

Uelands gate 24A



Velkommen til

Uelands gate 24A



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

Aleksander Kiellands plass

Lys og koselig 2-roms med sentral beliggenhet - VV og internett/TV ink. - Takhøyde 2,73 m - Kjøkken 2016 - IN-ordning

Prisantydning	3 500 000,-
Fellesgjeld	877 141,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 378 491,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 568,-
BRA-i	31 kvm
Totalt BRA	34 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1898

Megler	Helene Almli
Telefon	971 99 566
E-post	h.almli@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Uelands gate 24A! En lys og koselig 2-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på populære Aleksander Kiellands plass. Her bor du med umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og parker!

- Perfekt førstegangskjøp!
- Varmtvann og internett/kabel-TV er inkludert i felleskostnadene
- Generøs takhøyde på ca 2,73 m
- IN-ordning (Nye felleskostnader ved innfrielse kr. 3 519,-)
- Pent kjøkken fra 2016
- Delikate og tidsriktige fargevalg
- Gården ble rehabilitert i 2006
- Godt med lagringsplass i kjellerbod på ca. 3 kvm
- Lave omkostninger, ingen dokumentavgift
- Ingen forkjøpsrett
- Kiellands hus rett over veien med Coop Mega, Vinmonopol, apotek m.m

Arealer og innhold

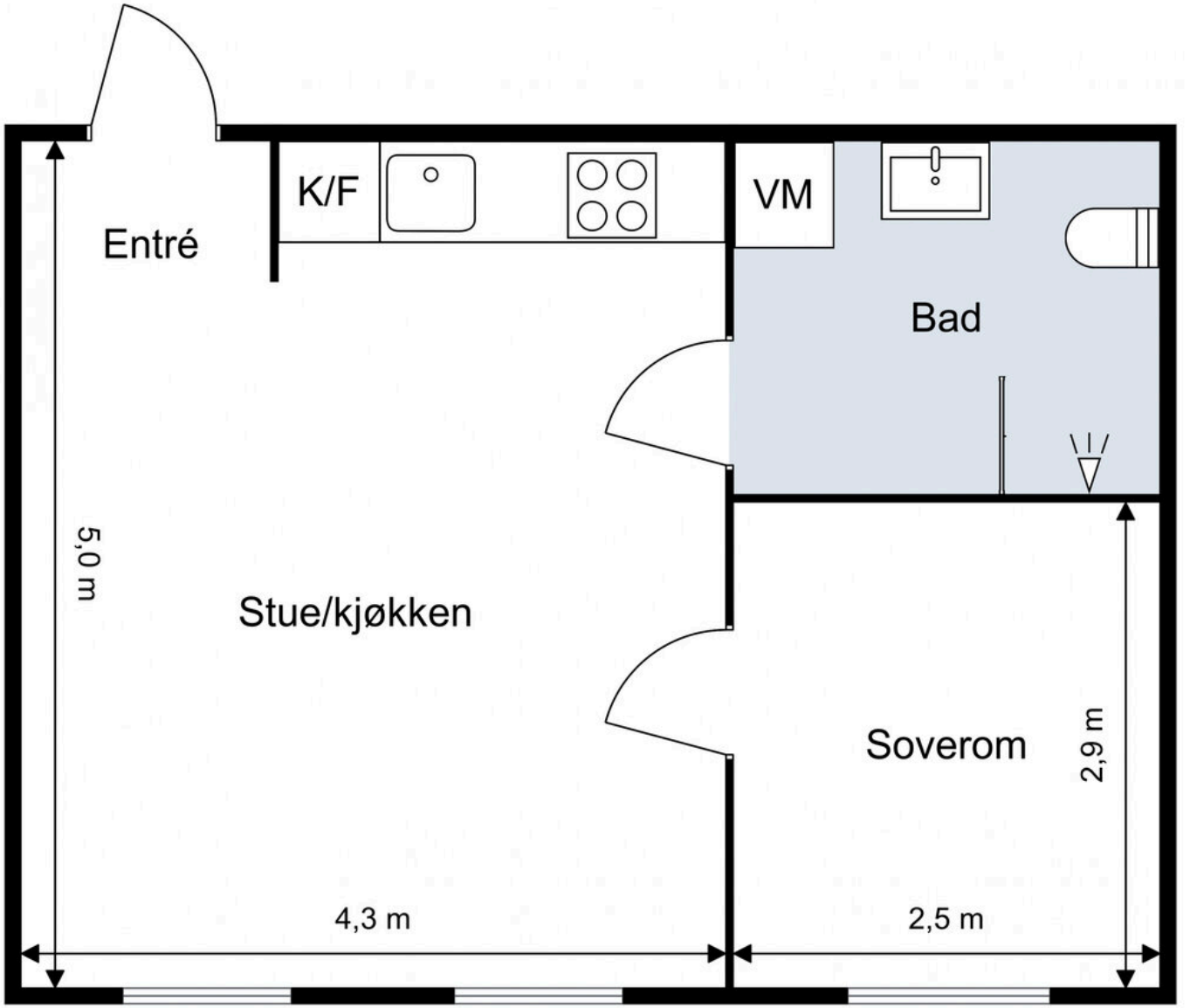
BRA-i:	31 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	34 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm.
Total BRA: 31 kvm.

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

2. etasje



Forklaring av bilde/rommet






























DualCareSystem
Time Dry
Auto Dry
Time Minder
Delay Start
Spin
Prewash












LOS TACOS
LOS TACOS
TACOS


TRAEN

Informasjon

Uelands gate 24A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0232/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Uelands gate 24A, 0175 OSLO
Gnr 218, bnr 161 i Oslo kommune
Andelsnr 202 i Uelandsgate 24 Borettslag, org.nr. 990578907

Selger
Tora Marie Løvli Harstad

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)
877 141,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 377 141,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 378 491,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 387 791,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 34 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 31 kvm.
Total BRA: 31 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 3 m².
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, soverom og baderom.

Takhøyden ble målt i stuen til 2,73 meter.

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 takhøyde på 2,73 meter og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. I stuen er det plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord.

