



王

Waldemar Thranes gate 21

0171 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Alice Brandwijk

EIENDOMSMEGLER I PARTNER

92 30 18 87

alb@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	22
Informasjon & dokumenter	128
Kort om oss	255

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Waldemar Thranes gate 21, 0171 OSLO, Etasje: 3

MATRIKKE

Andelsnr. 61 Orgnr. 952769685 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 118 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 99 kvm

Følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

Entré, tre soverom, kjøkken, stue, og bad.

- BRA-e (eksternt bruksareal): 19 kvm

Leiligheten er målt til 98,5 m² og avrundet opp til 99 m².

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca 12,4 m² som er avrundet til 12 m² BRA-e i rapporten, samt 1 loftsbod med gulvareal på ca 7,2 m² som er avrundet til 7 m² BRA-e i rapporten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

AREAL

Primærrom: 99 kvm, Bruksareal: 118 kvm, BRA-i: 99 kvm , BRA-e: 19 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1933

TOMT

Festet tomt 934 kvm

Arealet er 934,6 kvm ifølge Oslo kommunes sider. Forbehold om feil.

PRISANTYDNING

8 550 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

ANDEL FELLESgjELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 429 647,- pr. 21.05.24

Andel fellesformue: kr. 55 012,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESgjELD

kr 8 550 000,- (Prisantydning)

kr 429 647,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 979 647,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 500,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 981 147,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 989 397,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 7 902,- pr. mnd.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a-kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Fellesutgiftene utgjør totalt 7.902,-, og er fordelt på følgende måte:

Dugnadsbidrag: 83,-

Renter og avdrag: 2.734,- (obs - IN-ordning!)

Felleskostnader: 4.654,-

Bredbåndsavgift: 64,-

Kabel-TV avgift: 367,-

Det tilbakebetales 500 kr per dugnad (to dugnader per år) ved oppmøte på dugnad fra beboer/andelen.

Selve felleskostnadene dekker varmtvann, trappevask, gartner i bakgård, vaktmester i fellesarealer, felles byggforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, og forretningsførsel.

Eiendomsskatt kommer i tillegg.

Styret har inngått avtale med DnB, om IN-ordning på fellesgjelden. Dette betyr at du kan betale inn din del av fellesgjelden. Dersom du innfrir hele andel fellesgjeld, vil posten

over (pt. 2734,-) bortfalle. Det vil være betingelser knyttet til ordning, bl.a. frister for innbetaling, samt minimumsbeløp. Konferer styret eller forretningsfører for informasjon.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Erik Oskar Arvidsson Ragnhild Melbye

Beskrivelse

BESKRIVELSE

"Det er utrolig godt naboskap i gården. Her kjenner man naboen og slår gjerne av en prat i bakgården eller oppgangen. Det er en gjeng som bryr seg om bakgården og folk er veldig hensynsfulle. Vi griller ofte sammen med folk og det danner seg gjerne langbord med naboer som spiser middag sammen. Egentlig litt utypisk Oslo, og veldig, veldig hyggelig!" Selger om opplevd naboskap i gården.

Velkommen til en vakker og stor 4-romsleilighet. Dette hjemmet ble omhyggelig pusset opp i 2021, hvor "Ett rom til" ledet prosjekteringen, og tegnet ny og bedre planløsning. Åpninger i bærende konstruksjoner er omsøkt, og godkjent. Det elektriske anlegget er oppgradert, og det ble montert nye kurser (dog ikke på bad).

Leiligheten har en lun og rolig fargepalett, med maling fra Pure & Original og Jotun.

Kjøkkenet er kanskje favorittrommet i leiligheten! Det er funksjonelt og godt planlagt, med gjennomtenkte løsninger. Kjøkkenet er smaktfullt utført. Kjøkkenskroget er fra IKEA, og påkostet med bambusfronter fra Ask og Eng, og kompositt benketopp fra Granitop. Av hvitevarer nevnes kjøleskap med fryser, og oppvaskmaskin. Induksjonstopp med integrert kullfiltervifte og pyrolyseovn med dampfunksjon. Kjøkkenet har plass til langbord.

Stuen er plassert i andre enden av leiligheten. Her får du gleden av herlig gjennomlys fra kjøkkensiden. Stuen vender ut mot det gjennomførte gårdsrommet med felleshage. Det er langt frem til nærmeste bygning, så rommet oppleves som usjenert. Peisovn.

Fra stuen er det adkomst til to (av tre) soverom, hvorav det ene gjerne kan benyttes som spisestue. Det er god størrelse på alle rom i leiligheten!

Badet ble rehabilitert i 2004, i borettslagets regi. I senere tid er det lagt flis-på-flis. Eier har byttet armatur, og fått på plass benkeplate i bambus. Badet er utstyrt med badekar, servant, og toalett. Her har du plass til det du trenger.

Eier har fått bygget praktisk vaskesøyle (med lekkasjevarsler) i mellomgangen, rett foran baderommet. Her er det lagt opp til smarte tørkeløsninger, slik at man kanskje ikke trenger å benytte tørkestativ i det hele tatt.

Oppbevaringsplassen er godt ivaretatt i plassbygde garderobeskap (2023).

Leiligheten disponerer to store boder. Kjellerboden er ca. 12 m², og loftsboden er ca. 7 m². Her har du god takhøyde.

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:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 950 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 2 975 kroner for ett år
- El-bil : 2 000 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-ogparkering/parkering/beboerparkering/>.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Selger har satt stor pris på å ha alt man trenger i umiddelbar nærhet!

Man kommer seg raskt rundt i byen med 21-bussen og 37-bussen, som alltid går. Flybussen går også fra Falck Ytters plass rett utenfor, hvilket gir enkel reisevei til Oslo lufthavn.

Dagligvarehandelen er lettvint, da du har St.Hanshaugen senter i nabobygget. Her er en stor Rema1000 med post i butikk, blomsterbutikk, apotek, frisør og dyrebutikk. Bare 500 meter fra leilighet er Alexander Kiellands hus, med en stor Coop Mega, bakeri og Vinmonopolet. Det er ellers flere søndagsåpne butikker i nærheten. Gutta på Haugen er en rendyrket delikatessebutikk med friske blomster, urter, eksotiske matvarer, og godt utvalg innen spennende pølser og oster. Nå har de også åpnet softisesongen, og sin berømte iskrembod like ved parken.

Er du glad i pizza? Rett i nærheten har du Oslos kanskje beste pizza hos Vesuvio. Lofthus samvirkelag/Tranen har fine sitteplasser i sola, og koselige lokaler inne. Om dagen er det Åpent Bakeri som regjerer i lokalet.

En av byens diggeste kaffebarer har du borte ved parken (Java). I tillegg finnes Kaffebrenneriet, Baker Hansen og Pascal like ved. Området har vinbarer i fleng; Roleur, Gapet, Grotto og Bukken er noen av de mest populære. Tips fra selger: en innmari godt bevart hemmelighet i en magisk koreansk takeaway rett over

gata.

Det er mange barnehager og lekeplasser i nærheten. For de minste er parkens fire lekeplasser gull verdt!

Av treningsmuligheter i området er St.Hanshaugen park en selvfølge. Ellers finnes det innendørs alternativer som SATS Ila, som har et spennende HIIT-konsept.

BEBYGGELSE

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området, samt næring.

TOMT

Festet tomt, 934 kvm

ADKOMST

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

Entré, tre soverom, kjøkken, bad, og stue.

BYGGEMÅTE

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

PRIMÆRROM

Primærrom: 99 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 118 kvm

Standard

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TGIU (ikke undersøkt), TG 2 og TG 3:

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Trolig trebjelkelag med stubbloft i etasjeskille.
Trebjelkelaget er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Kontroll er utført i stue og på ett soverom.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og

svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner, samt bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke tatt hensyn til kosmetiske forhold, men selve konstruksjonselementet som er observert.
Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:

Det er målt høydeforskjell på ca 42mm gjennom hele rommet og målt ca 21mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Soverom:

Det er målt høydeforskjell på ca 40mm gjennom hele rommet og målt ca 11mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter. Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de overnevnte rommene.

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. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Det på påregnes oppgraderinger av gulvkonstruksjon for å få rettet opp i avvikene.

Kostnadsestimat: 100 000,- - 300 000,-

Innvendig > Pipe og ildsted

Pusset og malt teglsteinspipe. Ovn i stue

Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Det antas at de lokale krav fra feier og brannvesen er fulgt. Dette er ikke kontrollert nærmere. Den tekniske tilstanden av piper og ildsted er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen. Feieluke er ikke inspisert av takstmannen.

Ifølge eier fungerer ildstedet bra. Det anbefales alltid en kontroll av ildsteder ved kjøp av ny leilighet.

Det er ikke kjent for takstmannen om ovn er i bruk og tilfredstillers dagens krav. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring, men antas å fungere normalt. Det er ikke opplyst om

noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av teglsteins pipe som ikke har 4 sider tilgjengelig for inspeksjon, samt pipeløp som er kledd igjen. Det er montert vegg/skap mot pipen fra gangen.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.

Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av pipeløp som har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipevanger må frigjøres/ ikke tildekkes for å ha inspeksjon for eventuelle riss/sprekker som kan oppstå i pipen. Skap i gang må eventuelt fjernes for å gjøre pipe synlig, det er ikke kjent for takstingeniøren om pipe er kledd med plater eller om det kun er skap som er bygget foran pipen.

Kostnadsestimat: Under 10 000,-

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig > Overflater

Overflater gulv består av: Parkett.

Overflater vegger består av: Malte flater.

Overflater himling består av: Malte flater og panel.

Overflater har noe bruksslitasje, men fungerer helt fint.

Oppgraderes etter eget behov.

Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte. Normal slitasje på parketten, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert stedvis noe svikt i parketten, dette skyldes trolig skjevheter i konstruksjonen. Ikke videre vurdert/kontrollert av takstmannen. Det ble registrert settningsprekk i stue ved ovenn og på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier.

Overflatebehandling/modernisering må påregnes for å kunne få tilstandsgrad 1.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Flislagt gulv og gulvvarme. Det opplyses i tidligere salgsoppgave om at det er lagt nye flis på flis på gulvene i 2013. Ingen ytterligere dokumentasjon på disse arbeidene.

Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, og fall mot sluk. Det er på badegulvet målt høydeforskjell fra gulv ved dør til overkant slukrist. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er målt fall på ca 20mm fra gulv ved dør til hovedsluk med en avstand på ca 174cm.

I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 7-10 mm.

Sluket er plassert under innmurt badekar og det er derfor begrenset mulighet for å kunne måle korrekt fall på hele badegulvet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon.

TEK 97-07 §8-37punkt våtrom: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad settes på grunn av avvik i fallforhold jmf oppgitt referansenivå (byggetidspunktet). Badegulv har fall på gulv til sluk, men for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift.

Badegulv med avvik på fallforhold kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Det ble målt fall på ca 7-10mm, 80 cm ut fra sluket.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dvs en høydeforskjell på minst 16 mm 80 cm utenfor sluket.

Tilstandsgrad settes på grunn av manglende høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel på gulv iht. forskrift. Badegulv med manglende oppbrett på 25mm kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Det er målt 20mm fra sluk til topp gulvflis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men det må hensyntas påviste avvik. For å få endret tilstandsgrad må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Plast hovedsluk er plassert i dusjsone, det er ikke hjelpesluk på badet.

