946	300	22 043
15.12.2026	885 482	6 911	14 832	300	22 043
15.03.2027	878 571	7 027	14 716	300	22 043
15.06.2027	871 544	7 145	14 598	300	22 043
15.09.2027	864 399	7 264	14 479	300	22 043
15.12.2027	857 135	7 386	14 357	300	22 043
15.03.2028	849 749	7 510	14 233	300	22 043
15.06.2028	842 239	7 635	14 108	300	22 043
15.09.2028	834 604	7 763	13 980	300	22 043
15.12.2028	826 841	7 893	13 850	300	22 043
15.03.2029	818 948	8 026	13 717	300	22 043
15.06.2029	810 922	8 160	13 583	300	22 043
15.09.2029	802 762	8 297	13 446	300	22 043
15.12.2029	794 465	8 436	13 307	300	22 043
15.03.2030	786 029	8 577	13 166	300	22 043
15.06.2030	777 452	8 721	13 022	300	22 043
15.09.2030	768 731	8 867	12 876	300	22 043
15.12.2030	759 864	9 015	12 728	300	22 043
15.03.2031	750 849	9 166	12 577	300	22 043
15.06.2031	741 683	9 320	12 423	300	22 043
15.09.2031	732 363	9 476	12 267	300	22 043
15.12.2031	722 887	9 635	12 108	300	22 043
15.03.2032	713 252	9 796	11 947	300	22 043
15.06.2032	703 456	9 960	11 783	300	22 043
15.09.2032	693 496	10 127	11 616	300	22 043
15.12.2032	683 369	10 297	11 446	300	22 043
15.03.2033	673 072	10 469	11 274	300	22 043
15.06.2033	662 603	10 644	11 099	300	22 043
15.09.2033	651 959	10 823	10 920	300	22 043
15.12.2033	641 136	11 004	10 739	300	22 043
15.03.2034	630 132	11 188	10 555	300	22 043
15.06.2034	618 944	11 376	10 367	300	22 043
15.09.2034	607 568	11 566	10 177	300	22 043
15.12.2034	596 002	11 760	9 983	300	22 043
15.03.2035	584 242	11 957	9 786	300	22 043
15.06.2035	572 285	12 157	9 586	300	22 043
15.09.2035	560 128	12 361	9 382	300	22 043
15.12.2035	547 767	12 568	9 175	300	22 043
15.03.2036	535 199	12 778	8 965	300	22 043
15.06.2036	522 421	12 992	8 751	300	22 043
15.09.2036	509 429	13 210	8 533	300	22 043
15.12.2036	496 219	13 431	8 312	300	22 043
15.03.2037	482 788	13 656	8 087	300	22 043
15.06.2037	469 132	13 885	7 858	300	22 043
15.09.2037	455 247	14 118	7 625	300	22 043
15.12.2037	441 129	14 354	7 389	300	22 043
15.03.2038	426 775	14 595	7 148	300	22 043
15.06.2038	412 180	14 839	6 904	300	22 043
15.09.2038	397 341	15 088	6 655	300	22 043
15.12.2038	382 253	15 340	6 403	300	22 043
15.03.2039	366 913	15 597	6 146	300	22 043
15.06.2039	351 316	15 858	5 885	300	22 043
15.09.2039	335 458	16 124	5 619	300	22 043
15.12.2039	319 334	16 394	5 349	300	22 043
15.03.2040	302 940	16 669	5 074	300	22 043
15.06.2040	286 271	16 948	4 795	300	22 043
15.09.2040	269 323	17 232	4 511	300	22 043
15.12.2040	252 091	17 520	4 223	300	22 043
15.03.2041	234 571	17 814	3 929	300	22 043
15.06.2041	216 757	18 112	3 631	300	22 043
15.09.2041	198 645	18 416	3 327	300	22 043
15.12.2041	180 229	18 724	3 019	300	22 043
15.03.2042	161 505	19 038	2 705	300	22 043
15.06.2042	142 467	19 357	2 386	300	22 043
15.09.2042	123 110	19 681	2 062	300	22 043
15.12.2042	103 429	20 011	1 732	300	22 043
15.03.2043	83 418	20 346	1 397	300	22 043
15.06.2043	63 072	20 687	1 056	300	22 043
15.09.2043	42 385	21 033	710	300	22 043
15.12.2043	21 352	21 352	358	300	22 010

Lånebeløp	4 091 869
Antall terminer per år	4
Avdragsfri periode (år)	-
Total løpetid (antall år)	19,25
Nominell rente p.a.	6,70
Termingebyr kr	300
Etableringsgebyr	

Startdato	15.06.2024
Første termin	15.09.2024
Eff.rente	6,91 %
Annuitet	kr94 968

Flytende rente

Låntaker: Mandallsgate 5 Borettslag

Nedbetalingsplan

Dato	Restgjeld	Avdrag	Renter	Gebyr	Sum
Sum i lånets løpetid:		4 091 869	3 220 682	23 100	7 335 651
15.09.2024	4 091 869	26 429	68 539	300	95 268
15.12.2024	4 065 440	26 872	68 096	300	95 268
15.03.2025	4 038 568	27 322	67 646	300	95 268
15.06.2025	4 011 246	27 780	67 188	300	95 268
15.09.2025	3 983 466	28 245	66 723	300	95 268
15.12.2025	3 955 221	28 718	66 250	300	95 268
15.03.2026	3 926 503	29 199	65 769	300	95 268
15.06.2026	3 897 304	29 688	65 280	300	95 268
15.09.2026	3 867 616	30 185	64 783	300	95 268
15.12.2026	3 837 431	30 691	64 277	300	95 268
15.03.2027	3 806 740	31 205	63 763	300	95 268
15.06.2027	3 775 535	31 728	63 240	300	95 268
15.09.2027	3 743 807	32 259	62 709	300	95 268
15.12.2027	3 711 548	32 800	62 168	300	95 268
15.03.2028	3 678 748	33 349	61 619	300	95 268
15.06.2028	3 645 399	33 908	61 060	300	95 268
15.09.2028	3 611 491	34 476	60 492	300	95 268
15.12.2028	3 577 015	35 053	59 915	300	95 268
15.03.2029	3 541 962	35 640	59 328	300	95 268
15.06.2029	3 506 322	36 237	58 731	300	95 268
15.09.2029	3 470 085	36 844	58 124	300	95 268
15.12.2029	3 433 241	37 461	57 507	300	95 268
15.03.2030	3 395 780	38 089	56 879	300	95 268
15.06.2030	3 357 691	38 727	56 241	300	95 268
15.09.2030	3 318 964	39 375	55 593	300	95 268
15.12.2030	3 279 589	40 035	54 933	300	95 268
15.03.2031	3 239 554	40 705	54 263	300	95 268
15.06.2031	3 198 849	41 387	53 581	300	95 268
15.09.2031	3 157 462	42 081	52 887	300	95 268
15.12.2031	3 115 381	42 785	52 183	300	95 268
15.03.2032	3 072 596	43 502	51 466	300	95 268
15.06.2032	3 029 094	44 231	50 737	300	95 268
15.09.2032	2 984 863	44 972	49 996	300	95 268
15.12.2032	2 939 891	45 725	49 243	300	95 268
15.03.2033	2 894 166	46 491	48 477	300	95 268
15.06.2033	2 847 675	47 269	47 699	300	95 268
15.09.2033	2 800 406	48 061	46 907	300	95 268
15.12.2033	2 752 345	48 866	46 102	300	95 268
15.03.2034	2 703 479	49 685	45 283	300	95 268
15.06.2034	2 653 794	50 517	44 451	300	95 268
15.09.2034	2 603 277	51 363	43 605	300	95 268
15.12.2034	2 551 914	52 223	42 745	300	95 268
15.03.2035	2 499 691	53 098	41 870	300	95 268
15.06.2035	2 446 593	53 988	40 980	300	95 268
15.09.2035	2 392 605	54 892	40 076	300	95 268
15.12.2035	2 337 713	55 811	39 157	300	95 268
15.03.2036	2 281 902	56 746	38 222	300	95 268
15.06.2036	2 225 156	57 697	37 271	300	95 268
15.09.2036	2 167 459	58 663	36 305	300	95 268
15.12.2036	2 108 796	59 646	35 322	300	95 268
15.03.2037	2 049 150	60 645	34 323	300	95 268
15.06.2037	1 988 505	61 661	33 307	300	95 268
15.09.2037	1 926 844	62 693	32 275	300	95 268
15.12.2037	1 864 151	63 743	31 225	300	95 268
15.03.2038	1 800 408	64 811	30 157	300	95 268
15.06.2038	1 735 597	65 897	29 071	300	95 268
15.09.2038	1 669 700	67 001	27 967	300	95 268
15.12.2038	1 602 699	68 123	26 845	300	95 268
15.03.2039	1 534 576	69 264	25 704	300	95 268
15.06.2039	1 465 312	70 424	24 544	300	95 268
15.09.2039	1 394 888	71 604	23 364	300	95 268
15.12.2039	1 323 284	72 803	22 165	300	95 268
15.03.2040	1 250 481	74 022	20 946	300	95 268
15.06.2040	1 176 459	75 262	19 706	300	95 268
15.09.2040	1 101 197	76 523	18 445	300	95 268
15.12.2040	1 024 674	77 805	17 163	300	95 268
15.03.2041	946 869	79 108	15 860	300	95 268
15.06.2041	867 761	80 433	14 535	300	95 268
15.09.2041	787 328	81 780	13 188	300	95 268
15.12.2041	705 548	83 150	11 818	300	95 268
15.03.2042	622 398	84 543	10 425	300	95 268
15.06.2042	537 855	85 959	9 009	300	95 268
15.09.2042	451 896	87 399	7 569	300	95 268
15.12.2042	364 497	88 863	6 105	300	95 268
15.03.2043	275 634	90 351	4 617	300	95 268
15.06.2043	185 283	91 865	3 103	300	95 268
15.09.2043	93 418	93 418	1 565	300	95 283

Nordvik Bislett
Deres ref: 36-0127/25
Lars Nilsen
l.nilsen@nordvikbolig.no

Oslo, 27.02.25

Boligopplysninger

BORETTSLAGET

Borettslag:	Mandalls gate 5
Type:	Frittstående borettslag
Antall andeler:	33 andeler
Orgnr.	987432039
Forsikring:	Gjensidige Forsikring, polisenr 83519510

BYGGNING/EIENDOM

Gnr: 230, bnr 186, Oslo kommune
Tomt: Eiet, 519 kvm
Byggeår: 1890

ANDELSINFORMASJON

Andel/partialobligasjon	6
Adkomstdokumentenes pålydende:	kr100,-
Leil. adresse:	Mandallsgate 5A, 0190 Oslo
Andelseier:	Ola Aunemo Asphjell

FELLESKOSTNADER / GJELD / FORMUE

Felleskostnader pr måned: kr 3290 pr 01.02.25

Fordeling av felleskostnader:
Felleskostnader kr 2717, servicekostnader calling kr 105, internett kr 263, vedlikehold kr 126.