IKEA-kjøkken fra 2016 med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, kaminat benkeplate med nedfelt vaskekum og fliser over benkeplaten. Av hvitevarer er det integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kullfilterventilator over kokeplass. Det er kjøkkenventilator med kullfilter

Soverom:
Koselig soverom med plass til dobbeltseng og godt med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2006 med varme i gulvet og downlights i himling.
Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med vegg av glassbyggerstein og forheng. Naturlig ventilering.
Opplegg for vaskemaskin.

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)?
1. september 2023

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: Da jeg kjøpte leiligheten fikk jeg informert om at stoppekran til varmt vann ikke fungerte som tiltenkt da vrider for å slukke vann var knekt. Jeg fikk byttet denne vrideren. Selskap: Boligrørleggeren, 07.11.2024.
Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Vannrør på bad frøs en helg i desember 2023 (kun kaldt vann i dusjen som forsvant) og en helg i januar 2024 under ekstremkulden. Dette tinte da det ble varmere. Fikk også sjekket dette av en takstmann.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Jeg fikk gjennomført en vurdering av Taksator AS ifm. fryste vannrør. Befaringsdato: 02.05.2024,
Rapportdato: 06.05.2024.

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? Areal oppgitt i salgsoppgave da jeg kjøpte leiligheten i 2023.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Bygård bygget i 1890. Antas fundamentert med betong til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag.
Yttervegger antas oppført i mur, utvendig med pusset fasade med ornamenter og trekninger. Takkonstruksjon av tre, saltak takform, antatt tekket med takstein e.l (ikke besiktiget).

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: 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.
- Etasjeskillere: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

- Bad overflater: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder
- Bad overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Bad membran: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen
- Bad innredning: Det er påvist skader på innredning
- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon
- Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter
- EL-anlegg: Det har ikke vært utført en el-sjekk siste 5 årene

Ingen punkter har tilstandsgrad 3. Resterende punkter i rapporten har tilstandsgrad 1.

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 m^2. 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 oppvarming. Elektrisk gulvvarme på baderom.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 568,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett/kabel-TV, trappevask, vaktmestertjenester, felles forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Lån nr: 9820735761; IN lån 1 - Akonto renter: Kr. 4 153,55
Lån nr: 9820735761; IN lån 1 - Akonto avdrag: Kr. 895,05
Felleskostnader: Kr. 3 355,04
Kabel-TV: Kr. 164,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 962 376,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 849 504,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

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

- Informasjon fra styret -
For året 2025 er det planlagt oppgradering av trappeløpet (gjennomføring), det vil ikke kreve økte felleskostnader da det tas fra midler vi har. Det er årlig konsumprisindekt økning som ligger til grunn, hvis ikke annet blir gitt beskjed om i rimelig tid.
Styret planlegger å utarbeidet en enda mer detaljert oppgraderingsplan ila året, som skal gi bedre forutsigbarhet for når økninger kan komme. Dette ble også kommunisert under årets GF, ink skisser av trappeløpet. Tid for oppgraderingen er ikke satt med leverandør enda, men indikasjon er høsten.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 877 141,-pr. 26.05.2025

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207357618
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 8 970 567,00
Innfrielsesdato: 30.11.2057
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207357618
Restsaldo: 877 141,17
Kapitalkostnader: 29 807,13

Fellesformue

Kr 61 052,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 223 944. I 2024 var det budsjettert med et underskudd på kroner 495 280.
Underskudd kommer som følge av økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Vedtektene og husordensreglene inneholder ingen begrensninger for dyrehold.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78881876

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 304 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

Velkommen til Alexander Kiellands Plass. Leiligheten ligger like ved Kiellands Hus med en stor Coop Mega, Vinmonopolet, apotek, Nille, Cutters frisør, skredder, blomsterbutikk, populære GoʼBento, Fargerike, Ark bokhandel, Synsam m.m. Her har du alt du trenger til hverdagen.

Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Få meter fra boligen finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker og treningssentre.

Like rundt kvartalet for boligen finner du dagsferske bakervarer hos Åpent Bakeri på Tranen. Etter klokken 16 blir bakeriet til Lofthus Samvirkelag som serverer kanskje byens beste Pizza. På Alexander Kiellands plass finnes også flere andre

gode restauranter og hyggelige uteserveringer på sommerstid, som blant annet Colonel Mustard og Los Tacos. Gutta fra Calcutta er også verdt å nevne samt fantastiske Bar Amour som i fjor fikk Michelinstjerne!

Flotte grøntarealer i nærområdet som blant annet parken på Alexander Kiellands plass rett utenfor døra, Ilaparken og parken på St. Hanshaugen. Hyggelige turområder rundt Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SATS Ila rett rundt hjørnet, SIO (Vulkan), Sats (Ringnes Park) og Fresh Fitness.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet med bussavgangene 21-, 33-, 54- og 34. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass på Birkelunden (linje 11, 12 og 13). Flybussen har adgang fra Alexander Kiellands Plass.

Kiellands Plass ligger midt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen med ca. 5 minutters gange til "Løkka" med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Tilsvarende 5 minutters gange unna finner du Vulkan, som er et nytt og spennende byutviklingsområde med Mathallen (se https://www.mathallenoslo.no) utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se https://www.vulkanoslo.no). Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Ringnes Park ligger 5 minutters gange unna, med Meny, frisør, blomsterbutikk, kino og Jonoe sushirestaurant.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. 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.