Ingen synlig slukmansjett/smøremembran i sluk, ikke synlig membranoppbrett ved terskel. Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på bad/wc, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Sluk har begrenset inspeksjonmulighet og takstingeniøren anbefaler en ytterligere kontroll.
Sluket er undersøkt etter beste evne da sluket er plassert under innmurt badekar og kun mulig for inspeksjon via liten inspeksjonsluke som er montert på veggen til badekaret. Ingen skader er observert på synlige rør. Kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll av autorisert fagfolk anbefales.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker eller uavhengig kontroll våtrom. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll, prosjekteringsplan/kontrollplaner eller lignende.

Synlig jordingskabel i sluk var ikke festet til slukrist på befaringsdagen, det er ikke kjent for takstmannen om jording til gulvvarmen er i varetatt. Det anbefales en kontroll av elektriker på jordingen til badet.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av:

- Det fremkommer i tidligere salgsoppgave om at det ble anlagt ekstra membran mellom gamle fliser fra 2003/04 og nye fliser i 2013. Dette er ikke en godkjent løsning, da det eventuelt ligger

2 forskjellige membraner i konstruksjonen. Dette er en såkalt sandwich-konstruksjon og fuktighet mellom de to sjiktene vil bli stående i konstruksjonen.

- Synlig avløp fra gulvet under servanten til vaskemaskin som er plassert delvis inn i veggkonstruksjon. Dette er ikke en godkjent preakseptert løsning.
- Tilstandsgrad settes på bakgrunn av slukrist i dusjnisse som ikke er tilfredsstillende jording. Jordledning ligger løst i sluket og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført annen tilfredsstillende jording på badet. Det anbefales ytterligere undersøkelser.
- Det er ukjent/uvisst for takstmannen om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på våtrommet, da det ikke foreligger noen dokumentasjon på dette. Det anbefales ytterligere undersøkelser.
- Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, ukjent underlag/oppbygging på skjulte bygningsdeler (membran) på badet.
- Det er ikke fremlagt prosjekteringsgrunnlag eller dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler på badet. Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller forskriftens krav.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Levetid smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men det må hensyntas alder på tettesjikt, samt påviste avvik. Det må innhentes dokumentasjon på badet

Det anbefales alltid bruk av et tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk på eldre bad for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger. Det må påregnes oppgraderinger av sluk, membran og tettesjikt til dagens krav for våtrom.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Bad består av innmurt badekar, servant m/underskap, veggmontert toalett.
Silikonerings mellom badekar og vegg glipper nesten hele veien og det anbefales at denne byttes.
Normal god funksjon på innredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ikke synlig avrenning, inspeksjonsmulighet, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon på innebygget systerne for vegghengt wc.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres lekkasjesikring eller annen form for lekkasjesikring til innbygget systerne. Det kan oppstå en fare for fukt ut i tilstøtende konstruksjoner ved en lekkasje fra innebygde vanninstallasjoner.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i himling til luftekanal og tilluft under dørbled til bad/wc.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens strenge krav til mekanisk avtrekk på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Standardens strenge krav til mekanisk avtrekk fra våtrom lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslag/sameier ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på våtrommet.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter i steketoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator over kokesone. - Forsert avtrekk vil si mekanisk avtrekk ut av vegg, eller over tak.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslaget/sameiet ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på kjøkkenet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med spalteventil i vindu på det ene soverommet, ellers kun via åpning av vinduer. Det er iflg eier vinduer med spalteventil på alle vinduene men disse er kledt igjen og lukket da dem ikke passet hel inn i vindusåpningen ved utskifting. For mer info ta kontakt med eier eller borettslaget. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon.

Iht. forskrifter:

Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig innneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

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

veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.

Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Opplysninger om det elektriske anlegget er gitt av eier. Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen. Det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Opplysninger om det elektriske anlegget er gitt av eier. Spørsmål vedrørende elektroinstallasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Utbedringer på el-anlegget må allikevel påregnes da el-anlegg har en generell levetid på 20-30 år.

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

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1933 Installert i byggeåret. Det er gjort div elektriske arbeider i leiligheten etter byggeåret. Elektrokompetanse AS utførte utskifting av gammelt anlegg i 2021. Samsvarserklæring foreligger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent for takstmannen. Det foreligger ingen dokumentasjon. Eier er ikke kjent med hva som er gjort tidligere i leiligheten. Det som er utført av elektrisk arbeid i eiers botid opplyses å være utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Det foreligger samsvarserklæring fra Elektrokompetanse AS datert 14.02.2022 på følgende:

- Demontert gammelt anlegg
- Montert nye kurser for lys og stikk sov x3, gang, stue, kjøkken, vaskemaskin, tørketrommel, stekeovn, oppvask,
- Platetopp montert stikk ditto
- Montert komfyrvakt for platetopp
- Montert downlights i leil, montert kundes veggglamper/påv dl montert kundes speillys og pendel bad, taklamper i leil. montert nytt bryterpanel bad
- Montert xcomfort lysstyring i leilighet

Det foreligger ingen ytterligere samsvarserklæringer på leiligheten.

Eksisterer det samsvarserklæring? -Nei

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?

- Vet ikke, ikke kjent. Opplyst av eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei. Opplyst av eier.

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

- Nei. Opplyst av eier.

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, jmfør 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. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende samsvarserklæringer/dokumentasjon på alt av det elektriske anlegget i leiligheten etter 1999. Det foreligger samsvarserklæringer på noe av det elektriske arbeidet som er gjort i leiligheten etter 1999, se punkt 4.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

- Ja. Synlig brudd på brannskille i etasjeskille til leiligheten over. Det er inspeksjonsluke i baderomstaket der det er synlig avløpsrør som går rett igjennom etasjeskille uten noen form for tetting, kun lagt løs isolasjon rundt avløpet. Dette må utbedres.

Følgende er ikke undersøkt (TGIU):

Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking er ikke foretatt da

det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnise og tilstøtende rom iht. forskrift til avhendingslova på grunn av tilliggende veggkonstruksjoner i mur. Ingen andre synlige tegn til fukt på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Det er mur/betong i veggene.
- Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

OPPSUMMERING AV SELGERS EGENERKLÆRINGSSKJEMA:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun faglært. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Christiania Rørleggerbedrift AS Byttet servant og blandebatteri. Flyttet opplegg til vaskemaskin. Utført av Christiania Rørleggerbedrift AS i 2021/2022.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Kommentar: Vi har sett en og annen liten, sort bille i vinduskarmene.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun faglært. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Elektrokompetanse AS. Utskifting av gammelt anlegg.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)? Ja. Kommentar: Samsvarserklæring fra Elektrokompetanse AS

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling? Ja. Kommentar: Borettslaget har utført radonmålinger/tiltak i kjeller.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger et ekspedisjonsdokument på bygget, fra 1928.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggetekniske tegninger. Det er åpnet opp vegger og endret på plasseringer av døråpninger, det er også laget en gang mellom entre og badet.

Det foreligger ferdigattest på erstatte bærende vegg med bærebjelke datert 27.10.2021 i Plan og bygningsetaten i Oslo kommune.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Boligen er elektrisk oppvarmet ved panelovn og elektriske varme i gulv på bad. Det er panelovner fra mill 3. generasjon på stue, kjøkken og barnerom. Peis i stua.

Selgerne har hatt følgende strømforbruk: 8526 kWh (snitt av 2023: 9200 kWh og 2022: 7851 kWh)

Det er to voksne og to barn i husholdningen. Faktisk forbruk vil variere fra husholdning til husholdning.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til: kr 4219,-

I tillegg kommer det fakturagebyr på 200,- (pt)

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 7 902,- pr.mnd.

Betjene andel fellesgjeld (IN-ordning!), varmtvann, TV og internett, trappevask, gartner i bakgård, vaktmester i fellesarealer, felles byggforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, og forretningsførsel.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Fellesutgifter, eiendomsskatt, strøm, og innboforsikring.

Eiendomsskatt for leiligheten var første halvår: 2109,50 + administrasjonsgebyr på 100,-
Eiendomsskatt andre halvår: antatt samme (pleier å være det).
Totalt for 2024:
4 419,- (inkl administrasjonsgebyr).

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: 90417273475, Handelsbanken

Type: Annuitet

Antall terminer pr år: 4

Restsaldo: 22.388.948,-

Rente pr. 21.05.24: 5,8%

Siste termin: 30.03.2048

Kapitalkostnader pr. mnd for denne andelen: pt. 2 734,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

Borettslaget er i prosess med å etablere IN-ordning på lånet. Dette gir deg mulighet til å betale inn andel fellesgjeld førtidig, og få redusert fellesutgiftene tilsvarende renter og avdrag knyttet til lånet.

ÅRSREGNSKAP

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Driftsinntekter for 2023 er på kr 4 401 480,- og driftskostnader på kr 11 496 028,-. Dette gir da et årsresultat på kr -7 851 182,-.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024.

Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 357 488,-, og endringer i disponible midler på kr -96 925,-.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 78820547

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 216 723,- Som sekundærbolig Kr. 8 423 546,-

BORETTSLAG

Borettslag: Ungers Gate Borettslag, Orgnr: 952769685

Bygningen(e) er lokalisert i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune kommune og har 71 boligenheter og 2 næringslokaler.

Borettslaget har følgende adresser:

- Waldemar Thranes gate 21, 23 A og B
- Bjerregaards gate 28 A, B og C
- Bjerregaards gate 30 A, B og C

STYRET

Styret kan kontaktes på ungersgate@gmail.com

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE

Ungers gate borettslags får utført vaktmestertjenester fra Espen Lie Eiendomsservice, ved Lars Andreas Grimsgård. Vaktmesteren kan treffes på lgrimsgard@me.com, mob.: 922 44 813

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til renovasjonsoppfølging, plenklipping, løpende vedlikehold/tilsyn av fellesområder med lys og vannanlegg. Styret har tett samarbeid med vaktmester vedrørende opprettholdelse av høyest mulig brannsikkerhet.

Ungers gate borettslag har avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper. Renholdet skjer i ukens første halvdel. Rene trapper står for gulvmattehåndtering.

BREDBÅND/ KABEL-TV

Borettslaget har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabeltv. Avtalen skal reforhandles/endres høst 2024, da kontrakten utløper i 2025.

NØKLER OG POSTKASSESKILT

Nøkler til porter og gangsdør, bestilles hos styret. Navnelapper til ringeklokke printes på spesialpapir ved vaktmester, og bestilles sammen med postkasseskilt hos styret. Nøkler til postkasser må files hos nøkkelsmed, evt byttes til ny lås bestilt fra leverandør av postkassene for andelseiers regning. Se bestillingsdetaljer inne i lokket på postkassen din, eventuelt kontakt styret.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD 2024:

- (Vår '24) Ferdigstillelse av arbeidet tilknyttet utskiftning av vinduer i andeler og næringslokale. Reklamasjon og skader.

SYKLER OG BARNEVOGNER

Borettslaget har tilrettelagt med egne rom for parkering av barnevogner og sykler i kjellerrom.