Felleskostnader inkluderer: felles strøm, kommunale avgifter, forsikring, orretningsførsel, m.m.. Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets øvrige driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Total fellesgjeld andel: **kr 0,- pr 27.02.25**

Total fellesgjeld i borettslaget: **kr 4 969 343 pr 31.12.24**
Långiver: Eiendomskreditt

Lån

Lån nr 303960 (IN-lån)	kr 4 038 566, rente 6,7% nom., 6,9% eff.
Lån nr 303927 (IN-lån)	kr 930 775, rente 6.7% nom., 7,03% eff.

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.
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 kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Giro inneholder kid-referanse knyttet til eier. Ny eier kan derfor ikke overta giroer fra selger. Giroer for felleskostnader blir sendt kjøper, fortrinnsvis pr. e-post (alternativt pr. post til boligens adresse) så snart eierendringen er ferdigregistrert i selskapets eierliste.
Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden.
Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

TREDJEPARTSOPPLYSNINGER (LIKNINGSOPPLYSNINGER) PR 31.12.2024

Andel renteinntekter	kr 963
Andel rentekostnader	kr 0
Andel formue:	kr 19456
Andel gjeld:	kr 0

SÆRSKILTE OPPLYSNINGER

Forkjøpsrett:	Nei
Styregodkjennelse:	Ja
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/ vedtekter
Sikringsfond:	Nei
Individuell nedbetaling av fellesgjeld:	Ja.

RESTANSE FELLESUTGIFTER

Utestående saldo: kr 0 pr 27.02.25
Ved forespørsel om utestående saldo må det sendes en epost til: mona.laugen@phmgroup.no

STYRETS LEDER

Styrets leder:	Vegard Bellika
Adresse:	Mandallsgate 5, 0190 Oslo
E-post:	borettslaget.mandallsgate5@gmail.com

DIVERSE

Forretningsfører har ingen informasjon om fremtidige vedlikeholdsplaner i borettslaget.
Selger og megler bes ta kontakt med styret for mer informasjon.

Nivået på felleskostnader i fremtiden avhenger av mange forhold utenfor vår kontroll, bl.a. hvilke kostnader selskapet pådrar seg i driften, eventuelle nye låneopptak, rentenivå m.m.

SALGSMELDING VED EIERSKIFTE

Når en bolig er solgt, sendes eierskiftemelding til mona.laugen@phmgroup.no

Dersom det er krav om styregodkjennelse skal søknaden sendes direkte til styret med kopi til oss. Ovennevnte e-post må benyttes for at eierskiftemeldingen anses som mottatt.

Alle eierskiftemeldinger må inneholde følgende opplysninger:.
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på selskapet, andelsnr/snr/bolignr, P-rom og BRA)
- Salgspris
- Overtagelsesdato
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.

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

phm Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Eierskiftegebyr	(4 rettsgebyr) p.t. kr 6570 inkl mva
Megleropplysninger	kr 5150 inkl mva

Vi benytter EHF ved fakturering og det bes oppgitt organisasjonsnummer på korrekt fakturamottaker.

Med vennlig hilsen
phm Forvaltning AS,
Bente-Marie Nørgård

Vedtekter for Borettslaget Mandalls gate 5

(Vedtatt på generalforsamling 24.04.2018)

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Borettslaget Mandallsgate 5 med forretningskontor i Oslo kommune, er et andelslag med formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eiendommen Mandallsgate 5; gnr. 230, bnr. 186 i Oslo kommune, besørge eiendommen utbygd/rehabilitert og leie ut boliger i eiendommene til andelseierne.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes boligformål.

§ 2. Andeler, ansvar

Borettslaget består av 33 andeler, hver pålydende ett hundre kroner.

Det er knyttet en andel til hver bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Hver andelseier kan kun eie en andel hver. I Borettslagslvoen § 5-2 regulerer sameie i andel.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere med unntak av bestemmelsene i borettslagsloven § 4-2.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev, samt ordensregler dersom slike er fastsatt.

§ 4. Eierskifte og vilkår for eierskifte

Andelseierne har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, kap II.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal være gyldig overfor laget, jf § 4-5.

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

Den nye eieren er solidarisk ansvarlig med forrige eier for betaling av felleskostander i overgangsperioden.

For arbeid med eierskiftet kan borettslaget kan beregne seg det til enhver tid lovlige gebyr av den som selger andelen.

§ 5. Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget skal ikke kunne gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler.

§ 6. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke sin bolig i laget og gir rett til å bruke fellesareal til det formål og den bruk arealet vanligvis benyttes til, jf § 5-2-

Fremleie av boligen krever styrets samtykke, jf § 5-3.

Fremleieretten følger de til enhver tid gjeldende bestemmelser i lov og husordensregler.

§ 7. Styre

Laget skal ha et styre som består av styreleder og to styremedlemmer samt to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av styremedlemmene er på valg hvert år. Funksjonstiden for varamedlemmene er ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger selv om det skal være varaleder og sekretær.

§ 8. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og minst to stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedel av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge, eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, annet ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 9. Firmategning

Styreleder sammen med et styremedlem tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de krever behandlet.

Innkallingen til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere varsel; som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det senest fire uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret og dermed spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og revisor
6. Eventuell godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 12. Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Styret kan likevel bestemme at generalforsamlingen skal velge en annen møteleder og kan også fremme forslag om hvem som skal velges.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har leder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Elektronisk kommunikasjon

All kommunikasjon fra laget/forretningsfører til andelseierne skal i all hovedsak foregå via elektronisk kommunikasjon,

§ 14. Sikkerhet mot mislighold

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravets størrelse følger de til enhver tid gjeldende bestemmelser om det i borettslagsloven.

§15. IN-ordning

Laget har IN-ordning.

§ 16. Endringer i vedtektene

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

§ 17. Forholdet til borettslovene

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 04.06.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201407179-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MANDALLS GATE 5	Eiendom:	230/186/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Mandalls gate 5	Adresse:	Postboks 6648 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - MANDALLS GATE 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten er knyttet til henlagt sak med vårt saksnr. 200205732.

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 å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.06.2014 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Mandalls gate 5, Postboks 6648 St. Olavs plass, 0129 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

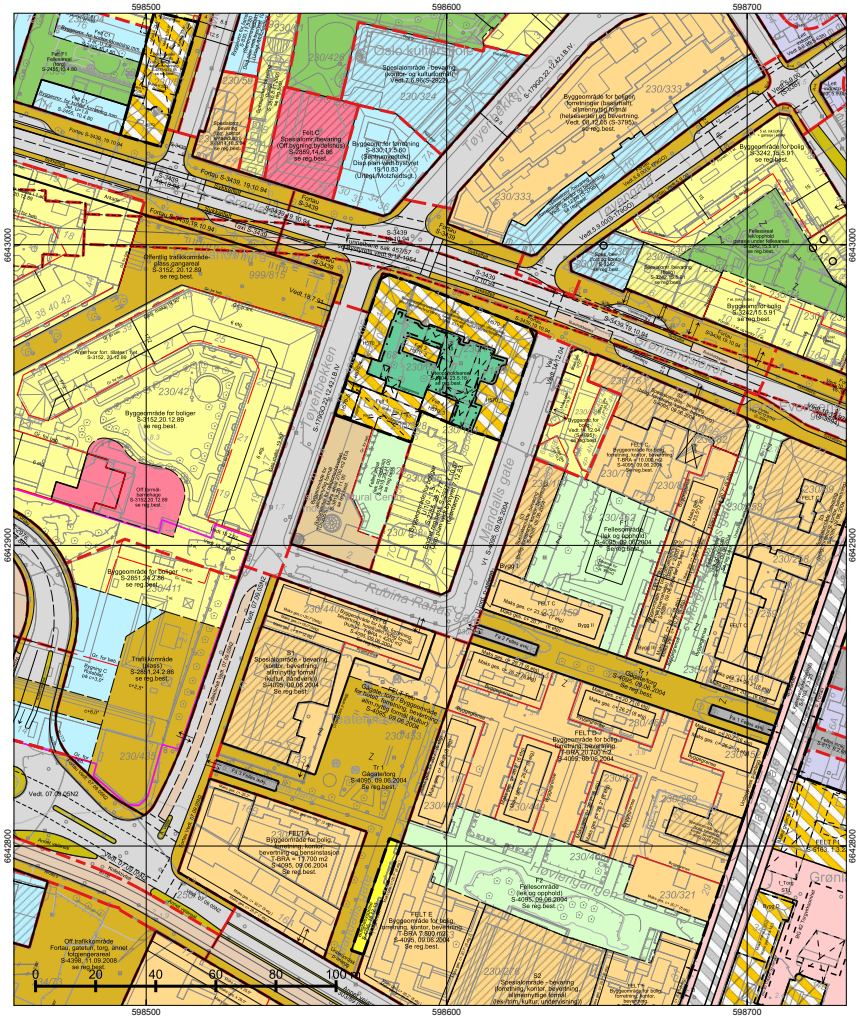
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327066/ 86505504
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: MANDALLS GATE 5B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/186

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327066/ 86505504
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: MANDALLS GATE 5B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/186

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 331 - Rutebilstasjon/terminal
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