- Byggesaker -

Waldemar Thranes gate 63 - Utskifting av vinduer
Saksnummer 202553439 - Byggesak
Mottatt sak 20.04.2025
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553439

Bjerregaards gate 64A - Nytt taktekke - etterisolering
Saksnummer 202458403 - Byggesak
Mottatt sak 18.07.2024
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202458403

Waldemar Thranes gate 70 - Bruksendring av butikklokale til servering, fasadeendringer og utvidelse av uteservering - Tranen
Saksnummer 202457164 - Byggesak
Mottatt sak 10.06.2024
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457164

Waldemar Thranes gate 68 - Oppføring av 20 balkonger
Saksnummer 200901313 - Byggesak
Mottatt sak 02.02.2009
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200901313

Waldemar Thranes gate 66 - Nye balkonger
Saksnummer 200905221 - Byggesak
Mottatt sak 07.05.2009
Status Søknad under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200905221

Kingos gate 2 - Rehabilitering av bygg etter skader fra brann
Saksnummer 202554551 - Byggesak
Mottatt sak 20.05.2025
Status Mottatt søknad
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202554551

Kingos gate 4 - Riving av bygg
Saksnummer 202550414 - Byggesak
Mottatt sak 17.01.2025
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550414

Maridalsveien 44 B - Kingos gate 1 - Bruksendring av næringslokale til bolig H0101, seksjon 29
Saksnummer 202455549 - Byggesak
Mottatt sak 26.04.2024
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202455549

Maridalsveien 46 - Bruksendring av loft til boligareal som en utvidelse av to underliggende boenhetene
Saksnummer 202117318 - Byggesak
Mottatt sak 04.11.2021
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202117318

Waldemar Thranes gate 84 B - Fasadeendring og utskifting av vinduer
Saksnummer 202215142 - Byggesak
Mottatt sak 18.10.2022
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202215142

Waldemar Thranes gate 70 - Bruksendring av butikklokale til servering, fasadeendringer og utvidelse av uteservering - Tranen
Saksnummer 202457164 - Byggesak
Mottatt sak 10.06.2024
Status Mottatt søknad om igangsettingstillatelse
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457164

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:

301/218/161:
04.09.1926 - Dokumentnr: 912461 - Bestemmelse om bebyggelse

05.09.2007 - Dokumentnr: 702727 - Erklæring/avtale
Erklæring - Forurenset grunn i Uelandsgate 24
Kan ikke slettes uten samtykke
fra forurensningsmyndigheten

30.07.1898 - Dokumentnr: 900381 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:218 Bnr:84

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 40 820,-

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 6. juni 2025

Megler

Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Uelands gate 24A

Uelands gate 24A

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 292 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	7 min / 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	11 min / 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	11 min / 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	18 min / 1.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	19 min / 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min / 0.5 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	12 min / 1 km

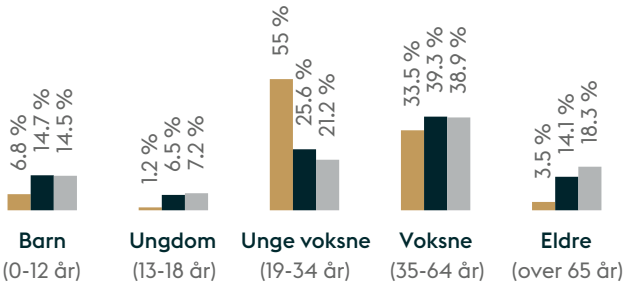
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	2 min / 0.1 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	9 min / 0.7 km
Carl Berners plass	Linje 5	23 min / 1.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	24 min / 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	6 min / 2.1 km

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	4 min / 0.3 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	6 min / 0.5 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	8 min / 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	1 min
Falck Ytters plass	5 min
SATS Ila	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min

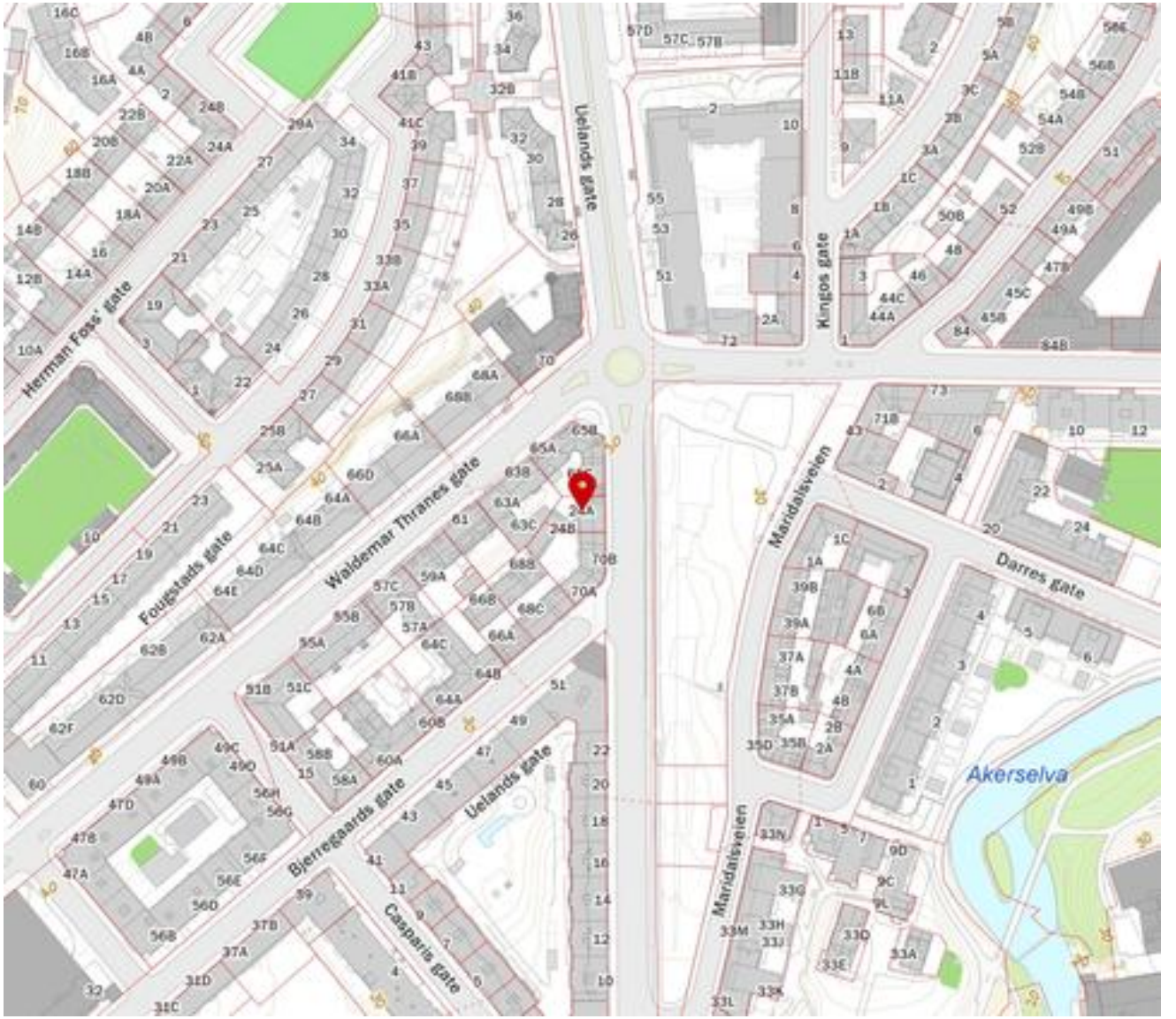
«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Uelands gate 24A, 0175 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 161
Andelsnummer 202