2023:

- (Høst '23) Rehabilitering av pipeløp i 30 C. Utskiftning av alle vinduer i borettslaget gjennomføres av entreprenør VD Montasje AS, samt teknisk rådgiver Joakim Utne fra Utne Prosjekt AS.
- Skiftet ut 2 varmtvannsberedere i WT 21, utført av 24/7 Rørleggervakten.
- Utført årlig kontroll av brannannlegget gjennomført av Firesafe.
- Årlig kontroll av EL-anlegget gjennomført av Lefdal, samt utbedret avvik.
- Bestilt abonnement for fjerning av grafitti fra Rein Tek AS.

2022:

- Vedtatt IN-lån under generalforsamlingen i mai 2022, i

forbindelse med utskiftning av vinduer.

- Byttet branndør etter innbrudd i næringslokalet.
- Kjøpt inn hagemøbler til bakgården, med lang livstid.
- Ansatt gartner Martine Elise Gran på årskontrakt.

2021:

- Reklamert på skader i fasade etter grafittfjerning: dialog med både Stopp Tagging og Malermester Lund i flere runder. Dialog med Lars Grimsgård (vaktmester) om utviklingen over tid.
- Kontrollmålinger radon.
- Opprettholdt kontakt med sameiet i Waldemar Thranes gate 19 vedr. sprekk i mur som bærer sameiets hageparti. Kostnadene deles likt med Waldemar Thranes gate 19, etter kommunal oppmåling.

2020:

- Fortsette utbedring/iverksettelse av tiltak mot radonstråling: Installering av radonsug i alle kjellerganger, samt radonbrønn i næringslokale. Forlenget avtrekkskanaler og justering av vifter i henhold til resultat av kontrollmålinger. Satt hull i alle boddører for å sikre nødvendig luftsirkulasjon.
- Utbedret lekkasje bak trappa til Bjerregaards gate 30 C.
- Utbedret lekkasjer rundt piper og takvinduer.
- Iverksatt rehabilitering av fasadens nederste del, inklusive vinduskarm i første etasje.
- Inngått samarbeid med sameiet i Waldemar Thranes gate 19 vedr. sprekk i mur som bærer sameiets hageparti. Kostnadene deles likt med Waldemar Thranes gt 19, etter kommunal oppmåling.
- Utskiftning av dørpumper i alle oppganger og portrom.
- Utbedring av gjerde mot fortau Waldemar Thranes gate: skadede bord er byttet, hele gjerdet vaskes og males to strøk i samme farge som vinduskarmer på borettslagets vinduer.
- Kartlagt teknisk stand på vinduer basert på 8 stikkprøver i ulike etasjer og avdelinger/sider av bygget: En uavhengig rådgiver fra Obos har utført en tilstandsvurdering av vinduene. Her pekes det hovedsakelig på fuktskader forårsaket av dårlig ventilasjon. Det anbefales blant annet å male vinduer, og se på løsninger for bedre ventilasjon i leilighetene. Viktigheten av å holde veggventiler i leilighetene åpne, ble særlig fremhevet. Styret har satt i gang arbeid med å male vinduer. Det anbefales også at hver andelseier utfører daglig utlufting.

2019:

- Tiltak radon-stråling: Installering av fire radonsug fordelt i avdeling Waldemar Thranes gate og avdeling Bjerregaards gate. Kvalitetssikring av resultater fra oppussing av oppganger.

2018:

- Oppussing av oppganger.

2017:

- Rens av ventilasjonssystem.

2013:

- Slutføring av oppussing av indre fasade med riving av brannbalkonger.
- Innvendig rehabilitering ved glipestøp av piper i bruk.

- Rivning og gjenoppmuring av alle piper over tak, med fjerning av vifter på piper på de 20 første leilighetene.

2012:

- Oppussing av ytre fasade.
- Omfattende brannsikringstiltak iht brannstrategi utarbeidet av Firesafe AS Innkjøp, montering og drift av sentralt brannvarslingssystem.

2009:

- Sikringsarbeid/-tiltak på kjeller- og loftsdører, samt på øvre smijernsport.

2008:

- Oppgradering av bakgården med asfaltering og anlegg av gårdslys.

2005:

- Fortsettelse og ferdigstilling av soilrør og vedlikehold av bad.

2004:

- Utskifting av soilrør og vedlikehold av bad. Arbeidet ble ikke gjort tilfredsstillende og det ble purret flere ganger.

2003:

- Utskifting av soilrør og vedlikehold av bad.
- Utskifting av ringeklokkeanlegg.
- Installering av bredbånd fra UPC.
- Oppgradering av kjøkken i portnerleilighet.

Andre vedlikeholdsprosjekter/oppgaver styret vurderer som viktige og som er under gjennomføring/utføres så snart som mulig:

- Gjennomgang av lister og pakninger rundt takvinduer på loftet.
- Gjennomgang av tetting i overgangen piper/tak.
- Gjennomgang og tetting av kjellervinduer.
- Utbedre skur i bakgården: bytte av takpapp, utskiftning av bunnlist, maling.
- Utskiftning av låssystemet og callinganlegget.
- Utbedring av takvifter.
- Optimalisere sykkelparkeringen.
- Skifte ut flere av varmtvannsberederne.

FORRETNINGSFØRER

OBF

STYREGODKJENNING

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende

godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett!

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Borettslaget har en avtale med Telia som er leverandør av TV og internett.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Husordensreglene sier at det er generell båndtvang i borettslaget året rundt.

Bakgården er felles rekreasjonsareal for alle beboerne og skal ikke systematisk brukes som toalett for dyr. Ekskrementer som allikevel havner i fellesarealene skal i alle tilfeller plukkes opp og kastes i søppelet.

DIVERSE

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Vegglamper kjøkken (ARETI Wall lamp Cone and Sphere)
- Lampe over koketopp kjøkken (FRAMA Eiffel-lampe)
- Vegghylle kjøkken: Shelf no. 3
- Gardiner i hele leiligheten
- Vegghylle over sofa stue: Shelf no. 1
- Knagger og barneknagger gang
- Vegglamper stue (FRAMA Eiffel, Bestlite BL5)
- Pendellamper på kjøkken, stue og de to soverommene (barnerommets lampe kan følge)
- Bokhylle stue: Pilaster Källemo
- Montanabokser på stue
- Montana-skuffer i gang
- Stringhyller soverom
- Vegglamper soverom

- Vegglampe barnerom
- Garderobeskap barnerom
- Vegghyller barnerom
- Nøkkelenskap i gang

Vaskemaskin følger med, og tørketrommel kan eventuelt følge etter avtale med selger.

Kjøper må regne med merker i vegg etter at hyller er tatt ned.

Loftsarealene er vedtatt å selges til beboerne i fjerde etasje som ønsker å bygge ut. Flere er i prosess med arkitekter og kommunen for å få kjøpt (men selger har ikke mottatt noe nabovarsel). Etter planen vil ingen miste bodplass. Salg av fellesarealer vil medføre inntekter til borettslaget.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

FESTEAVTALE

Areal: 934 kvm, Eierform: Festet tomt, Utløpsår feste: 2091, Festeavgift: 108000

FESTEKONTRAKT

Festekontrakten forlenges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til borettslaget eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven §36.

Videre er det varslet at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021. I følge tomtefesteloven §15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå.

Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011. Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 108 000,-. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011 - 01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021.

UTLEIE

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

For korttidsutleie gjelder:

Andelseiere kan leie ut leiligheten sin for inntil 30 dager pr. år, uten samtykke fra styret.

Andelseiere må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis boligen lånes ut gratis, regnes dette med i de 30 dagene.

Andelseier må melde følgende til styret:

- navn på leietaker(e) med kontaktinfo
- datoer for utleieperioden.

Husordensreglene gjelder også for leietakerne. Andelseier er ansvarlig for at leietakere gjøres kjent med husordensreglene.

Se borettslagets vedtekter.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig.

REGULERING

Eiendommen er regulert til formål bolig, med tilhørende anlegg, jf. S-2255

Vedtatt: 28.07.1977

Pågående byggesaker:

* Waldemar Thranes gate 21 - Utskifting av vinduer

Siste dok. 9.4.2024

Saksnr:

202217163

* Waldemar Thranes gate 21 - 30 og Bjerregaards gate 28 - 30 -

Riving av brannbalkonger mot gårdsrom

Siste dok. 7.11.2023

Saksnr:

201208128

* Waldemar Thranes gate 21 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og innvendig ombygging

Siste dok. 30.6.2021

Saksnr:

201908638

* Bjerregaardsgate 26 A - Bruksendring fra næring til bolig - U0101

Saksnummer

202315145

Siste dok. 07.03.2024

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 8 550 000,- (Prisantydning)

kr 429 647,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 979 647,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 500,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 981 147,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 989 397,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke borettslag (Kr.19 325)

Foto (Walsø) (Kr.7 000)

Visningshonorar pr. stk 3400,- (Kr.6 800)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 979 647,-) (Kr.62 857,53)

Tilrettelegging (Kr.16 900)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)

Markedspakke leilighet (Kr.22 900)

Oppgjørsgebyr (Kr.6 500)

Totalt kr. (Kr.145 182,53)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

15-24-0143

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring,

innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at

mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS
EIE Ullevål & Sagene
Org. nr: 989734598
Maridalsveien 154 A
0461 Oslo
Tlf: 22 02 11 60

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler I Partner Alice Brandwijk

SAKSBEHANDLERE

Alice Brandwijk
EIE Ullevål & Sagene
Eiendomsmegler I Partner
Mob: 92 30 18 87 / E-post: alb@eie.no

DITT NYE
HJEM?











Waldemar Thranes Gate 21- Snr 61- 18477- 24074

3. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.

Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no















































































































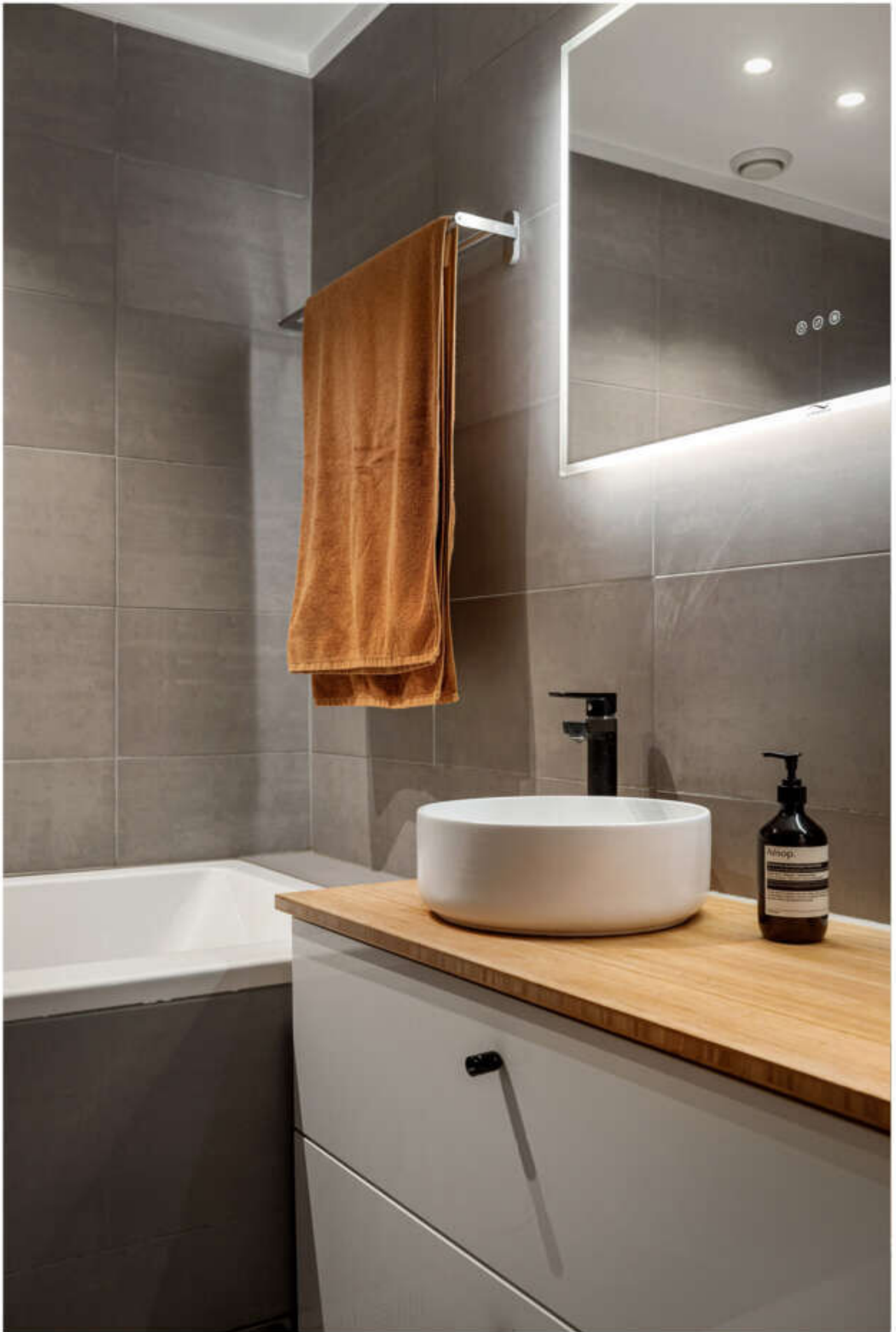
















































































kaffe & juice

VINMONOPOLET

nille

APOTEK 1

QARK
← P

cool mega

ELIXIA

Stens og vask
Elkemmer

5990





INFORMASJON & DOKUMENTER



Generalforsamling 2024 - Ungers gate borettslag

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 07.05.2024, **kl. 17:30**

Sted: Ila barneskole

Oppslag med henvisning til rom / sted blir satt opp i skolegården -

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret i epost:

ungersgate@gmail.com

i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

Kopier evt. inn denne teksten:

FULLMAKT

Eier av andelen gir herved fullmakt til

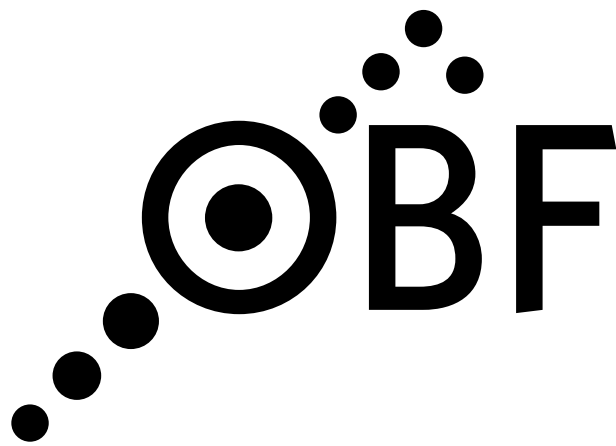
Fullmektigens navn:

_____ (Kari Nabosen)

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Ungers gate borettslag tirsdag 07.05.2024.

Sted, dato: Oslo, (dd.mm.åååå)

Eiers navn i blokkbokstaver: _____ (HANS UNGERS)



Generalforsamling i Ungers gate borettslag

Tirsdag 07.05.2024, kl 17:30

Ila barneskole

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Ungers gate borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

1.3 Opptak navnefortegnelse

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret honoreres for utført arbeide gjennom siste styreperiode, altså ikke fremtidig arbeid.

Det er foreslått å honorere styret med kr 250 000,-.

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

4. Orientering

Styret orienterer om saker som er under arbeid

4.1 IN-ordning

Orientering ved forretningsfører -

4.2 Loftsalg

Status -

4.3 Næringslokalet

Orientering rundt prosessen.

Prøveavstemming ifbm å investere i en standardheving / "whitebox"-løsning.

Styrets innstilling: Borettslaget opplever at potensielle leietakere ser det som en del av utleiers ansvar å heve standarden i lokalet.

Styret ønsker at beboerne er orientert, og gir en veiledende uttalelse.

5. Måling av varmtvannsforbruk

For å få ned kostnadene på strøm, har styret vurdert å se på en installasjon av forbruksmåling på varmt vann.

Vi foretar derfor en prøveavstemming i forhold til om dette er noe beboerne ønsker eller ikke.

Avstemmingen sier:

For

Imot

6. Valg av tillitsvalgte

Styret kan bestå av inntil 5 styremedlemmer inkl. leder,

og inntil 3 vara. Valgkomitéen velges separat.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder for siste periode:

Kristin Helene Randulff Nielsen stiller til gjenvalg.

6.2 Valg av to styremedlemmer for 2 år, ett styremedlem for 1 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

Marius Ekanger Aasheim og Synne Grønboengen.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Aleksander Andersen.

Vibeke Onarheim trekker sitt verv etter ett år.

Tusen takk for godt, lærerikt og hyggelig samarbeid!

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt:

To styremedlemmer for 2 år:

Andelseier: (N.N.)

Andelseier: (N.N.)

Et styremedlem for 1 år:

Andelseier: (N.N.)

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Følgende har fullført sin periode:

Åsmund Olason, Stine Farkvam og Øyvind Bjørnson Lunke.

Styret takker for god støtte fra varaene!

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til vara for 1 år:

-
-
-

6.4 Valg av valgkomité for 1 år

Følgende har fullført sin periode:

Ingrid N. Vegdahl og Audun Blokkum

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 28.04.2024

Styret i Ungers gate borettslag

Styreleder, Kristin Helene Randulff Nielsen
Styremedlem, Vibeke Onarheim
Styremedlem, Aleksander Andersen
Styremedlem, Synne Grønboengen
Styremedlem, Marius Ekanger Aasheim
Varamedlem, Stine Farkvam
Varamedlem, Åsmund Olason
Varamedlem, Øyvind Bjørnson Lunke

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Ungers gate borettslag

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kristin Helene Randulff Nielsen
Styremedlem, Vibeke Onarheim
Styremedlem, Aleksander Andersen
Styremedlem, Synne Grønboengen
Styremedlem, Marius Ekanger Aasheim
Varamedlem, Stine Farkvam
Varamedlem, Åsmund Olason
Varamedlem, Øyvind Bjørnson Lunke

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på ungersgate@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Ungers gate borettslag

Ungers gate borettslag er registrert i Enhetsregisteret og/eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952769685.

Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 71 boligenheter og 2 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Vaktmester- og renholdstjeneste

Ungers gate borettslags får utført vaktmestertjenester fra Espen Lie Eiendomsservice, ved Lars Andreas Grimsgård.

Vaktmesteren kan treffes på lgrimsgard@me.com, mob.: 922 44 813

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til renovasjonsoppfølging, plenklipping, løpende vedlikehold/tilsyn av fellesområder med lys og vannanlegg.

Styret har tett samarbeid med vaktmester vedrørende opprettholdelse av høyest mulig brannsikkerhet.

Ungers gate borettslag har avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper. Renholdet skjer i ukens første halvdel. Rene trapper står for gulvmattehåndtering.

Bredbånd, kabel-tv

UNGERS GATE BORETTSLAG har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Avtalen skal reforhandles/endres høst 2024, da kontrakten utløper start 2025.

Nøkler og postkasseskilt

Nøkler til porter og gangsdør, bestilles hos styret.

Navnelapper til ringeklokke printes på spesialpapir ved vaktmester, og bestilles sammen med postkasseskilt hos styret.

Nøkler til postkasser må files hos nøkkelsmed, evt byttes til ny lås bestilt fra leverandør av postkassene for andelseiers regning. Se bestillingsdetaljer inne i lokket på postkassen din, evt. kontakt styret.

Brannsikringsutstyr

Bygården har sentralt varslingssystem med én detektor i hver andel, samt flere i trappeløp, næringslokalet og fellesområder. Dette er ikke koblet direkte til Oslo brann- og redningsetat (OBRE)

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med operativt manuelt sløkkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt sløkkeutstyr nevnes skum-/pulverapparat eller husbrannslange.

Vedlikehold av dette tilfaller andelseier.

Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet, da det har vært flere tilfeller av tørrkok.

For borettslaget:

Det er eier av bygget, representert ved styret, som er ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere det sentrale utstyret i leilighetene og i fellesområder.

Styret oppfordrer likevel alle andelseiere til å påse at varsle- og sløkkeutstyr er i orden til en hver tid. Se veiledning på brannpanel i oppgangen.

Teknisk support og kontroller gjennomføres av Firesafe AS.

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Påminnelse om at gjenstander ikke skal lagres i fellesområder for å sikre lavest mulig risiko ved ferdsel i rømningsveier under brann/evakuering.
- Påminnelse om at brannbryter til/fra kjeller og loft skal holdes lukket til enhver tid, grunnet spredningsfare ved evt. brann. **Dette gjelder også om sommeren.**
- Kontroll av det sentrale brannvarslingssystem.
- Kontroll av EL-anlegget i bygget.
- Oppgradering av EL- og vann i næringslokalet.

Forsikring

Eiendommen til Ungers gate borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 78820547.

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

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

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 8 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024:

(Vår '24) Ferdigstillelse av arbeidet tilknyttet utskiftning av vinduer i andeler og næringslokale. Reklamasjon og skader.

2023:

(Høst '23) Rehabilitering av pipeløp i 30 C.

Utskiftning av alle vinduer i borettslaget gjennomføres av entreprenør VD Montasje AS, samt teknisk rådgiver Joakim Utne fra Utne Prosjekt AS.
Skiftet ut 2 varmtvannsberedere i WT 21, utført av 24/7 Rørleggervakten.
Utført årlig kontroll av brannannlegget gjennomført av Firesafe.
Årlig kontroll av EL-anlegget gjennomført av Lefdal, samt utbedret avvik.
Bestilt abonnement for fjerning av grafitti fra Rein Tek AS.

2022:

Vedtatt IN-lån under generalforsamlingen i mai 2022, i forbindelse med utskiftning av vinduer.

Byttet branndør etter innbrudd i næringslokalet.

Kjøpt inn hagemøbler til bakgården, med lang livstid.

Ansatt gartner Martine Elise Gran på årskontrakt.

2021:

Reklamert på skader i fasade etter grafittifjerning: dialog med både Stopp Tagging og Malermester Lund i flere runder. Dialog med Lars Grimsgård (vaktmester) om utviklingen over tid.