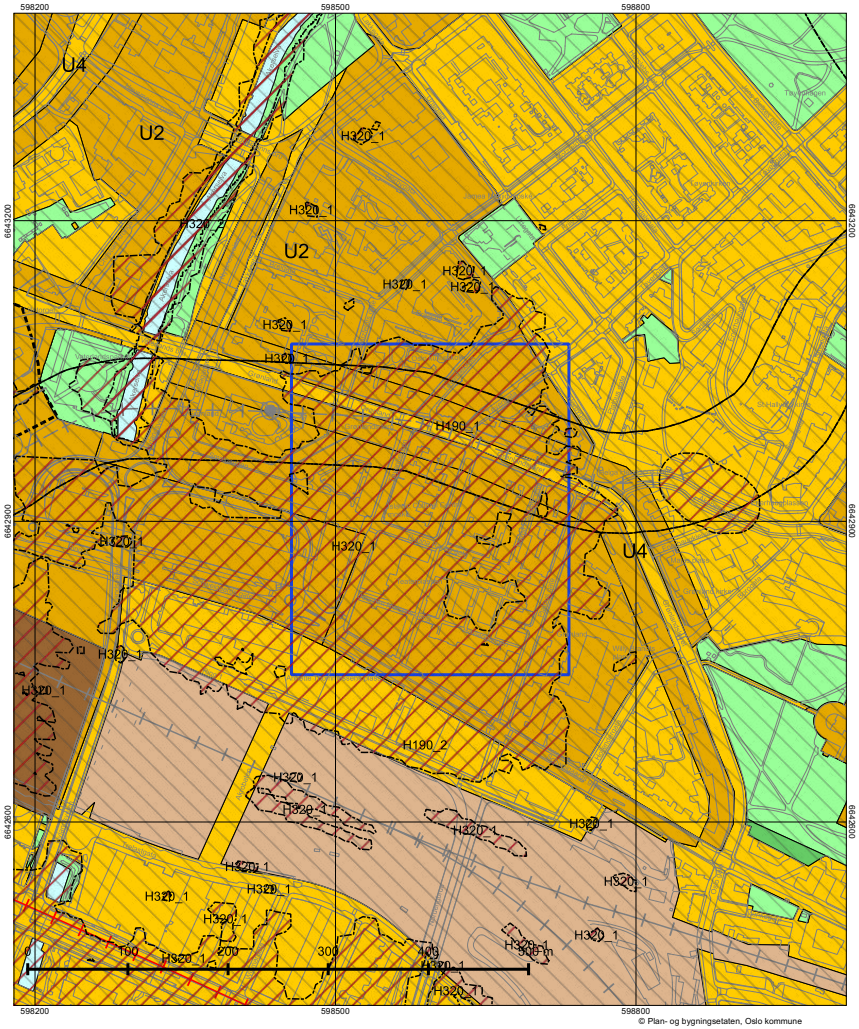
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327066/86505504
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

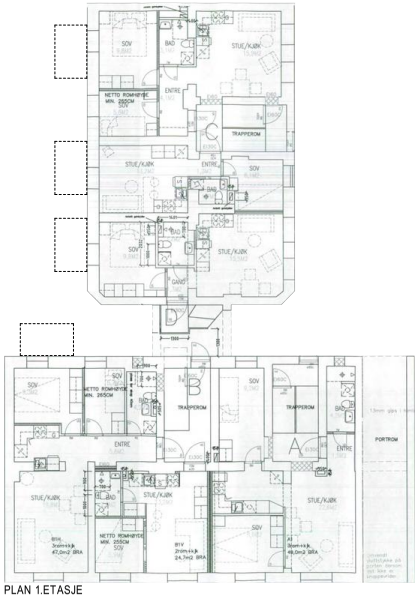
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

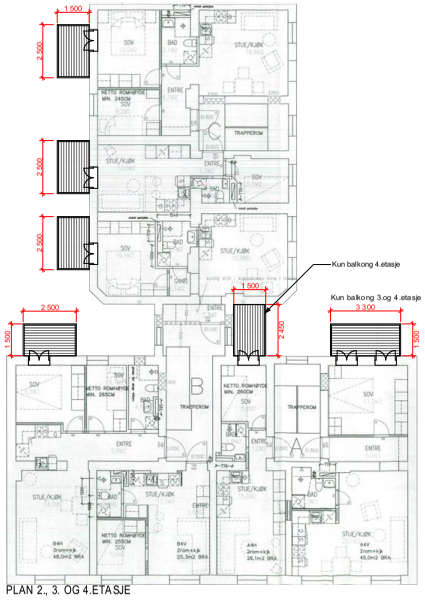
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





PLAN 1.ETASJE



PLAN 2., 3. OG 4.ETASJE

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL

Stepa vei 22
1406 Nesoddtangen

telefon: 400 66 621
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 985 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	15.03.2018	SØKNAD	MFJ	MFJ

PROSJEKT:
OPPFØRING AV BALKONGER - MANDALLS GATE 5

TEGNING:
NY SITUASJON PLANER

GNR. BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
230/186	**BORETTSLAGET MANDALLS GATE 5**	**2018-04 MAN5**	**15.03.2018**	**1:100** (A2)	**E03**	**0**

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200205732 (B) Mandalls gate 5 A/B/C - Grønlandskvartalene
Eiendom: 230/ 186/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 80586191
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: AB / ABNT / KBE
Sone: 2501

Saksstype: 16, Søknad i to trinn (gml lov)

Byggested: MANDALLS GATE 5 A
Poststed: 190 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 17, Bruksendring

Lovhjemmel: PBL93C), Bruksendring/vesentlig endring av tidlige

Merknad: FRIST: 07072002
VEI: IG OK når tinglyst veierklæring foreligger, se vilkår. 091202 BJ
- i forbindelse med avslag på endringssøknad 07.04.04 ble det innsend

Søkn.kateg.: 4
Søker: Arkitektene Dahl & Myrhol
Wilses gate 4
0178 OSLO

Tiltakshaver: Handelscompagniet Rosenhoff AS
Opsalsveien 16 B
0686 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
41	E	21012014	Komplett elektronisk sak	Restanseprosjektet/Sak	D / DA2 / RSH	J
40	V	21012014	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	Saken	D / DA2 / RSH	J
39	U	22022005	Brukstillatelse - MANDALLS GATE 5A	Arkitektene Dahl & Myr	PR / PTBN / KBE	J
38	I	11022005	Anmodning om midlt. brukstillatelse -	Arkitektene Dahl & Myr	PR / PTBN / KBE	J
37	U	08022005	Brukstillatelse - MANDALLS GATE 5A	Arkitektene Dahl & Myr	PR / PTBN / KBE	J
36	I	03022005	Anmodning om midlertidig brukstillate	Arkitektene Dahl & Myr	PR / PTBN / KBE	J
35	U	05102004	Gebyrskjema 2004	Handelscompagniet Rose	PR / PTBN / KBE	J
34	U	05102004	Tillatelse til endring	Arkitektene Dahl & Myr	PR / PTBN / KBE	J
33	I	20092004	Søknad om endring av tillatelse - Man	Handelscompagniet Rose	PR / PTBN /	J
32	I	13092004	Tilleggsoppl. og reviderte tegninger	Dahl & Myrhol ANS Arki	I / IBS /	J
31	U	22062004	Tilsynsrapport avfallshåndtering	Handelscompagniet Rose	O / OPTB / GAA	J
30	U	10062004	Igangsettingstillatelse	Handelscompagniet Rose	O / OP3A / KIK	J
29	I	15052004	Vedr. igangsettingstillatelse - Manda	Handelscompagniet Rose	/ / KIK	J
28	I	30032004	Skjema for avfallsplan, Mandalls gate	Kjell Flottorp	O / OPTB / GAA	J
27	I	25032004	FAX: Supplerende dokumentasjon for ig	Handelscompagniet Rose	/ / KIK	J
26	U	07042004	Gebyrskjema 2004	.	O / OP3A / KIK	J
25	U	07042004	Avslag	Handelscompagniet Rose	O / OP3A / KIK	J
24	U	07042004	Igangsettingstillatelse	Arkitektene Dahl & Myr	O / OP3A / KIK	J
23	U	07042004	Tillatelse til endring	Arkitektene Dahl & Myr	O / OP3A / KIK	J
22	U	31032004	Godkjenning av avfallsplan	Handelskompagniet Rose	O / OPTB / GAA	J
21	I	08032004	Bemerkninger - Mandalls gate 5	Borettslaget Mandalls	/ / KIK	J
20	I	11032004	Kommentar til naboprotest - Mandalls	Dahl & Myrhol ANS Arki	/ / KIK	J
19	I	12032004	Søknad om igangsettingtill., ny tilta	Dahl & Myrhol ANS Arki	/ / KIK	J
18	U	18122003	Vedrørende varsling av leieboere	Morten Heggeriset	O / OP3A / KIK	J
17	I	15122003	Vedr. varsling av leieboere - Mandall	Per Ivar Martinsen	/ / KIK	J
16	I	09122003	Reviderte tegninger - Mandalls gate 5	Frogner Arkitektkontor	/ / KIK	J
15	U	03122003	svarbrev	Morten Heggeriset	O / OP3A / KIK	J
14	I	05112003	Anmodning om orientering - Mandalls g	Morten Heggeriset	/ / KIK	J
13	U	09122002	Dispensasjon fra veiopparbeidelsespli	Morten Heggerist	BST / BSK / BJH	J
12	I	18112002	Søknad om dispensasjon - Mandalls gat	Frogner Arkitektkontor	/ / KIK	J
11	U	30102002	Gebyrskjema 2002	.	I / IBS / KIK	J
10	U	30102002	Rammetillatelse	Frogner Arkitektkontor	I / IBS / KIK	J
9	I	17102002	Reviderte tegninger - Mandalls gate 5	Frogner Arkitektkontor	I / /	J
8	I	20092002	Supplerende dokumentasjon - Mandalls	Siv. ark. Mats Bjørklu	/ / KIK	J
7	I	09092002	Tegning - Mandalls gate 5	Frogner Arkitektkontor	/ / KIK	J
6	I	29082002	Loftsutbygging - Mandalls gate 5	Byantikvaren	/ / KIK	J
5	U	17072002	Oversendelse byantikvaren	Byantikvaren	I / IE / AH	J
4	U	30102002	Vedlegg Vei	Ansvarlig søker	BST / BSK / BJH	J
3	U	30102002	Vedlegg vann	.	BST / BSK / VAV7	J
2	U	30102002	Vedlegg avfall	.	I / IBS / ILFR	J
1	I	15062002	Søknad om Rammetillatelse - Mandalls	Frogner Arkitektkontor	I / /	J