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 06.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-2951 **Referansenummer:** NS9676

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Uelands gate 24A, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Uelands gate 24A, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Uelands gate 24A, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1890. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Skiftet stoppekranen til varmtvannet. Utført av Boligrørleggeren.

Hentet fra egenerklæringsskjema.

Av informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave kan det nevnes at baderommet ble pusset opp i 2006 og kjøkkenet ble pusset opp i 2016.

Selveierleilighet - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1890. Antas fundamentert med betong til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i mur, utvendig med pusset fasade med ornamenter og trekninger. Takkonstruksjon av tre, saltak takform, antatt tekket med takstein e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,73 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med vegg av glassbyggerstein og forheng. Naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kullfilterventilator over kokeplass.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

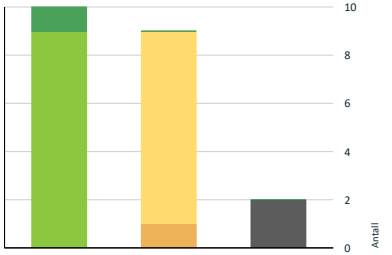
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uelands gate 24A, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

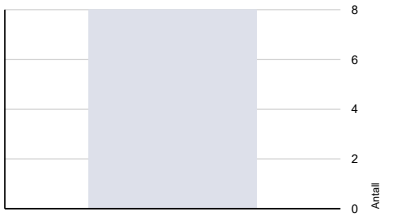
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1890

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass, prod. 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Glatt lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1890. Antas fundamentert med betong til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i mur, utvendig med pusset fasade med ornamenter og trekninger. Takkonstruksjon av tre, saltak takform, antatt tekket med takstein e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,73 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Uelands gate 24A, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Det registreres 12 mm avvik innenfor 2 meter i stue-/kjøkkendel. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med vegg av glassbyggerstein og forheng. Naturlig ventilering.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere finn annonse.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere finn annonse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. 25 mm høydeforskjell.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere finn annonse.

Tilstandsrapport

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

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere finn annonse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med veggehengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med vegg av glassbyggerstein og forheng. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: servant nedfelt i innredning

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Uelands gate 24A, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere finn annonse.

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere finn annonse.

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

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

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Plastrør av rør-i-rør og kobber. 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.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1890

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Uelands gate 24A, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

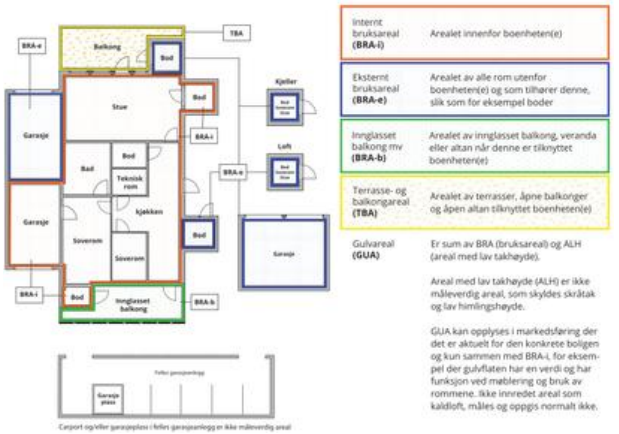
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Uelands gate 24A, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	31			31	
Kjeller		3		3	
SUM	**31**	**3**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, soverom, bad, og stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3 m².

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	31	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	161		0	304.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Uelands gate 24A, 0175 Oslo

Hjemmelshaver
Uelandsgate 24 Borettslag, org.nr. 990578907

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
202/Uelandsgate 24 Borettslag	990578907	202	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585	Tora Marie Løvli Harstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
202	61 052	*31.12.2024*	877 141	*26.05.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2023 andel gjeld pr. 26.05.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	78881876			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Uelands gate 24A, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Uelands gate 24A, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Uelands gate 24A, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NS9676

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Harstad, Tora Marie Løvli	9578-5999-4-3803398	2025-05-26 20:32:00

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. mai 2025

Oppdragsnummer
36-0232/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uelands gate 24A, 0175 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Tora Marie Løvli Harstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

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: Da jeg kjøpte leiligheten fikk jeg informert om at stoppekran til varmt vann ikke fungerte som tiltenkt da vrider for å slukke vann var knekt. Jeg fikk byttet denne vrideren. Selskap: Boligrørleggeren, 07.11.2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Vannrør på bad frøs en helg i desember 2023 (kun kaldt vann i dusjen som forsvant) og en helg i januar 2024 under ekstremkulden. Dette tinte da det ble varmere. Fikk også sjekket dette av en takstmann.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Jeg fikk gjennomført en vurdering av Taksator AS ifm. fryste vannrør. Befaringsdato: 02.05.2024, Rapportdato: 06.05.2024.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i salgaoppgave da jeg kjøpte leiligheten i 2023.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0232/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Harstad, Tora Marie Løvli	**2025-05-26**

Identifikasjon

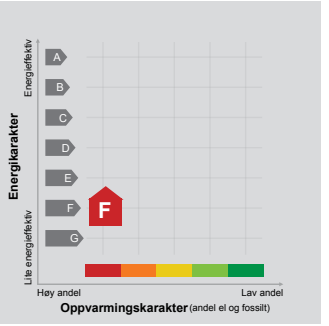
bankID Harstad, Tora Marie Løvli

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Uelands gate 24A
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	161
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80537301
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-130433
Dato	04.06.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Tetting av luftlekkasjer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Helene Almli
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: h.almli@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0232/25 . Vår ref.: 5755-1-202 Dato: 26.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Uelandsgate 24 Borettslag
Organisasjonsnr:	990578907
Andelseier:	Harstad, Tora Marie Løvli
Medeier:	
Leilighetsnummer:	202
Adresse:	Uelands Gate 24 A, 0175 OSLO
Andelsnummer:	202
Gnr.	218
Bnr.	161
Borettsinnskudd:	Kr. 366 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78881876.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja

- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207357618
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	8 970 567,00
Innfrielsesdato:	30.11.2057
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 567,65,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820735761; IN lån 1 - Akonto renter	4 153,55	
Lån nr: 9820735761; IN lån 1 - Akonto avdrag	895,05	
Felleskostnader	3 355,04	
Kabel-tv	164,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 839,-
Fradragsberettigede kostnader:	51 782,-
Annen formue:	61 052,-
Gjeld:	881 521,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207357618
Restsaldo:	877 141,17
Kapitalkostnader:	29 807,13

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 877 141,17,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER FOR UELANDSGATE 24.

Ytre orden

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

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

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

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

5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes steng.

Indre orden

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

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

Enhver eier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.

Vedtekter
for
Uelandsgate 24 borettslag Org. nr. 990578907

Vedtatt på Stiftelsesmøte den 13.10.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Uelandsgate 24 Borettslag

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Karina Sivertsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 80 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Valg av tillitsvalgte

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

Følgende stilte til valg:
Viktoria Stensrud

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

Følgende stilte til valg:
Thea Belhadi
Arne Gerø
Karina Sivertsen

Transaksjon 09222115557612943207 Signert KS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5755
Uelandsgate 24 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Uelandsgate 24 Borettslag

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5755

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Uelandsgate 24 Borettslag

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Karina Sivertsen er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. 5755 årsrapport komplett.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 80 000.

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Viktoria Stensrud

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

- Arne Gerø
- Karina Sivertsen
- Thea Belhadi

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AAK0K-4IDVO-5HYQL-UJXCS-D5144-134E1

PENNEO

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

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

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

bank ID

Penneo Dokumentnøkkel: AAK0K-4IDVO-5HYQL-UJXCS-D5144-134E1

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
218 161

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

Uelandsgate 24 Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

STYRETSARBEID 2023

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i UELANDSGATE 24 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UELANDSGATE 24 BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: AAK0K-4IDVO-5HYQL-UJXCS-D5144-134E1

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

UELANDSGATE 24 BORETTSLAG
BALANSE

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

Garantiansvar	0	0

Oslo, 22.02.2024
Styret i Uelandsgate 24 Borettslag

Viktoria Stensrud Line Aalerud Arne Gerø

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2007.
Gnr.218/bnr.161
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 50 år.

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

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget

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

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

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

OPAK



Tilstandsrapport med kostnadsoverslag

Oppdragsgiver: Uelands gate 24 borettslag

Dato: 27.10.2023

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

Sammendrag

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

Strakstiltakene er:

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

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

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

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

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

Innholdsfortegnelse

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

Vedlegg: Tiltaksplan med kostnadsoverslag
Bildedokumentasjon fra befaring

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

Rapportering

Bakgrunn

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

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

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

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

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

Omfang

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

Premisser

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

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

Definisjon av tilstandsgrader

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

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

Konsekvensvurdering

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

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

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

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

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

Energiøkonomisering – ENØK

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

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

Kostnader i perioden

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

Kostnadene fordeler seg slik:

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

Kostnadene er beregnet med følgende forutsetninger:

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

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

Tilstandsvurdering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brannsikring

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

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2)

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

Bygg

Tiltak 29.2 Brannteknisk gjennomgang av hele eiendommen.

VVS

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

Elektro

Tiltak 49.1 Etablere internkontroll elektro og foreta termografering av hovedtavle.

Oslo, 30.10.2023

For OPAK AS

Frank Vinjerui
Seniorrådgiver bygg og eiendom

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

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

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

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

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

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Uelands gate 24

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

OPAK

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

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Uelands gate 24

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

OPAK

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

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Uelands gate 24

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

OPAK

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

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Uelands gate 24

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

OPAK

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

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Uelands gate 24

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

OPAK

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24

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



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



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



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



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

OPAK

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



Bilde nr. 5 Utskifting av vinduer mot Uelands gate.



Bilde nr. 6 Utskifting av vinduer mot Uelands gate.



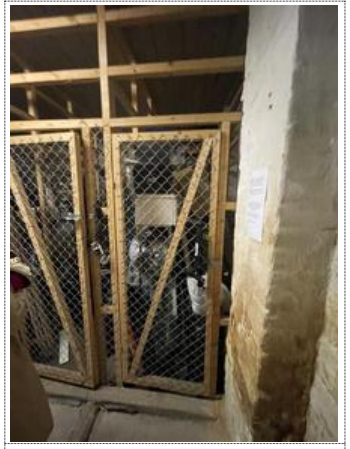
Bilde nr. 7 Utskifting av vinduer mot Uelands gate.



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



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



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



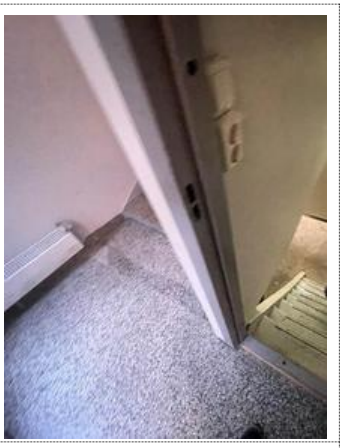
Bilde nr. 11 Veggene i kjelleren anbefales å børstes rene.



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



Bilde nr. 13 Døren til kjeller skiftes.



Bilde nr. 14 Døren til kjeller skiftes.



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



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



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



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



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



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



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



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



Bilde nr. 23 Utbedre skadene på gulvet ved inngangen.



Bilde nr. 24 Utbedre skadene på gulvet ved inngangen.



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



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



Bilde nr. 27 Løs ledning for utelys må festes.



Bilde nr. 28 Defekt belysning i kjeller byttes.