Kontrollmålinger Radon

Opprettholdt kontakt med sameiet i Waldemar Thranes gate 19 vedr. sprekk i mur som bærer sameiets hageparti. Kostnadene deles likt med Waldemar Thranes gt. 19, etter kommunal oppmåling.

2020:

Fortsette utbedring/iverksettelse av tiltak mot radonstråling: Installering av radonsug i alle kjellerganger, samt radonbrønn i næringslokale. Forlenget avtrekkskanaler og justering av vifter i henhold til resultat av kontrollmålinger. Satt hull i alle boddører for å sikre nødvendig luftsirkulasjon.

Utbedret lekkasje bak trappa til Bjerregaards gate 30 C.

Utbedret lekkasjer rundt piper og takvinduer.

Iverksatt rehabilitering av fasadens nederste del, inklusive vinduskarm i første etasje.

Inngått samarbeid med sameiet i Waldemar Thranes gate 19 vedr. sprekk i mur som bærer sameiets hageparti. Kostnadene deles likt med Waldemar Thranes gt 19, etter kommunal oppmåling.

Utskiftning av dørpumper i alle oppganger og portrom.

Utbedring av gjerde mot fortau Waldemar Thranes gate: skadede bord er byttet, hele gjerdet vaskes og males to strøk i samme farge som vinduskarmer på borettslagets vinduer.

Kartlagt teknisk stand på vinduer basert på 8 stikkprøver i ulike etasjer og avdelinger/sider av bygget: En uavhengig rådgiver fra Obos har utført en tilstandsvurdering av vinduene. Her pekes det hovedsakelig på fuktskader forårsaket av dårlig ventilasjon. Det

anbefales blant annet å male vinduer, og se på løsninger for bedre ventilasjon i leilighetene. Viktigheten av å holde veggventiler i leilighetene åpne, ble særlig fremhevet. Styret har satt i gang arbeid med å male vinduer. Det anbefales også at hver andelseier utfører daglig utlufting.

2019:

Tiltak radon-stråling: Installering av fire radonsug fordelt i avdeling Waldemar Thranes gate og avdeling Bjerregaards gate. Kvalitetssikring av resultater fra oppussing av oppganger.

2018:

Oppussing av oppganger

2017:

Rens av ventilasjonssystem

2013:

Slutføring av oppussing av indre fasade med riving av brannbalkonger.

Innvendig rehabilitering ved glipestøp av piper i bruk.

Rivning og gjenoppmuring av alle piper over tak, med fjerning av vifter på piper på de 20 første leilighetene.

2012:

Oppussing av ytre fasade.
Omfattende brannsikringstiltak iht brannstrategi utarbeidet av Firesafe AS
Innkjøp, montering og drift av sentralt brannvarslingssystem.

2009:

Sikringsarbeid/-tiltak på kjeller- og loftsdører, samt på øvre smijernsport.
2008:

Oppgradering av bakgården med asfaltering og anlegg av gårdslys.
2005:

Fortsettelse og ferdigstilling av soilrør og vedlikehold av bad
2004:

Utskifting av soilrør og vedlikehold av bad. Arbeidet ble ikke gjort tilfredsstillende og det ble purret flere ganger.
2003:

Utskifting av soilrør og vedlikehold av bad.
Utskifting av ringeklokkeanlegg.
Installering av bredbånd fra UPC.
Oppgradering av kjøkken i portnerleilighet.

Andre vedlikeholdsprosjekter/oppgaver styret vurderer som viktige og som er under gjennomføring/utføres så snart som mulig:

Gjennomgang av lister og pakninger rundt takvinduer på loftet
Gjennomgang av tetting i overgangen piper/tak
Gjennomgang og tetting av kjellervinduer
Utbedre skur i bakgården: bytte av takpapp, utskiftning av bunnlister, maling.
Utskiftning av låssystemet og callinganlegget.
Utbedring av takvifter.
Optimalisere sykkelparkeringen.
Skifte ut flere av varmtvannsberederne.

Styret fikk i 2014 innhentet en tilstandsrapport utarbeidet av OPAK: dokumentet brukes systematisk som en veileder for ANBEFALT REHABILITERING / STØRRE VEDLIKEHOLD for perioden år 2015 – 2025. Det ses på som en utfordring at borettslagets økonomi ikke gir store handlingsrom, og en stor justering av husleie vil være nødvendig om større prosjekt som f. eks bytte av vinduer, installering av mekanisk avtrekk mm. skal gjennomføres. Utgiftsbegrensninger og avsetninger til «vedlikeholdsfondet» har allikevel gjort det mulig med oppgraderinger.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 10 møter i tillegg til min. 3 arbeidsmøter. Det er behandlet 53 styresaker.

Styresakene/-aktiviten har bl.a inneholdt arbeid innen følgende områder:

ØKONOMI:

- Håndtering av oppgaver og endringer tilknyttet IN-ordning
- Justering av felleskostnader pga bytte av vinduer

BYGNING:

Tilknyttet prosjekter/oppgaver:

- Etterarbeid/innsending av dokumenter for pengestøtte vinduer.
- Etterarbeid/sluttbefaringer vinduer *andeler*
- Oppfølging av reklamasjoner *andeler*
- Utskiftning av vinduer *næringslokalet*
- Etterarbeid/sluttbefaringer vinduer næringslokalet
- Oppfølging av reklamasjoner næringslokalet
- Skiftet 4 ødelagte takstein på taket over Bjerregaards gate 30 C
- Kartlagt funksjonsstatus på ringeklokker og dørtelefoner for hele borettslaget:

Befaring av dørtelefon/ringeklokker i 29 andeler (basert på innmeldt behov for dette), bytte av høyttalermodul i 2 oppganger, justering av dørpumper og dørtelefoner, reparert et kabelbrudd samt organisert bytte av dørtelefoner i 13 andeler

- Snørydding av tak og fjerning av istapper
- Strøing, måking og fjerning av is ved inngangspartier (for å sikre tilgang for renovasjon + beboere)
- Hentet inn håndverker for to befaringer av ventilasjonssystem og rør på loft i forbindelse med loftsutbygging
- Innhentet håndverkere i forbindelse med endring av pipeløp for beboer med flytting av peis varmt/kaldt pipeløp
- Avholdt 2 dugnader
- Oppfølging skjøtsel av uterom

Også ukentlig:

- Rydding av gangfelt og hage for gjenstander for økt fremkommelighet for vaktmester & beboere med bevegelsesutfordring
- Rydding av søppel, sigarettneiper og snus

**HER KAN VI OPPFORDRE ALLE BRUKERE TIL Å BIDRA AT ALT SETTES PÅ Plass;
ALT AVFALL SAMLES OG KASTES.**

HMS:

- Oppfølging av beboere for å holde fellesrom/oppganger/rømningsveier risikofrie. (Se også eget HMS-punkt.)
- Det har vært ett tilfelle av branntilløp

For BEBOERE:

- Veiledning ved ombygging/oppussing av andeler

- Veiledning av eiendomsmeglere ved salg
- Kommunikasjon med borettslagets forsikringsselskap på vegne av beboere
- Tilrettelegging for beboere ved selskaper/fester i bakgården; tilgang på ekstra hagemøbler og utstyr mm.
- Klagesaker

NÆRINGSEIENDOM:

- Tilrettelagt for oversikt og status over lokalet før ny leiekontrakt:

- Tilstandsrapport lokalet: bygning, vvs, vinduer, dører
- Tilstandsrapport EL
- Utbedringer EL og VVS (Utleiers HMS-ansvar)
- Utbedringer fukt og muggdannelse som resultat av installasjoner
- Kommunikasjon med tidligere leietakere
- Overdragelse av lokaler fra tidligere eiere
- Visninger og tilrettelegging for interessenter
- Befaring vedr evt installasjon av balansert ventilasjon

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 357 488,-, og endringer i disponible midler på kr -96 925,-.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

28.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Ungers gate borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP 2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 401 480	4 118 720	4 337 781	5 181 072
Sum		4 401 480	4 118 720	4 337 781	5 181 072
Ekstraordinære inntekter	2	0	3 750	0	0
Sum andre inntekter		0	3 750	0	0
Sum		4 401 480	4 122 470	4 337 781	5 181 072
Forretningsførsel og revisjon	3	203 516	201 321	200 600	209 700
Lønn og honorarer	4	353 710	285 250	285 250	285 250
Vedlikehold	5	8 176 204	625 934	9 073 222	516 200
Eksterne tjenester	6	698 900	437 465	461 650	462 000
Kabel-tv og bredbånd		349 236	289 424	291 145	367 212
Forsikring		441 162	370 526	442 800	480 805
Kommunale avgifter		719 964	617 535	711 500	832 000
Festeavgifter		115 220	119 236	123 000	120 000
Brensel og strøm		373 795	399 622	400 000	350 000
Andre driftsutgifter	7	64 321	109 142	45 000	45 000
Sum		11 496 028	3 455 456	12 034 167	3 668 167
Driftsresultat		-7 094 548	667 014	-7 696 386	1 512 905
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	103 943	124 617	80 000	80 000
Renteinntekter	8	54 260	13 923	0	0
Rentekostnad	9	953 586	385 294	452 128	1 255 417
Andre finansposter	10	38 749	39 063	20 000	20 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-756 634	-207 691	-352 128	-1 155 417
Årsresultat	11	-7 851 182	459 323	-8 048 514	357 488
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-14 539 730	-511 163	-464 638	-454 413
Opptak lån		23 000 000	0	0	0
Vedlikeholdsfond		-600 000	0	0	0
Endring i disponible midler	11	9 088	-51 840	-8 513 152	-96 925

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	289 586	289 586
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		292 186	292 186
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 258	19 385
Til gode av forretningsfører		100	0
Forskuddsbetalte kostnader	14	848 298	770 639
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		994 357	581 730
Innestående på særvilkår		646 213	630 982
Sum omløpsmidler		2 501 226	2 002 736
SUM EIENDELER		2 793 412	2 294 923

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	24 200	24 200
Annen egenkapital 1.1		-13 017 307	-13 476 629
Vedlikeholdsfond		0	600 000
Årets resultat	11	-7 851 182	459 323
Sum egenkapital	16	-20 844 289	-12 393 107
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	22 503 150	14 042 880
Sum langsiktig gjeld		22 503 150	14 042 880
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		27 227	22 392
Leverandørgjeld		1 061 862	568 762
Påløpne renter		6 754	10 914
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	7 721
Annen kortsiktig gjeld		38 708	35 360
Sum kortsiktig gjeld		1 134 551	645 149
Sum gjeld		23 637 701	14 688 029
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 793 412	2 294 923

Oslo 31.12.23

Styret i Ungers gate borettslag

Sted: _____, dato: _____

Kristin Helene Randulff Nielsen
Styreleder

Aleksander Andersen
Styremedlem

Vibeke Onarheim
Styremedlem

Marius Ekanger Aasheim
Styremedlem

Synne Grønboengen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	2 910 228	2 742 018	2 910 207	2 910 207
3602 Leieinntekt forretningslokaler	255 072	247 404	244 848	270 000
3605 Leieinntekter fellesarealer	6 000	4 130	3 960	6 000
3607 Renter og avdrag	916 824	792 888	916 766	1 577 653
3612 Inntekt kabel-tv	214 704	214 704	215 000	312 684
3625 Inntekt bredbånd	46 860	46 860	47 000	54 528
3630 Dugnadsbidrag	51 792	70 716	0	50 000
Sum	4 401 480	4 118 720	4 337 781	5 181 072