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
01 Mottatt sentralarkiv, byggestart eller avd.ekspedisjon	Gerd Engbol			17062002	17062002
01-B Ufullstedig søknad registrert	Kjell Ivar Kjølhamar			19072002	19072002
01-C Fullstendig søknad registert	Kjell Ivar Kjølhamar			28102002	28102002
11 Rammetillatelse	Kjell Ivar Kjølhamar			28102002	28102002
17 Beregne gebyr	Kjell Ivar Kjølhamar			28102002	17032003

Plan- og byggesak utskrift

05. Veiforholdene pbl § 67: Dispensasjon gitt	Bjørn Ivar Hanssen	10122002	10122002
17 Beregne gebyr	Bjørn Ivar Hanssen	10122002	10122002
27 Behandle avfallsplan	Gunnar Aavik	31032004	31032004
AVFALL - Tilsyn	Gunnar Aavik	31032004	21062004
14 Endret tillatelse	Kjell Ivar Kjølhamar	02042004	02042004
19 Igangsettingstillatelse	Kjell Ivar Kjølhamar	02042004	02042004
16 Avslag på byggesøk./meld./riv.søkn./endret [illegible]	Kjell Ivar Kjølhamar	02042004	02042004
17 Beregne gebyr	Kjell Ivar Kjølhamar	02042004	06042004
19 Igangsettingstillatelse	Kjell Ivar Kjølhamar	07062004	07062004
GAB - Igangsettingstillatelse	Monica Olgun	03092004	07092004
GAB - Andre	Monica Olgun	06092004	07092004
14 Endret tillatelse	Katja Beer	01102004	05102004
17a Beregne gebyr	Katja Beer	01102004	05102004
22 Brukstillatelse	Katja Beer	08022005	08022005
06. Veiforholdene pbl § 67: Veiplikten er oppfylt	Bjørn Ivar Hanssen	08022005	08022005
22 Brukstillatelse	Katja Beer	21022005	22022005
GAB - Brukstillatelse	Kristin Tveit	24052005	24052005
00m Gabrestanse	Rosita Einarsen		

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 21-01-2014**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200205732 - 40**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Mandalls gate 5 A/B/C

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

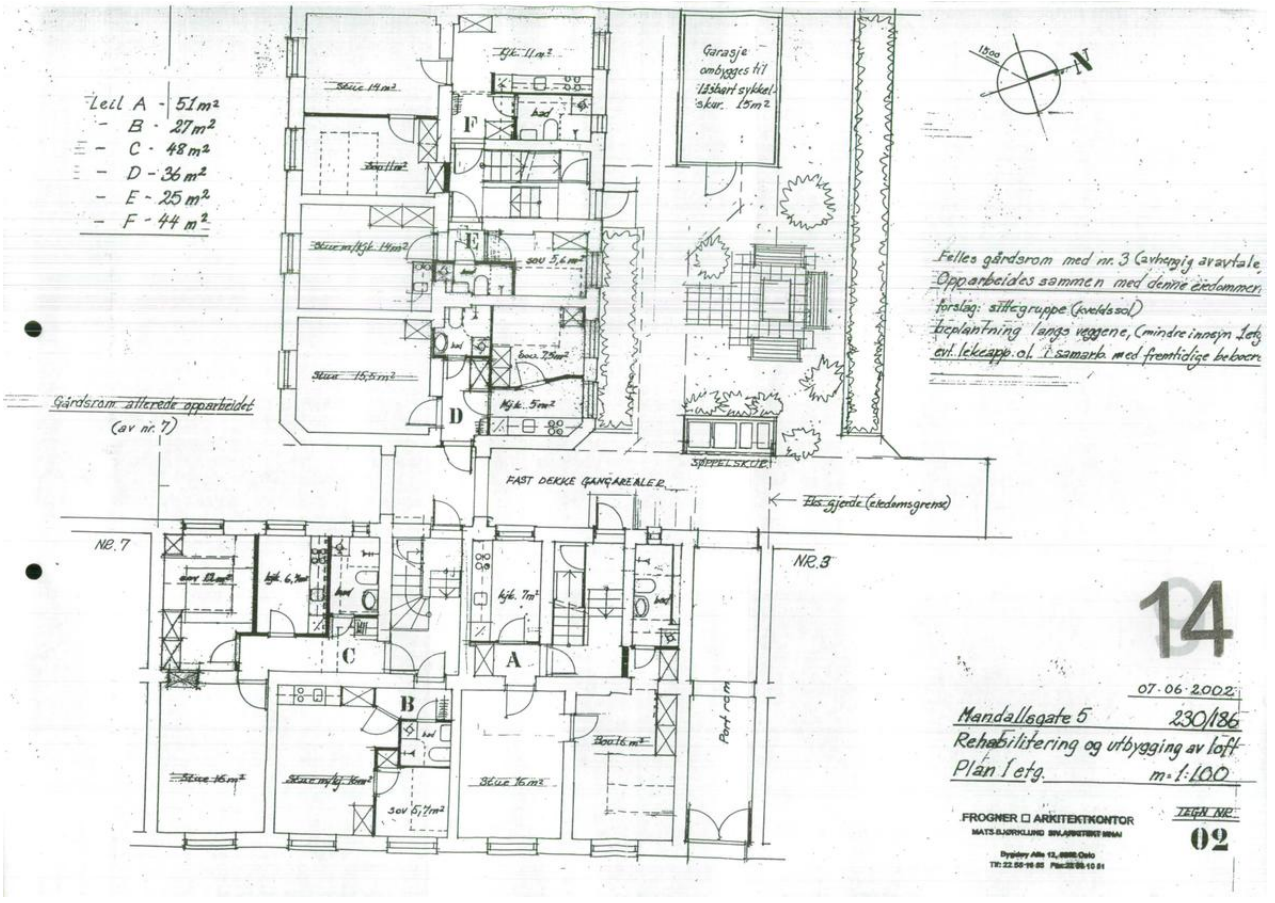
Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

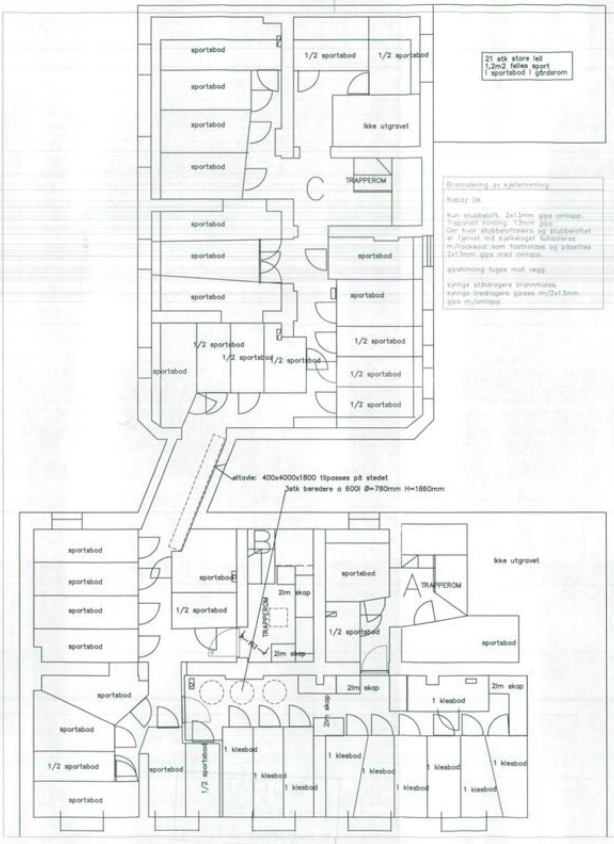
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA





BODSKJEMA

	STØRR	KLESB	SPORT EGEN	SPORTFELLES
A1	3R	3m2 kl.	3,8 egen	1,2 felles skur
A2	V2R	2lm leil	3,8 egen	1,2 felles skur
A2	H2R<30M2	2lm leil	2,5egen	
A3	V2R	2lm leil	3,8 egen	1,2 felles skur
A3	H2R<30M2	2lm leil	2,5egen	
A4	V2R	2lm leil	3,8 egen	1,2 felles skur
A4	H2R<30M2	2lm leil	2,5egen	
A5	2R	2lm leil	3,8 egen	1,2 felles skur
B1	V2R<30M2	2lm leil	2,5egen	
B1	H3R	3m2 kl.	3,8 egen	1,2 felles skur
B2	V2R<30M2	2lm leil	2,5egen	
B2	H3R	3m2 kl.	3,8 egen	1,2 felles skur
B2	M2R	2lm leil	3,8 egen	1,2 felles skur
B3	V2R<30M2	2lm leil	2,5egen	
B3	H3R	3m2 kl.	3,8 egen	1,2 felles skur
B3	M2R	2lm leil	3,8 egen	1,2 felles skur
B4	V2R<30M2	2lm leil	2,5egen	
B4	H3R	3m2 kl.	3,8 egen	1,2 felles skur
B4	M2R	2lm leil	3,8 egen	1,2 felles skur
B5	V2R	2lm leil	3,8 egen	1,2 felles skur
B5	H3R	3m2 kl.	3,8 egen	1,2 felles skur
B5	M2R	2lm leil	3,8 egen	1,2 felles skur
C1	V2R<30M2	2lm kl.	2,5egen	
C1	H3R	3m2 kl.	3,8 egen	1,2 felles skur
C2	V2R<30M2	2lm kl.	2,5egen	
C2	H3R	3m2 kl.	3,8 egen	1,2 felles skur
C3	V2R<30M2	2lm kl.	2,5egen	
C3	H3R	3m2 kl.	3,8 egen	1,2 felles skur
C4	V2R<30M2	2lm kl.	2,5egen	
C4	H3R	3m2 kl.	3,8 egen	1,2 felles skur
C5	V1R<30M2	2lm kl.	2,5egen	
C5	H2R	2lm leil	3,8 egen	1,2 felles skur
D1	2R	2lm leil	3,8 egen	1,2 felles skur
sum for kjeller		5x2lm skap	12 stk a 2,5m2	
		10x3m2 klesbod	21 stk a 3,8m2	