OPAK

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



Bilde nr. 29 Defekt belysning i kjeller byttes.



Bilde nr. 30 Jordledninger i kjeller festes.



Bilde nr. 31 Defekt belysning byttes.



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

OPAK

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



Bilde nr. 33 Standard bad i leiligheter



Bilde nr. 34 Overløp fra fordelerskap



Bilde nr. 35 Fordelerskap i leiligheter



Bilde nr. 36 Sprinkelsentral i kjeller



Bilde nr. 37 Sprinkelsentral i kjeller



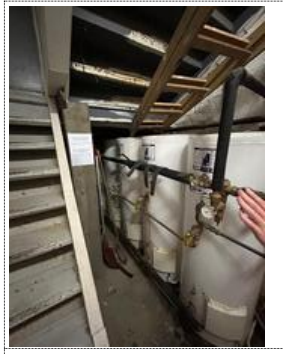
Bilde nr. 38 Mangler hendel på hoved vanninntak i kjeller



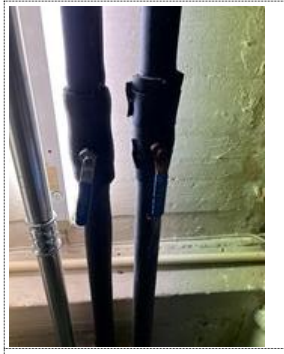
Bilde nr. 39 Dårlig isolering av vannrør i kjeller



Bilde nr. 40 Dårlig isolering av vannrør i kjeller



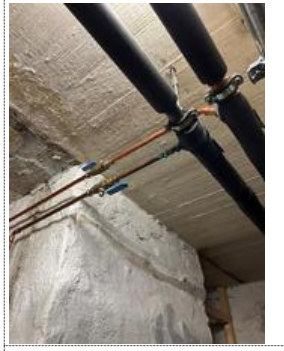
Bilde nr. 41 Varmtvanns tanker/beredere i kjeller



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



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



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

OPAK

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



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



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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Karina Sivertsen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 80 000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

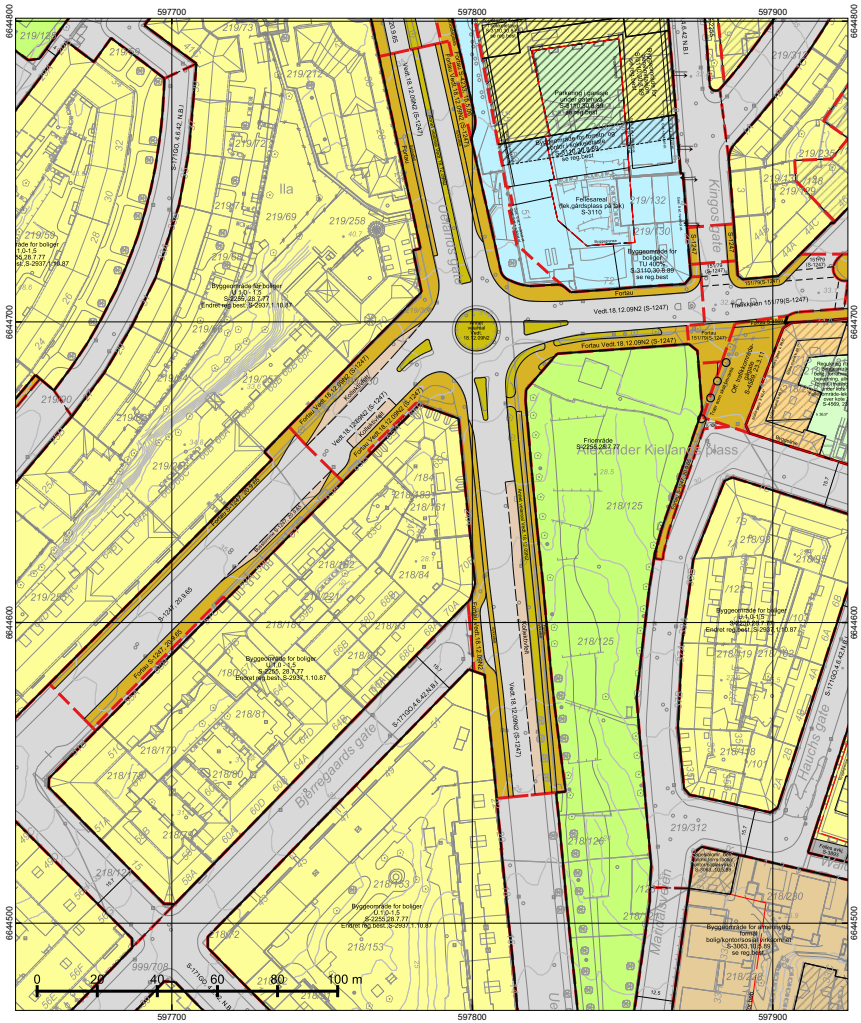
Styreleder (kun 1 skal velges)