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Erstatning skadesak	0	3 750	0	0
Sum	0	3 750	0	0

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	5 500	5 500	5 500	5 700
Forretningsførerhonorar	157 824	147 636	157 800	164 000
Aksjeutbytte fra OBF	-103 943	-124 617	-80 000	-80 000
Annen regnskapsførsel	40 192	48 185	37 300	40 000
Sum	99 573	76 704	120 600	129 700

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	310 000	250 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	43 710	35 250	35 250	35 250
Sum	353 710	285 250	285 250	285 250

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023. Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktige til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	8 127 178	551 294	9 014 222	500 000
6620 Vedlikehold uteområde	33 443	55 666	50 000	0
6640 Periodisk vedlikehold	15 583	8 974	9 000	16 200
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	8 176 204	625 934	9 073 222	516 200

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300 Andel felleskostnader	0	1 225	0	0
6330 Vaktmestertjenester	194 325	197 928	206 500	201 000
6360 Renhold	192 562	176 010	188 150	198 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	42 058	31 308	50 000	44 000
6725 Juridisk rådgivning	97 595	4 688	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	134 310	1 625	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	18 250	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	19 800	24 682	17 000	19 000
Sum	698 900	437 465	461 650	462 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	5 238	5 094	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	4 920	6 354	0	0
7400 Kontingent HL	2 900	2 650	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 290	13 585	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	7 534	5 350	0	0
7772 Andre gebyrer	4 390	35 821	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	4 584	4 859	0	0
7790 Andre driftskostnader	30 464	35 429	45 000	45 000
Sum	64 321	109 142	45 000	45 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	54 260	12 928	0	0
8055 Renteinntekt særvillkår 3	0	995	0	0

Note 8 - Renteinntekter

Sum	54 260	13 923	0	0
-----	--------	--------	---	---

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8145 Lånenr 9041.72.11798	231 688	384 970	452 128	0
8146 Lånenr 9041.72.73475	713 061	0	0	1 255 417
8159 Andre rentekostnader	8 837	324	0	0
Sum	953 586	385 294	452 128	1 255 417

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Utbytte	38 749	39 063	20 000	20 000
Sum	38 749	39 063	20 000	20 000

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	1 357 587	1 409 427
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-7 851 182	459 323
Opptak av langsiktig lån	23 000 000	0
Avdrag langsiktig lån	-14 539 730	-511 163
B. Årets endring i disponible midler	9 088	-51 840
C. Disponible midler 31.12	1 366 675	1 357 587

Note 12 - Bygninger

Bygningen er oppført ca. 1926. Opprinnelig anskaffelsesverdi er ikke kjent, men bokført verdi er kr 289 586. Bygningen er ikke avskrevet, men det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	480 805	441 162
1749 Forskuddsbetalte kostnader	367 493	329 477
Sum	848 298	770 639

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 71 andeler a kr 100 per rom, med kjøkken regnet som rom i de opprinnelige leilighetene.

Note 16 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 17 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Refinansiering av lån Lånenr 9041.72.11798, samt økning i forbindelse med rehabilitering av vinduer. IN-ordning etableres samtidig.	
Lånenummer:	90417273475	90417211798
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2015
Rentesats:	5.55 %	4.55 %
Betingelser:		Fast rente frem til 27.04.18
Beregnet innfridd:	30.03.2048	23.05.2023
Opprinnelig lånebeløp:	23 000 000	17 659 159
Lånesaldo 01.01:	0	14 050 601
Avdrag i perioden:	496 850	14 050 601
Opptak i perioden:	23 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	22 503 150	0
Saldo 5 år frem i tid:	20 027 722	0

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417273475	6	483 660	2 901 960
	1	475 023	475 023
	1	470 705	470 705
	3	440 476	1 321 428
	3	431 839	1 295 517
	1	427 521	427 521
	1	423 203	423 203
	1	397 292	397 292
	3	388 655	1 165 965
	6	349 790	2 098 740
	1	341 153	341 153
	2	336 835	673 670
	3	297 969	893 907
	6	293 651	1 761 906
	1	289 332	289 332
	2	285 014	570 028
	3	280 696	842 088
	7	272 059	1 904 413
	3	267 740	803 220
	1	263 422	263 422
	3	207 283	621 849
	8	198 646	1 589 168
	5	194 328	971 640

Lån

Kommentarer til lån

Pantelånet er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på kr 289 586.

Resultat og balanse med noter for Ungers gate borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ungers gate borettslag

Styreleder	Kristin Helene Randulff Nielsen (sign.)	19.04.2024
Styremedlem	Marius Ekanger Aasheim (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Synne Grønboengen (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Aleksander Andersen (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Vibeke Onarheim (sign.)	16.04.2024

Til generalforsamlingen i Ungers Gate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ungers Gate Borettslag som viser et underskudd på NOK 7 851 182. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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>.

Lillestrøm, 22. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD***Norwegian Buypass***Dato og tid***(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)***04/22/2024 11:24:06**

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2023



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ungers gate borettslag tirsdag 07.05.2024 kl. 17:30 - Ila barneskole.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Ungers gate borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

1.3 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 20 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 23 stemmeberettigede.

Ved pkt. 3.1 kom en eier til møtet. Til sammen 24 stemmeberettigede.

Ved pkt. 3.4 forlot en eier møtet. Til sammen 23 stemmeberettigede.

Ved pkt. 4.3 forlot en eier møtet. Til sammen 22 stemmeberettigede.

Ved pkt. 5 forlot to eiere møtet. Til sammen 20 stemmeberettigede.

Vedtak:

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

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Håkon Borud valgt.

Ettersom valgt protokollvitne måtte forlate møtet under pkt. 5, valgte generalforsamlingen Vibeke Onarheim til å være et ekstra protokollvitne.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

En eier kom til møtet. Det er til sammen 24 stemmeberettigede.

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat**Vedtak:**

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

En eier forlot møtet. Til sammen 23 stemmeberettigede.

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret honoreres for utført arbeide gjennom siste styreperiode, altså ikke fremtidig arbeid.

Det er foreslått å honorere styret med kr 250 000,-.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 250 000,-.

4. Orientering**4.1 IN-ordning**

Orientering ved forretningsfører-

Vedtak:

Sak tatt til orientering.

4.2 Loftsalg

Status-

Vedtak:

Sak tatt til orientering.

4.3 Næringslokalet

Orientering rundt prosessen.

Prøveavstemming ifbm å investere i en standardheving / "whitebox"-løsning.

Borettslaget opplever at potensielle leietakere ser det som en del av utleiers ansvar å heve standarden i lokalet.

Styret ønsker at beboerne er orientert, og gir en veiledende uttalelse.

En eier forlot møtet. Til sammen 22 stemmeberettigede.

Vedtak:

Det ble foretatt en prøveavstemming: flertallet stemte for en standardheving av næringslokalet.
Sak tatt til orientering.

5. Måling av varmtvannsforbruk

For å få ned kostnadene på strøm, har styret vurdert å se på en installasjon av forbruksmåling på varmt vann.

Vi foretar derfor en prøveavstemming i forhold til om dette er noe beboerne ønsker eller ikke.

To eiere forlot møtet. Til sammen 20 stemmeberettigede.

Ettersom valgt protokollvitne måtte forlate møtet, valgte generalforsamlingen Vibeke Onarheim til å være et ekstra protokollvitne.

Vedtak:

Det ble foretatt en prøveavstemming: flertallet stemte for ønske om forbruksmåling på varmt vann.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder for siste periode: Kristin Helene Randulff Nielsen stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Kristin Helene Randulff Nielsen ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av to styremedlemmer for 2 år, ett styremedlem for 1 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Marius Ekanger Aasheim og Synne Grønboengen.

Vibeke Onarheim trekker sitt verv etter ett år.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Aleksander Andersen.

Vedtak:

Ole Andreas Sandring og Tuva Skei ble valgt som styremedlemmer for **2 år**.

Kristine Lippestad ble valgt som styremedlem for **1 år**.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Følgende har fullført sin periode: Åsmund Olason, Stine Farkvam og Øyvind Bjørnson Lunke.

Vedtak:

Synne Grønboengen, Øyvind Bjørnson Lunke og Åsmund Olason ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité for 1 år

Følgende har fullført sin periode: Ingrid N. Vegdahl og Audun Blokkum

Vedtak:

Frida Sarto Thorshaug og Sigrid Rask Sørensen ble valgt som valgkomité for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamlingen ble hevet kl. 18.56.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Kristin Helene Randulff Nielsen, for 2 år

Styremedlem, Ole Andreas Sandring, for 2 år

Styremedlem, Tuva Skei, for 2 år

Styremedlem, Aleksander Andersen, 1 år igjen

Styremedlem, Kristine Lippestad, for 1 år

Varamedlem, Synne Grønboengen, for 1 år

Varamedlem, Øyvind Bjørnson Lunke, for 1 år

Varamedlem, Åsmund Olason, for 1 år

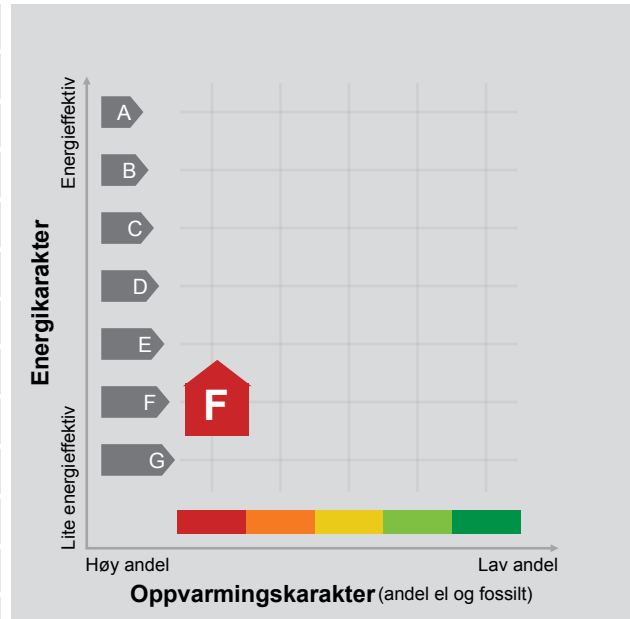
Protokoll for Ungers gate borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.)	07.05.2024
Protokollvitne	Håkon Borud (sign.)	07.05.2024
Protokollvitne	Vibeke Onarheim (sign.)	07.05.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Waldemar Thranes gate 21
Postnummer	0171
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	175
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80537514
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	7a6c8104-3f2a-40eb-adf9-1f556417d4a3
Dato	23.05.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk 9 374 kWh pr. år

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

8 526 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	640 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- Termografering og tetthetsprøving
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tetting av luftlekkasjer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Waldemar Thranes gate 21
Postnummer: 0171
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0302
Dato: 23.05.2024 19:28:54
Energimerkenummer: 7a6c8104-3f2a-40eb-adf9-1f556417d4a3

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 218
Bruksnummer: 175
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80537514

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

ØS KONSULT AS
Tverråsen 44
1397 NESØYA

Deres ref.:
Øistein Skyberg

Vår ref. (saksnr.):
202113777 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Gjermund Falck Johansen

Dato: 27.10.2021

Adresse: WALDEMAR THRANES GATE 21 Eiendom: 218/175/0/0
Tiltakshaver: Erik Arvidsson Søker: ØS KONSULT AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for søknad om å erstatte bærendevegg med bærebjelke, mottatt 19.10.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202113777			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan		30.08.2021	1/7

Klagefristen er tre uker

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



Vennlig hilsen

Gjermund Falck Johansen - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

Erik Arvidsson, Waldemar Thranes gate 21, 0171 OSLO

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

..... Boliglaget. Bjerregaardsgt. 28, 30. og Wm. Thranesgt. 21, 23.
en del av eiendommen

Denne har fått matr.nr. 28, 30. til Bjerregaardsgt. og 21, 23. til Wm. Thranesgt.
og er 3817.3 m² stor. Målebrev, datert, tinglyst er
vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 70. år og regnes fra ... 1/11. 1951. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1145,- beregnet etter 3% ... pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillegg tilgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5. og 1/11 og første gang 1/5. 1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringer omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften. **pant**

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets ~~.....~~ i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....
Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde. Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til dissers alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av feste-kontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Fstekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Twist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den

Som fester:
Boliglaget

Bjerregaardsgt. 28-30
Wm. Thrænesgt. 21-23

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Aug. Høibak

A. Høibak

Torsten Mikkelsen

A. Høibak

Billegg til § 7.