TILTAKSHAVER
ROSENHOFF EIENDOM

TEGNFORKLARING

14/1

130904	mk	REVIDERT BYGGEMELDING	E
210304	mk	korr.ajokter iht konsulent	D
120304	mk	endret tovle/bereder plassering	B
090304	mk	endret tovle/bereder plassering	B
050304	mk	igangsettingstill	A
DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX

PROSJEKTNR. 0326

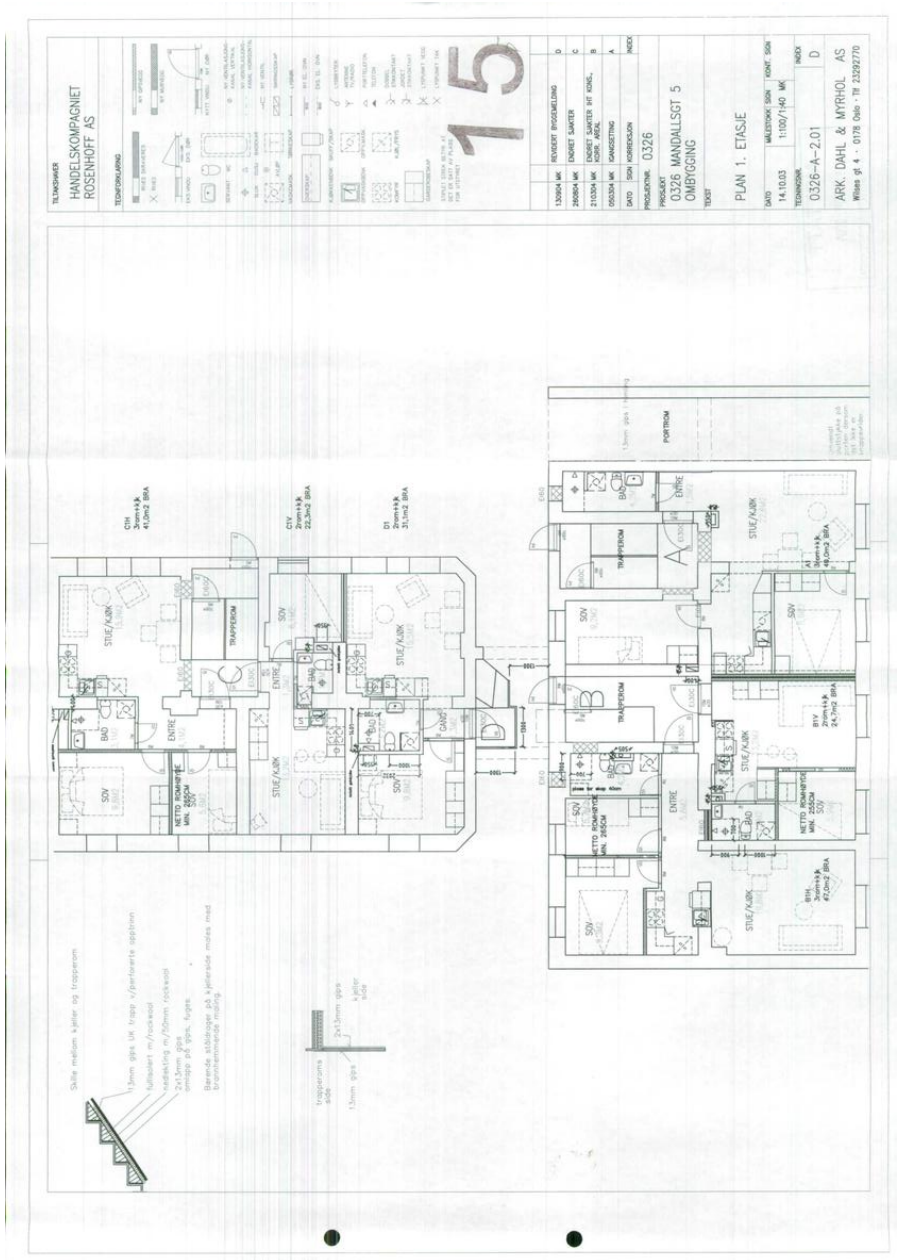
PROSJEKT
0326 MANDALLSGT 5
OMBYGGING

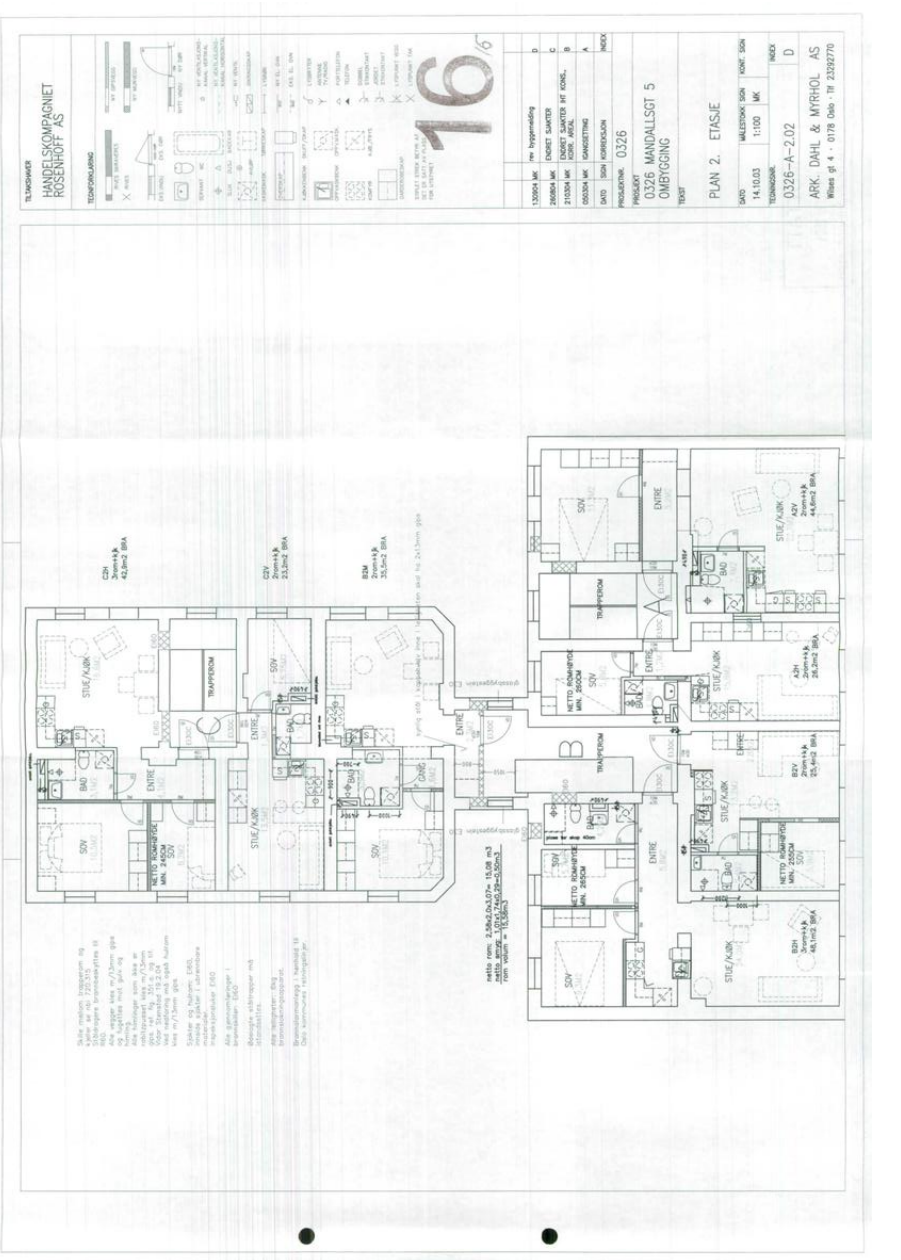
TEKST
PLAN KJELLER/BODSKJEMA

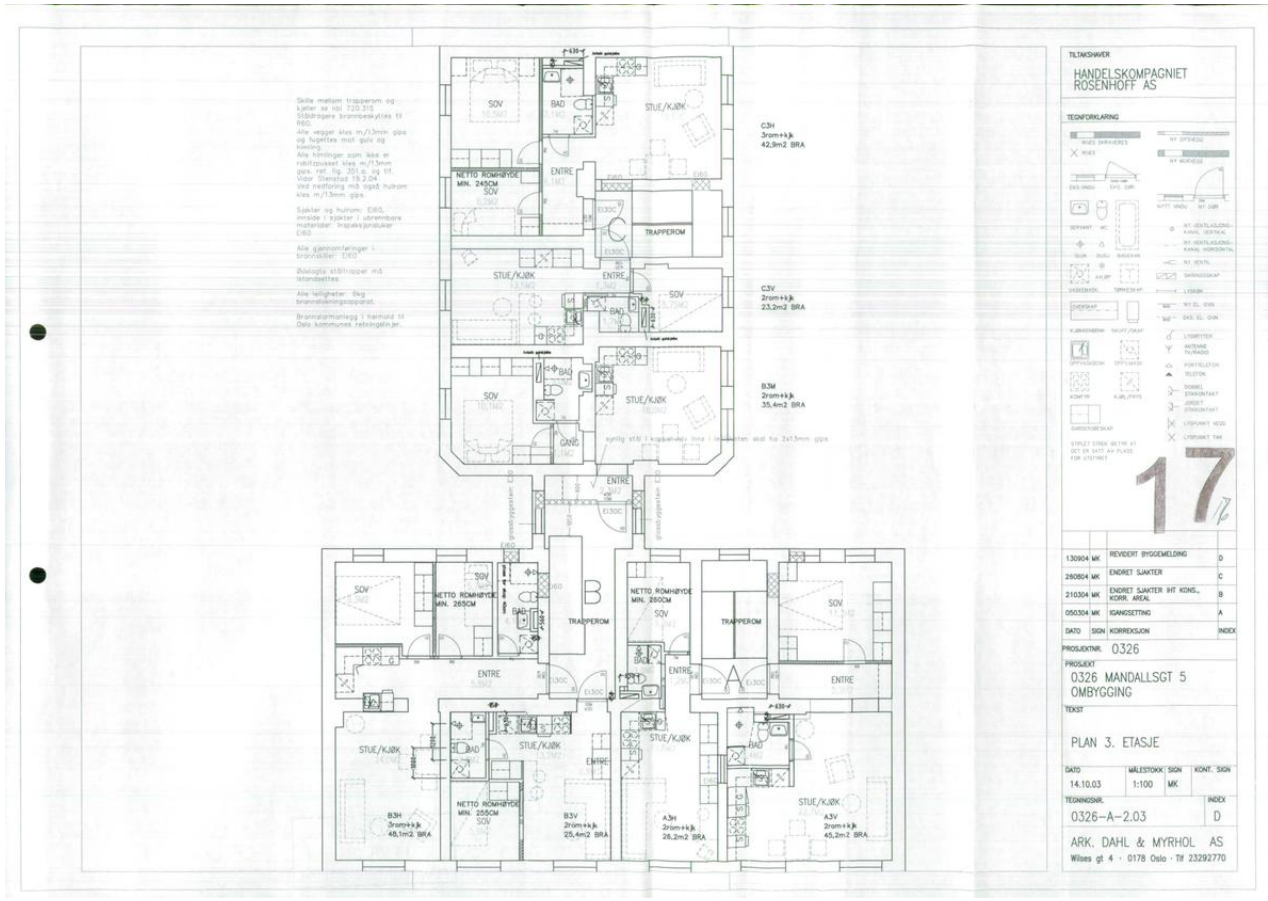
DATO	MÅLESTOKK	SIGN	KONT. SIGN
14.10.03	1:100	MK	