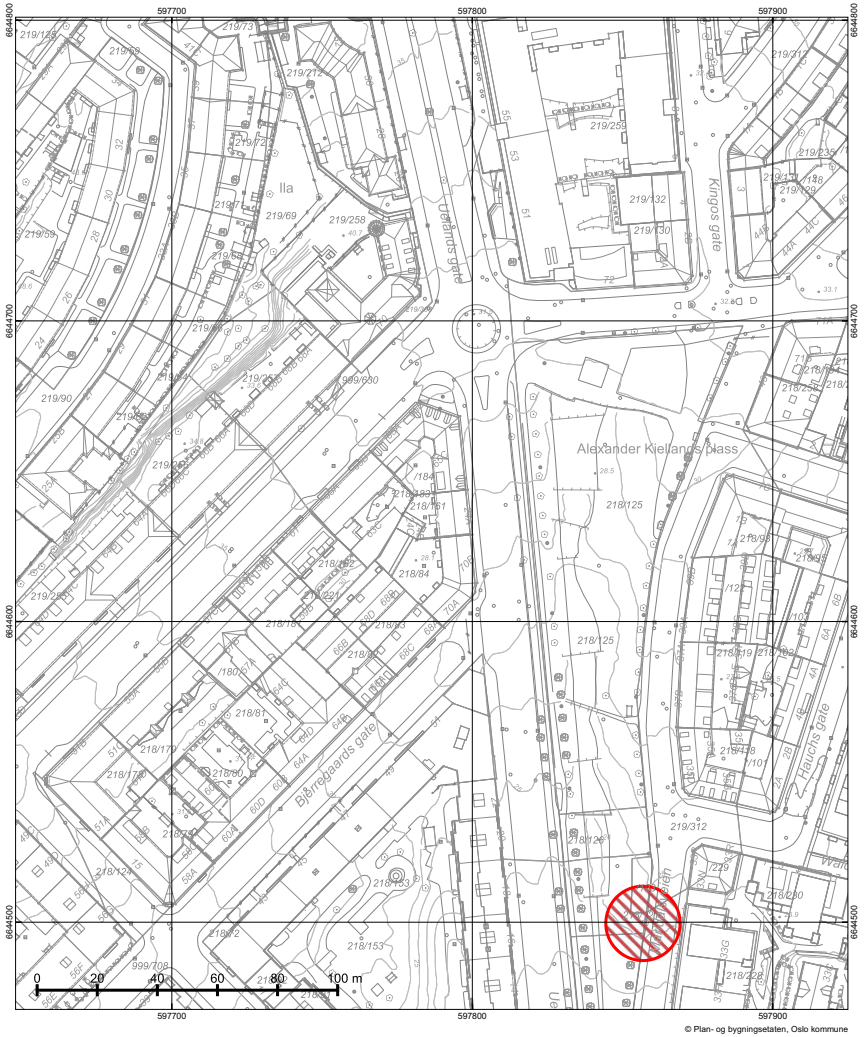
- [ ] Viktoria Stensrud

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Arne Gerø
- [ ] Karina Sivertsen
- [ ] Thea Belhadi

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


597700
597800
597900
6644800
6644700
6644600
6644500
Kongens gate
Alexander Kiellands plass
Bjørregaards gate
Martin Skaliens
Fortau Ved 18.12.09N2 (S-1247)
Vedt.18.12.09N2 (S-1247)
Kjørefelt
Fortau
Friområde
S=255.28.7.77
Byggeområde for bolig
U.I.0.1.5
S.2255.28.7.77
Endret reg.best. S-2937.1.10.87



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

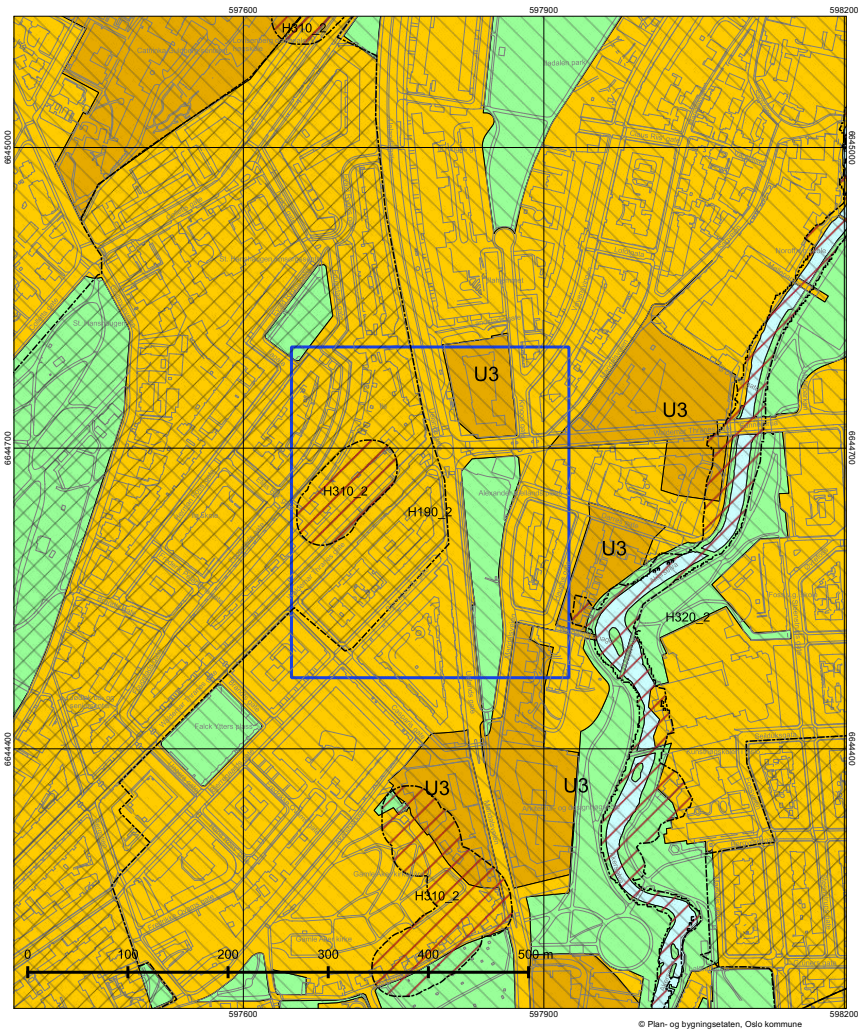
Dato: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142857/ 86511952
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: UELANDS GATE 24A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/161

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142857/86511952
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