"Etter annen setning 3. linje) skytes inn:"
"Dens bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til
veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har over-
tatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt
har kommunen fullt berednings over veggrunn med ansplass.
Over overvann fra stikkrenner eller veiens område som forig
ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt
avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet
med inntil 1-ett års forfall og fremtidig festeavgift til
fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis
kr. 944.800,- og kr. 381.700,- begge til den Norske Credit-
bank.

BOLIGRÅDMANNEN



Boliglaget
Bjerregaardsgt. 28-30
Wm. Thranesgt. 21-23



I forbindelse med udvidelse af km. Thranesgade er det
 af km. Thranesgt. 21 - 23 udløst til gadegrund h.h.v. 110,2 m²
 og 109,9 m² tilsammen 220,1 m². Fastegrundlaget reduceres
 derfor med kr. 2201,- således at den i § 3 nævnte fasteavgift
 nedsættes med kr. 60,- til kr. 1080,- pr. år med virkning
 fra 1/10.1957. Hermed er fasteavgiftsforholdet for den
 pålagte gadegrund.

2 2 2, den 27 FEB 1958

For fester:

For tale kommunen:

Bolllaget Bjerregaard
 Wm. Thranesgt. 21-23

Aug. Hübner
 Styreleder

Eugen Johansen

Tyge Nielsen
 Boligrædmænd

B. H. Jørgensen

Nam

3.817,3
 - 220,1
 = 3.597,2

Billegg til § 7.

"Etter annen setning 3. linje) skytes inn:"

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørselers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt ansvar over veigrunn med ansplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forårsaker ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet ned imtil 1-ett års forfall og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 344.800,- og kr. 381.700,- begge til den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN



Boliglaget
Bjerregaardsgt. 28-30
Wm. Thranesgt. 21-23

Aug. Hübner



Ungers gate Borettslag v/OBF ref 01

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
19/29863

Saksbehandler:
Anita Bliksvær

Dato: 12.09.2019

Forlengelse av festeforhold og varsel om regulering av festeavgift

Bjerregaards gate 28 mfl., gnr. 218/bnr. 66, 68, 175 og 176

Vi viser til festekontrakt mellom Ungers gate Borettslag og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet

Fstekontrakten mellom Ungers gate Borettslag og Oslo kommune for gnr. 218/bnr. 66, 68, 175 og 176 i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 01.11.1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Fstekontrakten utløper dermed den 31.10.2021.

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Ungers gate Borettslag eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift

Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011.

Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 108 000. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011- 01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Ungers gate Borettslag i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Er noe uklart?

Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvær@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Kopi til:



HUSORDENSREGLER UNGERS GATE BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 04.04.2018

Styret kan fastsette husordensregler for laget jamfør borettslagslovens § 5-11 fjerde ledd. Ved underskrivelse av kjøpskontrakt, plikter eieren å følge de ordensregler som gjelder for vårt borettslag, samt vise forståelse for at et godt bomiljø er avhengig av at alle beboere viser hensyn og fleksibilitet overfor sine naboer. De nedenforstående regler er også gjeldende for leietagere, men den respektive utleier kan bli holdt ansvarlig for eventuelle mislighold. Vesentlig mislighold kan i ytterste konsekvens sanksjoneres med tvangssalg, jamfør Borettslagslova §5-9.

1. **Støy:**

Støy fra TV, musikkanlegg eller lignende som kan være til sjenanse for dine naboer må unngås. Merk at basstoner bærer særlig godt gjennom bygningsmassen. Spesielt hensyn må tas om sommeren hvor vinduer ofte står åpne.

Etter kl 23:00 skal det være ro i borettslagets ute- og innearealer.

2. **Avfallshåndtering:**

Det skal holdes ryddig rundt søppelhusene, dette kan bare skje ved at alt søppel blir lagt i søppelkassene. Dersom søppelkassene er fulle skal søppelet ikke hensettes ved søppelskurene. Det samme gjelder dersom det som skal kastes ikke passer i lukene etter bearbeiding.

3. **Innendørs fellesområder:**

Fellesarealer som loft, kjeller og trappeoppganger inklusive inngangspartier må holdes ryddig og skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander; herunder barnevogner, sykler, ved, søppel, sko mm. Det understrekes at dette er viktig for å ivareta brannsikkerheten, da disse rommene tjener som rømningsvei og må holdes fri for løse objekter. Nødetater, blant annet ambulansepersonell med bære, må ha fri fremkommelighet.

I tillegg til andelenes tildelte boder er det tilrettelagt med egne rom for parkering av barnevogner og sykler i kjellerrom.

Søppel skal bæres ut i søppelkassene og ikke mellomlagres i trapperommet, da det kan forårsake sjenende lukt, virker tiltrekkende på skadedyr og hindrer fri fremkommelighet i en nødsituasjon. Det skal ikke settes hyller, benker eller lignende i trappeoppgangen.

4. **Vedlikehold av andelen:**

Ansvar for alt vedlikehold internt i den enkelte andel påhviler andelseieren. I denne sammenheng bemerkes spesielt vedlikehold av våtrom, da lekkasjer eller overløp grunnet manglende vedlikehold kan påføre andre andeler skader. Det vises også til §7.1 i vedtektene og §5-12 i borettslagsloven.

5. **Sikkerhet:**

Alle inngangsdører skal være låst hele døgnet. Dette gjelder også kjellerdører og dører mot bakgård. Dersom det foretas innlasting, skal ikke oppsatt ytterdør forlates utenfor synsrekkevidde. Last heller inn i gangen puljevis, og bær inn i leilighet/bod med låst ytterdør. Lys slukkes når fellesrommene forlates, begrenset innsyn kan minske risiko for innbrudd.

6. **Helse og miljø:**

Det skal ikke forekomme røyking under vinduer eller i/ved inngangspartiene til hver enkelt oppgang som kan være til sjenanse for naboer. Borettslaget har laget områder i bakgården hvor det finnes askebeger og sitteplasser.

7. **Husdyrhold:**

Det er generell båndtvang i borettslaget året rundt.

Bakgården er felles rekreasjonsareal for alle beboerne og skal ikke systematisk brukes som toalett for dyr. Ekskrementer som allikevel havner i fellesarealene skal i alle tilfeller plukkes opp og kastes i søppelet.

8. **Bruk av felles utendørsområder:**

Bakgården er felles rekreasjonsareal for alle beboerne i borettslaget. Det er derfor tvingende nødvendig at alle opptrer hensynsfullt mot andre som måtte oppholde seg der samtidig som, og etter, en selv. Generelt gjelder alminnelig folkeskikk, de nedenforstående punkter er å anse som et minimum.

8.1. Felles eiendeler, som hagemøbler og grill, skal behandles forsiktig og stilles tilbake på steinhellene etter bruk. Bord tørkes av og griller klargjøres til neste bruker.

8.2. Alle løsøre, som feks leker, spill, pledd og telt, skal ryddes bort fra plenen etter bruk. Husk at vaktmesteren skal klippe plenen og har begrenset med tid til rådighet.

8.3. Engangsgriller skal kun benyttes på formålstjenlig varmebestandig underlag.

8.4. Husk at ikke alle nødvendigvis vil høre din musikk eller ditt radioprogram.

9. **Parkering foran portrom:**

Parkering foran portrom frabedes, da dette er et viktig transportområde ved utrykning av ambulanse og brannvesen. Vaktmester trenger også dette området i forbindelse med daglig vedlikehold av bygården.

Området kan under oppsyn brukes til lastning/lossing i en kort periode

Boligopplysninger:

Saksbehandler: VICTORIA VO

Dato utkjørt: 21.05.24 Side 1 av 3



Ungers gate borettslag	Vår ref.:	1/61	Fødselsdato eier:	01.12.1985
Waldemar Thranes Gate 21	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	06.07.1991
0171 OSLO	Eiere:	Erik Arvidsson, Ragnhild Melbye		
Organisasjonsnr: 952 769 685	Andelsnr:	61		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 7 902

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	83
	Renter og avdrag	2 734
	Felleskostnader	4 654
	Bredbåndavgift	64
	Kabel-TV-avgift	367

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	429 647	Gjeld siste årsoppg.: 453 950
Klient ajourf. lån:	22 388 948	Klient gj. s. årsoppg.: 23 655 380

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90417273475, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.05.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 21.05.2024: 22 388 948

Andel av saldo: 429 648

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.03.2048)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kristin Helene Randulff Nielsen

Adresse: Bjerregaards Gate 28 A

Postnr/-sted: 0172 OSLO

E-post: N/A

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 21.05.2024

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

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	453 950	Andre inntekter:	3 780
Annen formue:	55 012	Utgifter:	18 039	

7: Pålydende

Pålydende:	500	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	61	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1926

Gårds/bruksnr: 218/175, 218/66, 218/68, 218/176

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 115 220,00, 1,00, 1,00, 1,00

Avg. reguleres: <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

Ungers gate borettslag	Vår ref.:	1/61	Fødselsdato eier:	01.12.1985
Waldemar Thranes Gate 21	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	06.07.1991
0171 OSLO	Eiere:	Erik Arvidsson, Ragnhild Melbye		
Organisasjonsnr: 952 769 685				

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 78820547

Forsikringsskade meldes OBF

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1926	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0302
Etasje:	3H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	100		
Parkeringsstype:	Ingen				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	100
Fasiliteter:					

Byggeår 1933 iht EDR. (1928 iht styret)

Tomten er festet. Festetiden er 70 år og regnes fra 01.11.1951. Festeavtalen ble forlenget med samme vilkår i 2021.

Lån refinansiert på kr 14 000 000 til prosjekt for forbedring av bad, soilerør og stigeledninger i 2003. Arbeidet avsluttet i 2004.