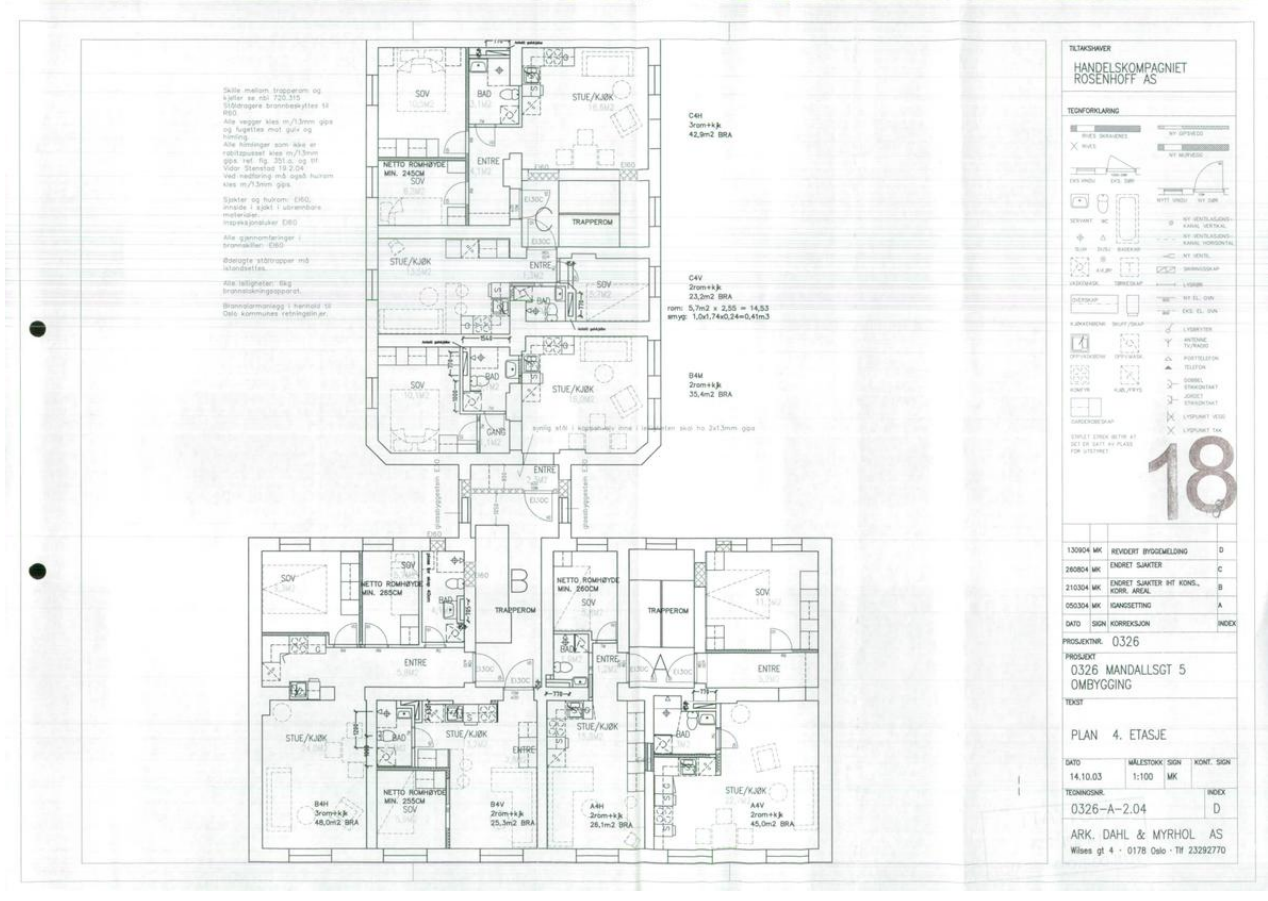
TEGNINGSNR. 0326-A-2.06 INDEX E

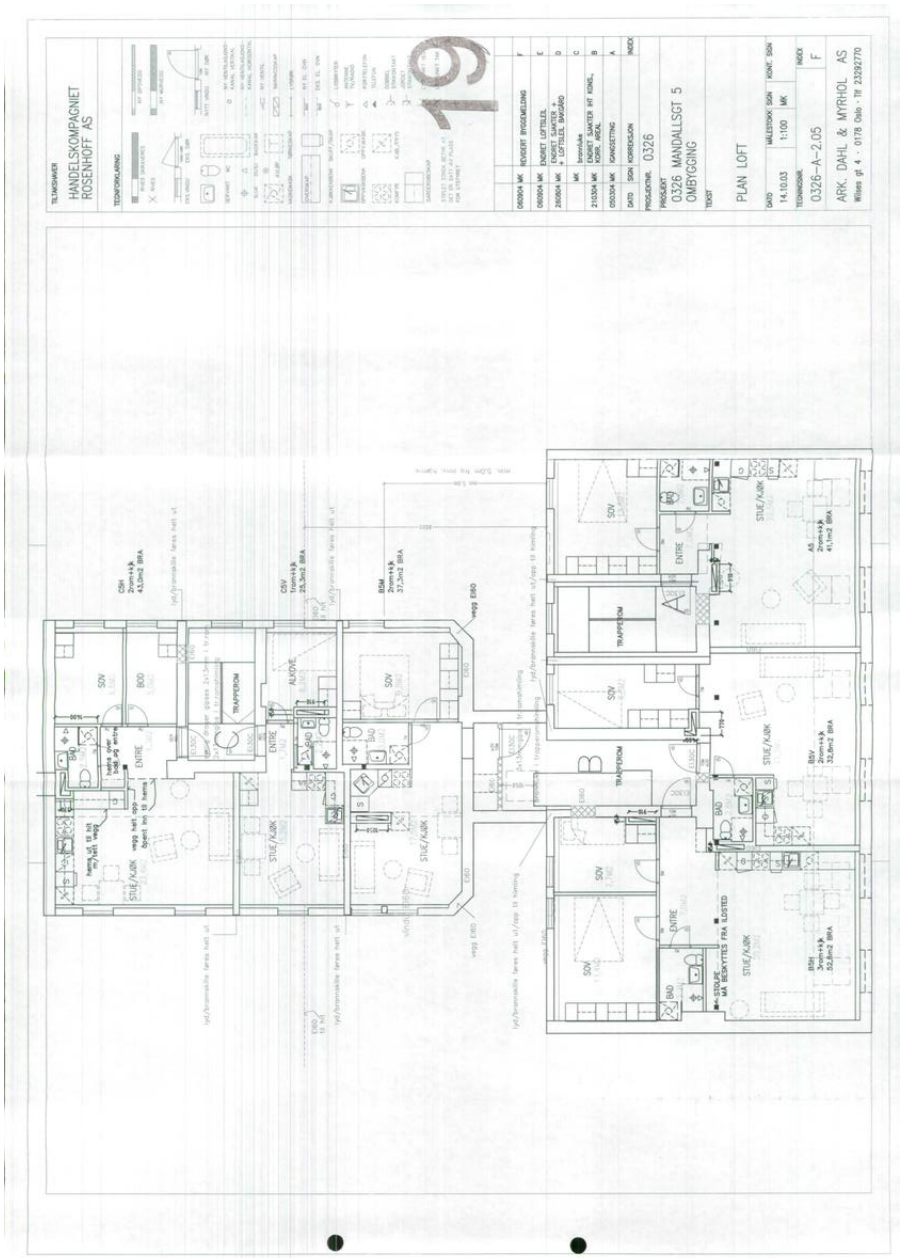
ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt. 4 · 0178 Oslo · Tlf 23292770