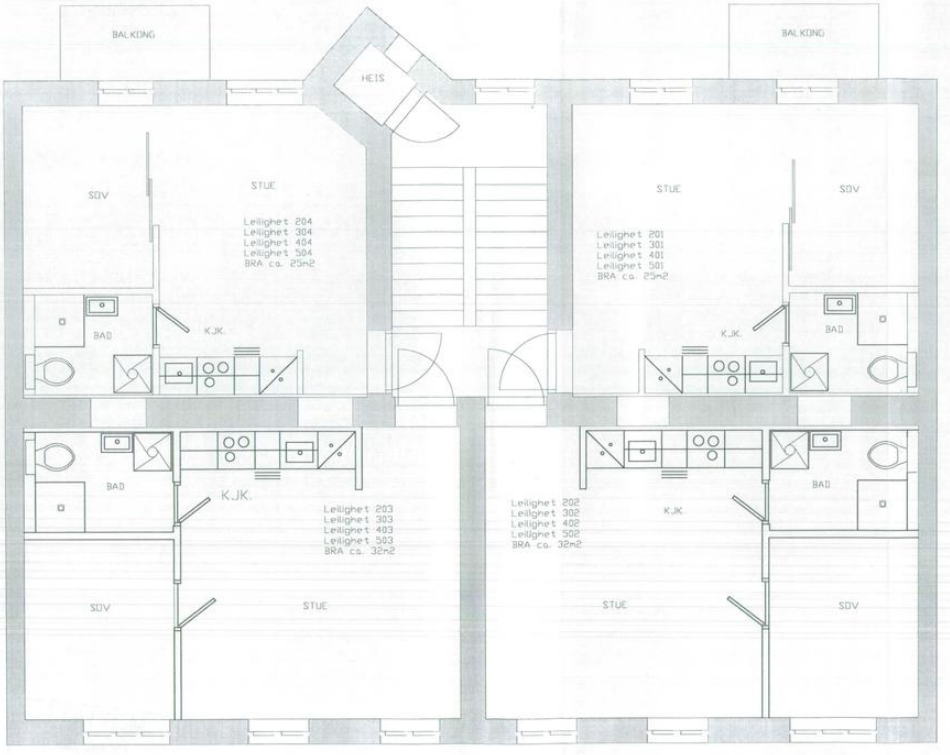
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





VEDLEGG E-6

BYGGHERRE
Uelandsgate 24 AS

TEGNFORKLARING

OVERSIKTSPLAN

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

PROSJEKTNR.

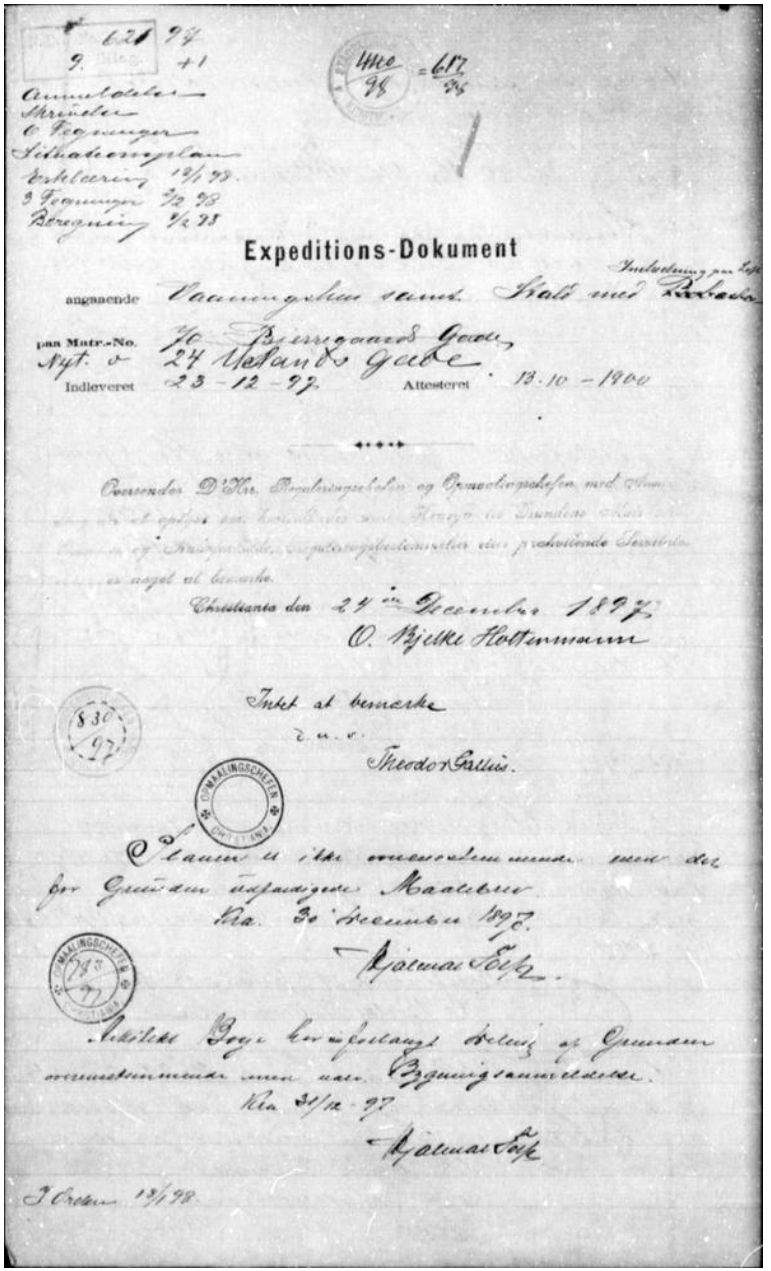
PROSJEKT
Uelandsgate 24

TEGNET
Tegnet av: Remi Lurud
Kontrollr: Kari Kristian Mørch

DATO	MÅLESTOKK
1.12.05	1:50

TEGNINGSNR. Plan 2-5 — INDEX c

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



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

1110 = 617
98 34

Expeditions-Dokument

angaaende Opmaalingen samt Skjæl med Beskrivelse
Anskaffelsen paa Matr.-No. 10 Bjerregaards Gaard,
Nyt. 27 Nielsens Gaard.
Indleveret 23-12-97. Attesteret 13-10-1900

Ovenstaaende D:Kr. Forretningsbetjening og Opmaalingsskjæsen med Kort
er i Overensstemmelse med Forretningen og Terrainet.
Intet at bemærke.

Christiania den 24 de December 1897.
O. Bjelke Hoffenmann

Intet at bemerke
s. u. s.
Theodor Gallis.

Stadfæstes i alle væsentlige Punkter med den
for Grundeien udfærdigede Maaleberetning.
Kria. 30 December 1897.
Kjelmar Eek.

Nærværende Bøger bekræftelses ifølge Skrivelse af Gjennem
nemmeldte Dato fra Bygningsrevisionen.
Kria 31/12-97
Kjelmar Eek

Indført Oktober 13/1 98.

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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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: 36-0232/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Uelands gate 24A 0175 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 161 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