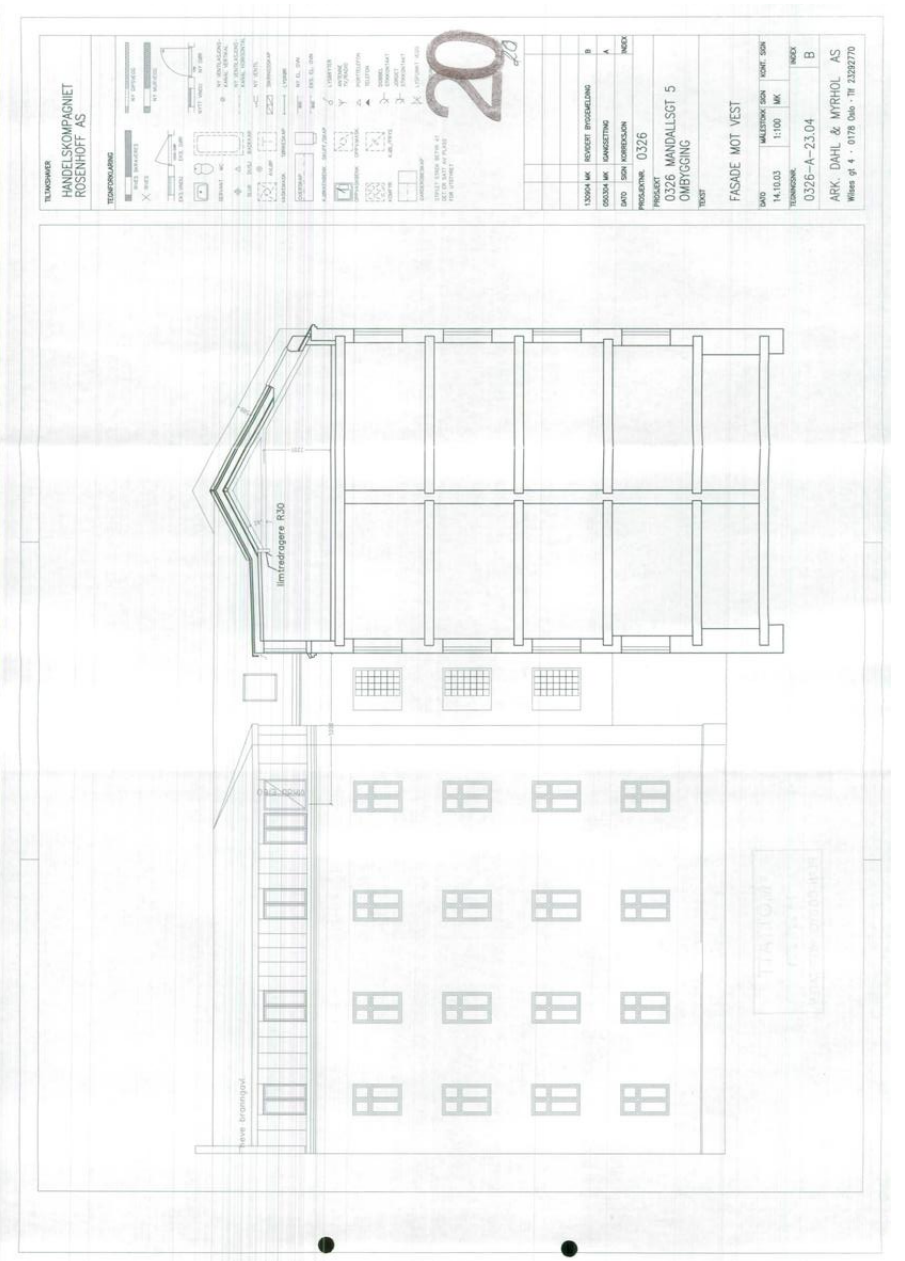

TILTAKSHAVER
HANDELSKOMPANIET
ROSENHOFF AS
TEGNFORKLARING
15
REVIDERT BYGGEMELDING
1309SH MK
250BSH MK
210SH MK
050SH MK
DATO SIGN KORREKSJON
PROSJEKTNR. 0326
PROSJEKT
0326 MANDALLSGT 5
OMBYGGING
TEKST
PLAN 1. ETASJE
DATO
14.10.03
TEGNINGSNR.
0326-A-2.01
INDEX
D
ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 - 0178 Oslo - Tlf 23292770
Skille mellom kjeller og trapperom
12,5mm gips UK trapp v/perforerte oppheng
tettsluttet m/rockwool
tettsluttet m/rockwool
oppheng på gips, fuges.
Bærende stålbjelker på kjellervegg males med
brannhemmende maling
trapperoms side
kjeller side
2x13mm gips
13mm gips
C1H
3rom+kjk
41,0m2 BRA
C1V
2rom+kjk
22,3m2 BRA
D1
2rom+kjk
31,1m2 BRA
B1H
3rom+kjk
47,0m2 BRA
B1V
2rom+kjk
47,1m2 BRA
A1
3rom+kjk
49,0m2 BRA
PORTROM
STUE/KJKK
SOV
BAD
ENTRE
TRAPPEROM
GANG
NETTO ROMHØYDE
MIN. 2550M

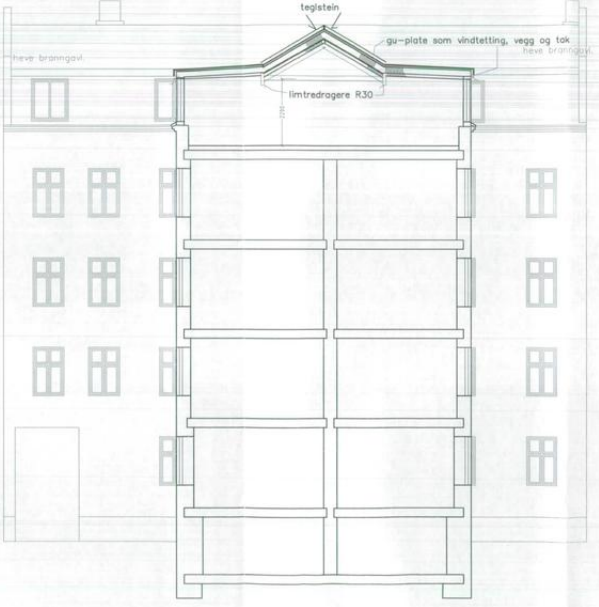

TILTAKSHAVER
HANDELSKOMPANIET
ROSENHOFF AS
16/6
1309SH MK
250BSH MK
210SH MK
050SH MK
DATO SIGN KORREKSJON
PROSJEKTNR. 0326
PROSJEKT
0326 MANDALLSGT 5
OMBYGGING
TEKST
PLAN 2. ETASJE
DATO
14.10.03
TEGNINGSNR.
0326-A-2.02
INDEX
D
ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 - 0178 Oslo - Tlf 23292770
C2H
3rom+kjk
42,8m2 BRA
C2V
2rom+kjk
33,3m2 BRA
B2M
2rom+kjk
35,5m2 BRA
A2H
3rom+kjk
35,5m2 BRA
A2V
2rom+kjk
41,4m2 BRA
B2V
2rom+kjk
41,5m2 BRA
B2H
3rom+kjk
46,4m2 BRA
STUE/KJKK
SOV
BAD
ENTRE
TRAPPEROM
GANG
NETTO ROMHØYDE
MIN. 2550M


Skille mellom trapperom og kjeller se rdi 720.315
Stålbrogere brannbeskyttes til R60
Alle vegger kles m/13mm gips og fugettes mot gulv og himling.
Alle himlinger som ikke er rabitzpusset kles m/13mm gips, ref. fig. 251.6, og tilf. Vidar Stenstad 19.2.04
Ved nedføring må også hulrom kles m/13mm gips.
Sjakter og hulrom: EI60, innside i sjakt i ubrennbare materialer: Inspeksjonsluker EI60
Alle gjennomføringer i brannvegger: EI60
Ødelagte stålbrygger må istandsettes.
Alle leiligheter: 6kg brannslukningsapparat.
Brannalarmanlegg i henhold til Oslo kommunes retningslinjer.
SOV
BAD
STUE/KJØK
NETTO ROMHØYDE MIN. 245CM
ENTRE
TRAPPEROM
GANG
C3H 3rom+kjk 42,9m2 BRA
C3V 2rom+kjk 23,2m2 BRA
B3M 2rom+kjk 35,4m2 BRA
NETTO ROMHØYDE MIN. 265CM
NETTO ROMHØYDE MIN. 260CM
NETTO ROMHØYDE MIN. 255CM
B3H 3rom+kjk 48,1m2 BRA
B3V 2rom+kjk 25,4m2 BRA
A3H 2rom+kjk 26,2m2 BRA
A3V 2rom+kjk 45,2m2 BRA
TILTAKSHAVER
HANDELSKOMPAGNIET ROSENHOFF AS
TEGNFORKLARING
17
130904 MK REVIDERT BYGGEMELDING D
260804 MK ENDRET SJAKTER C
210304 MK ENDRET SJAKTER IHT KONS., KORR. AREAL B
050304 MK IGANGSETTING A
DATO SIGN KORREKSJON INDEX
PROSJEKTNR. 0326
PROSJEKT
0326 MANDALLSGT 5
OMBYGGING
TEKST
PLAN 3. ETASJE
DATO 14.10.03
MÅLESTOKK 1:100
SIGN MK
KONT. SIGN
TEGNINGSNR. 0326–A–2.03
INDEX D
ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 · 0178 Oslo · Tlf 23292770


Skille mellom trapperom og kjeller se rdi 720.315
Stålbrogere brannbeskyttes til R60
Alle vegger kles m/13mm gips og fugettes mot gulv og himling.
Alle himlinger som ikke er rabitzpusset kles m/13mm gips, ref. fig. 251.6, og tilf. Vidar Stenstad 19.2.04
Ved nedføring må også hulrom kles m/13mm gips.
Sjakter og hulrom: EI60, innside i sjakt i ubrennbare materialer: Inspeksjonsluker EI60
Alle gjennomføringer i brannvegger: EI60
Ødelagte stålbrygger må istandsettes.
Alle leiligheter: 6kg brannslukningsapparat.
Brannalarmanlegg i henhold til Oslo kommunes retningslinjer.
SOV
BAD
STUE/KJØK
NETTO ROMHØYDE MIN. 245CM
ENTRE
TRAPPEROM
GANG
C4H 3rom+kjk 42,9m2 BRA
C4V 2rom+kjk 23,2m2 BRA
rom: 5,7m2 x 2,55 = 14,53
smyg: 1,0x1,74x0,24=0,41m3
B4M 2rom+kjk 35,4m2 BRA
NETTO ROMHØYDE MIN. 265CM
NETTO ROMHØYDE MIN. 260CM
NETTO ROMHØYDE MIN. 255CM
B4H 3rom+kjk 48,0m2 BRA
B4V 2rom+kjk 25,3m2 BRA
A4H 2rom+kjk 26,1m2 BRA
A4V 2rom+kjk 45,0m2 BRA
TILTAKSHAVER
HANDELSKOMPAGNIET ROSENHOFF AS
TEGNFORKLARING
18
130904 MK REVIDERT BYGGEMELDING D
260804 MK ENDRET SJAKTER C
210304 MK ENDRET SJAKTER IHT KONS., KORR. AREAL B
050304 MK IGANGSETTING A
DATO SIGN KORREKSJON INDEX
PROSJEKTNR. 0326
PROSJEKT
0326 MANDALLSGT 5
OMBYGGING
TEKST
PLAN 4. ETASJE
DATO 14.10.03
MÅLESTOKK 1:100
SIGN MK
KONT. SIGN
TEGNINGSNR. 0326–A–2.04
INDEX D
ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 · 0178 Oslo · Tlf 23292770


TILTAKSHAVER
HANDELSKOMPAGNIET
ROSENHOFF AS
TEGNFORKLARING
PROSJEKTNR. 0326
PROSJEKT
0326 MANDALLSGT 5
OMBYGGING
TEKST
PLAN LOFT
DATO 14.10.03
MÅLESTOKK 1:100
SIGN MK
KONT. SIGN
INDEX F
TEGNINGSNR. 0326-A-2.05
ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 - 0178 Oslo - Tlf 23292770
19
STUE/KJØK
SOV
BAD
ENTRE
TRAPPEROM
A
B


TILTAKSHAVER
HANDELSKOMPAGNIET
ROSENHOFF AS
TEGNFORKLARING
PROSJEKTNR. 0326
PROSJEKT
0326 MANDALLSGT 5
OMBYGGING
TEKST
FASADE MOT VEST
DATO 14.10.03
MÅLESTOKK 1:100
SIGN MK
KONT. SIGN
INDEX B
TEGNINGSNR. 0326-A-23.04
ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 - 0178 Oslo - Tlf 23292770
20
Innfrisglass R30



TILTAKSHAVER

HANDELSKOMPAGNIET ROSENHOFF AS

TEGNFORKLARING

21

130904	MK	REVIDERT BYGGEMELDING	B
050304	MK	IGANGSETTING	A
DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX

PROSJEKTNR. 0326

PROSJEKT

0326 MANDALLSGT 5
OMBYGGING

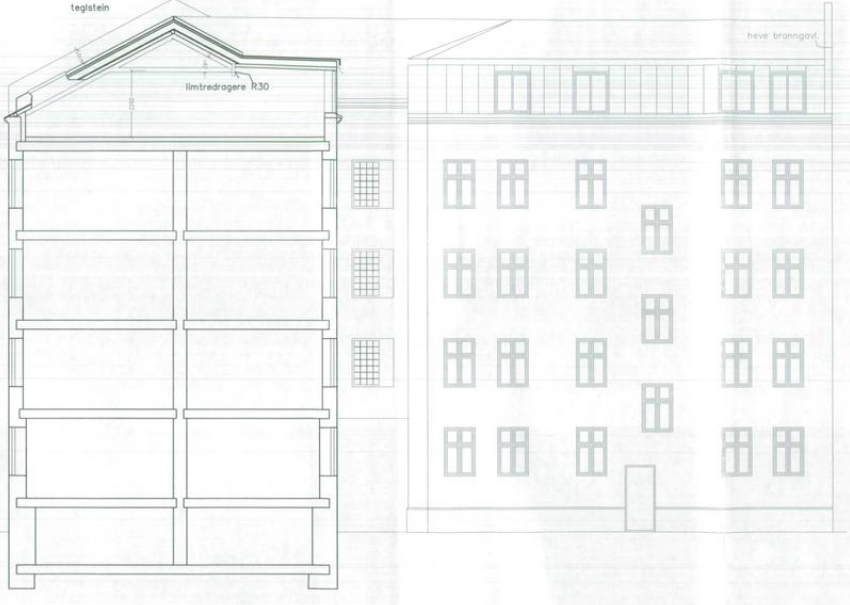
TEKST

FASADE MOT SØR

DATO	MÅLESTOKK	SIGN	KONT. SIGN
14.10.03	1:100	MK	

TEGNINGSNR. 0326-A-23.02 INDEX B

ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 · 0178 Oslo · Tlf 23292770



TILTAKSHAVER

HANDELSKOMPAGNIET ROSENHOFF AS

TEGNFORKLARING

22

130904	MK	REVIDERT BYGGEMELDING	B
050304	MK	IGANGSETTING	A
DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX

PROSJEKTNR. 0326

PROSJEKT

0326 MANDALLSGT 5
OMBYGGING

TEKST

FASADE MOT ØST

DATO	MÅLESTOKK	SIGN	KONT. SIGN
14.10.03	1:100	MK	

TEGNINGSNR. 0326-A-23.03 INDEX B

ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 · 0178 Oslo · Tlf 23292770

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Dato: 09.06.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201809832-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MANDALLS GATE 5	Eiendom:	230/186/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET MANDALLS GATE 5	Adresse:	Postboks 6648 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1456 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Mandalls gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for balkonger, mottatt 02.03.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201809832			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	15.03.2018	1/15
Planer	E03	15.03.2018	1/17
Snitt og fasader	E02	15.03.2018	1/18

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET MANDALLS GATE 5, Postboks 6648 St Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektene Dahl & Myrhol
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 08 FEB. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205732-37 Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MANDALLS GATE 5A	Eiendom:	230/186/0/0
Tiltakshaver:	Handelscompagniet Rosenhoff AS	Adresse:	Opsalsveien 16 B, 0686 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

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:
☒ følgende deler av tiltaket: Leiligheter i oppgang A og B

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 **01.06.2005**

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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
Bolig tett by, Nybygg

Jorunn Dyrset Røe
for avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

Kopi til: Handelscompagniet Rosenhoff AS, Opsalsveien 16 B, 0686, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 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
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektene Dahl & Myrhol
Wilses gate 4
0178 OSLO

22 FEB. 2005
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205732-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MANDALLS GATE 5A	Eiendom:	230/186/0/0
Tiltakshaver:	Handelscompagniet Rosenhoff AS	Adresse:	Opsalsveien 16 B, 0686 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - MANDALLS GATE 5A

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:
☒ følgende deler av tiltaket: Leiligheter i oppgang C og rømningsveier til disse

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 **31.03.2005.**

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

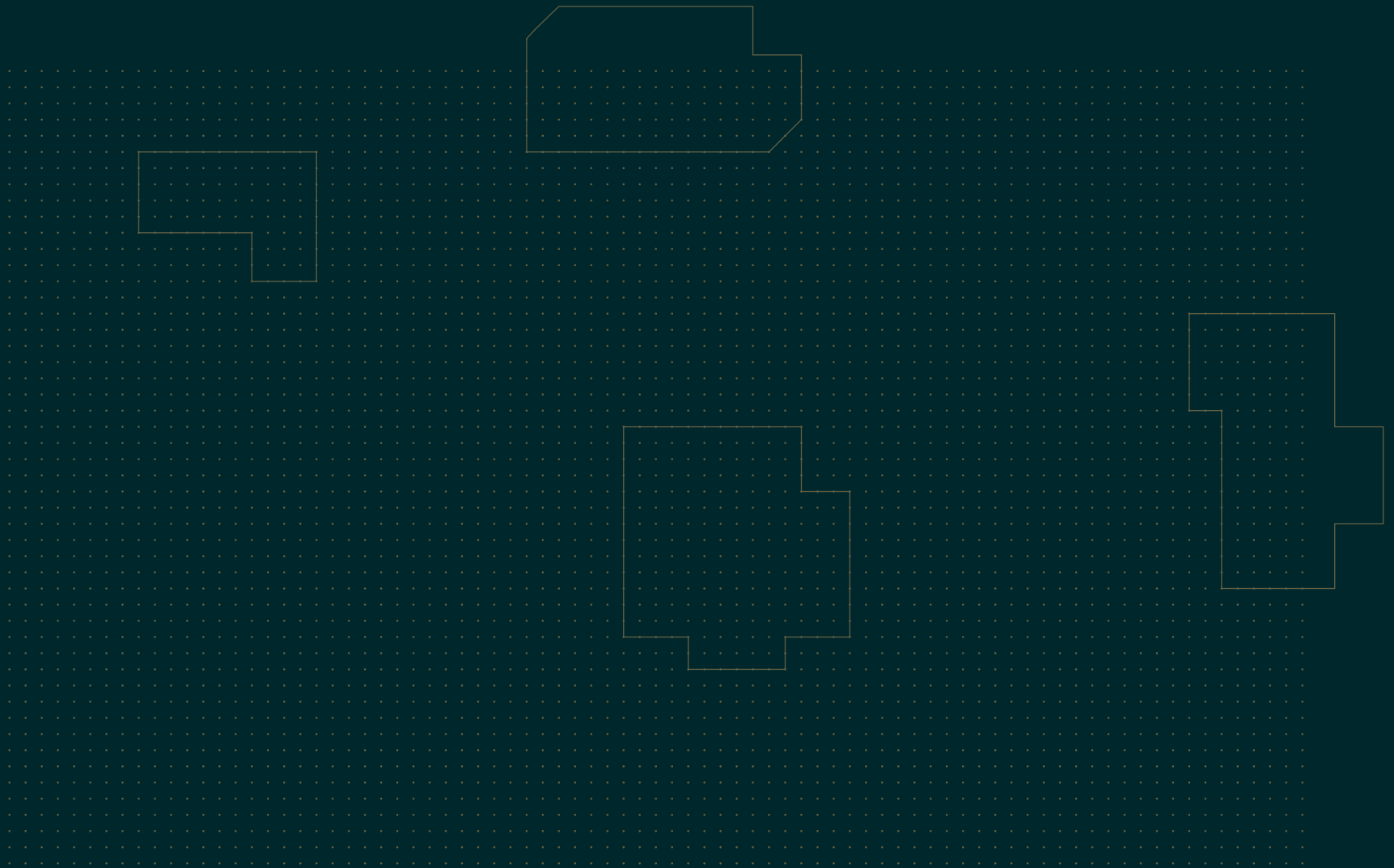
Kopi til: Handelscompagniet Rosenhoff AS, Opsalsveien 16 B, 0686, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

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: 36-0127/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mandalls gate 5A 0190 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 186 (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