Høsten 2012 ble det montert brannvarslingsanlegg i borettslaget med egen sensor i hver leilighet, gjennom en brannsikringskampanje i borettslaget.

Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler / seksjoner.

Borettslaget eier et næringslokalet som gir inntekter.

Felleskostnader justeres årlig i januar med 2% jf. vedtak på generalforsamling 2017. Informasjon om dette vedtaket kan fås på forespørsel til styret.

Nøkler, skilt

Nøkler til porter og gangsdør, bestilles hos styret.

Navnelapper til ringeklokke printes på spesialpapir ved vaktmester, og bestilles sammen med postkasseskilt hos styret.

Nøkler til postkasser må files hos nøkkelsmed, evt byttes til ny lås bestilt fra leverandør av postkassene via styret for andelseiers regning.

VEDLIKEHOLD

Det henvendes til årsberetning for større vedlikehold/rehabiliteringer foretatt de siste årene.

Styrets e-postadresse er ungersgate@gmail.com.

ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Vedtekts punkt 1.4 (tilslutningsdokument kan innhentes fra styret eller forretningsfører)

De andelseiere som gir sin tilslutning til å motta elektronisk kommunikasjon fra borettslaget vil i fremtiden motta all informasjon, herunder varsel, meldinger, innkallinger samt øvrig informasjon per elektronisk post. Nye andelseiere plikter å melde fra til styret om de ønsker elektronisk eller vanlig postforsendelse.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Ungers gate borettslags får utført vaktmestertjenester fra Espen Lie Eiendomsservice, ved Lars Andreas Grimsgård. Vaktmesteren kan treffes på lgrimgard@me.com.

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til renovasjonsoppfølging, plenklipping, løpende vedlikehold/tilsyn av fellesområder med lys og vannanlegg. Styret har tett samarbeid med vaktmester vedrørende opprettholdelse av høyest mulig brannsikkerhet.

Ungers gate borettslag har avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper. Renholdet skjer i ukens første halvdel. Rene trapper står for gulvmattehåndtering.

Bredbånd, kabel-tv

Ungers gate borettslag har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

FESTEKONTRAKT

Festekontrakten forlenges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til borettslaget eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven §36.

Videre er det varslet at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021. I følge tomtefesteloven §15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå.

Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011. Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 108 000,-. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011 - 01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021.

Vedtatt på generalforsamling 19.05.22 låneopptak (IN-lån) på kr 7 700 000 (med mulighet for å øke med 20%) til utskifting av vinduer.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: VICTORIA VO

Dato utført: 21.05.24 Side 3 av 3



Ungers gate borettslag	Vår ref.:	1/61	Fødselsdato eier:	01.12.1985
Waldemar Thranes Gate 21	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	06.07.1991
0171 OSLO	Eiere:	Erik Arvidsson, Ragnhild Melbye		
Organisasjonsnr: 952 769 685				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ønsker elektronisk kommunikasjon med unntak av 3 enheter.

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 1601

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 3229,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 1979

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 5693,-

Beregnet eiendomsskatt for 2021 er kr 3234

Beregnet eiendomsskatt for 2020 er kr 2 782,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 4219,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 4050,-

Telia er leverandør av TV og bredbåndstjenester. Tlf 924 05 050 / www.telia.no

Annen informasjon:



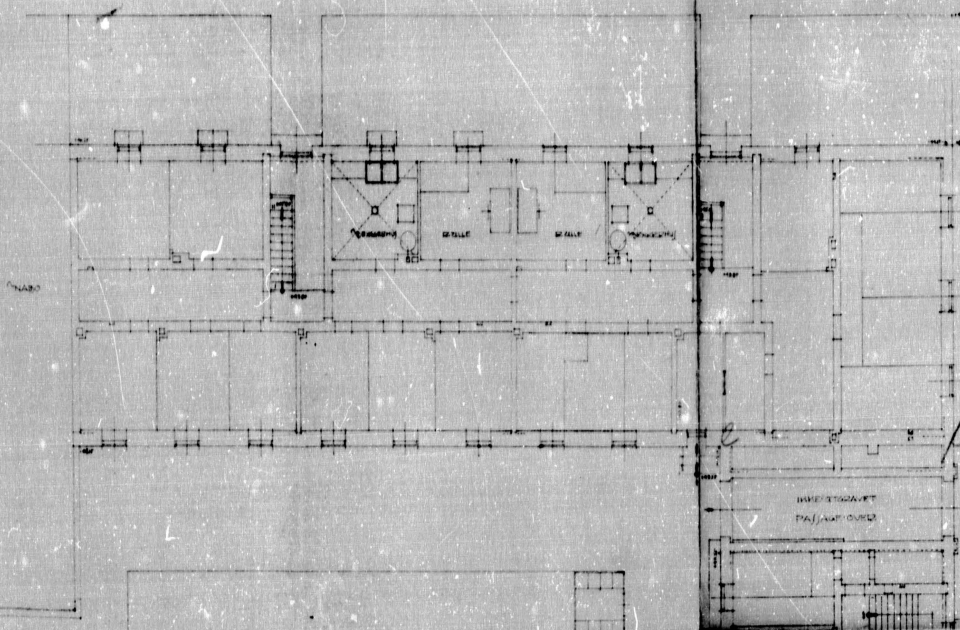
1248
923

-26x

14/6 24

11 40

ST. TORGVEIEN / ST



INNESTIGAVET
PA/PAUSE

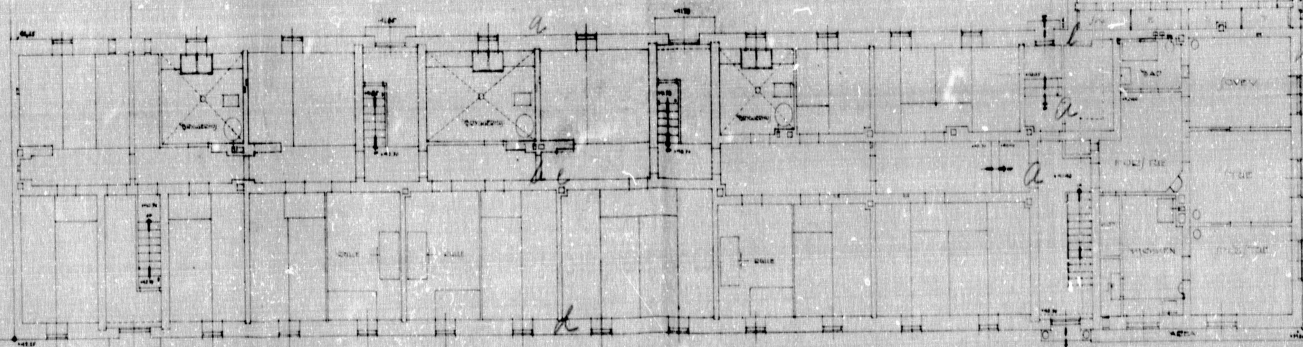
KJØPA / TENNANT DEPARTEMENT MED LOMTER

ST. TORGVEIEN / ST



TORKEPAND

PA/PAUSE



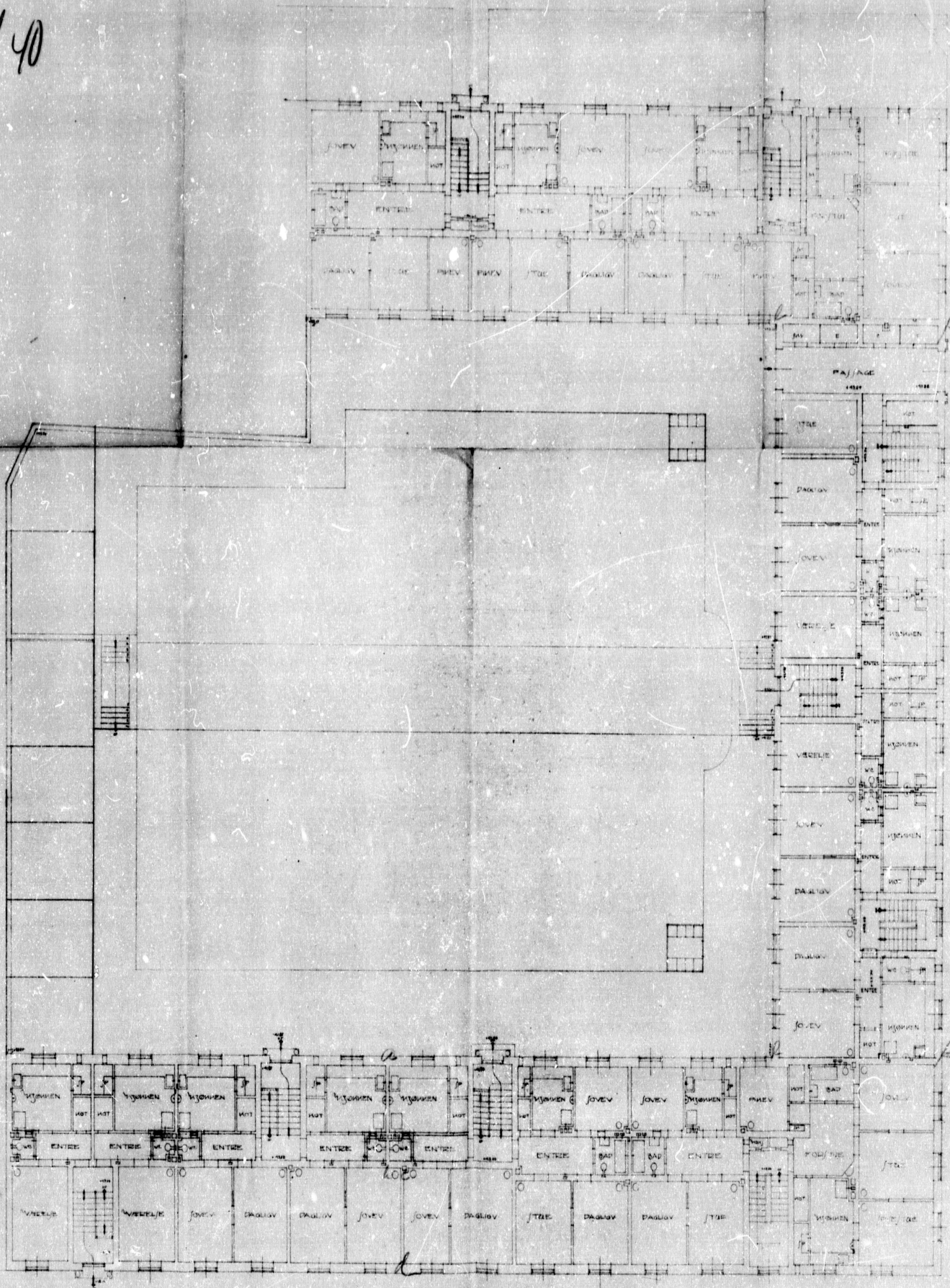
ST. TORGVEIEN / ST

STREK
M. 12
M. 12

AKERBAKKEN
KJØPERBETG
1912

-26x

84.40

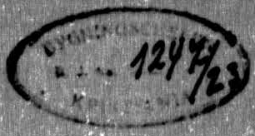


BY DEPOSED/AT

DETON — ☐
 MUR — ☐
 TRA — ☐

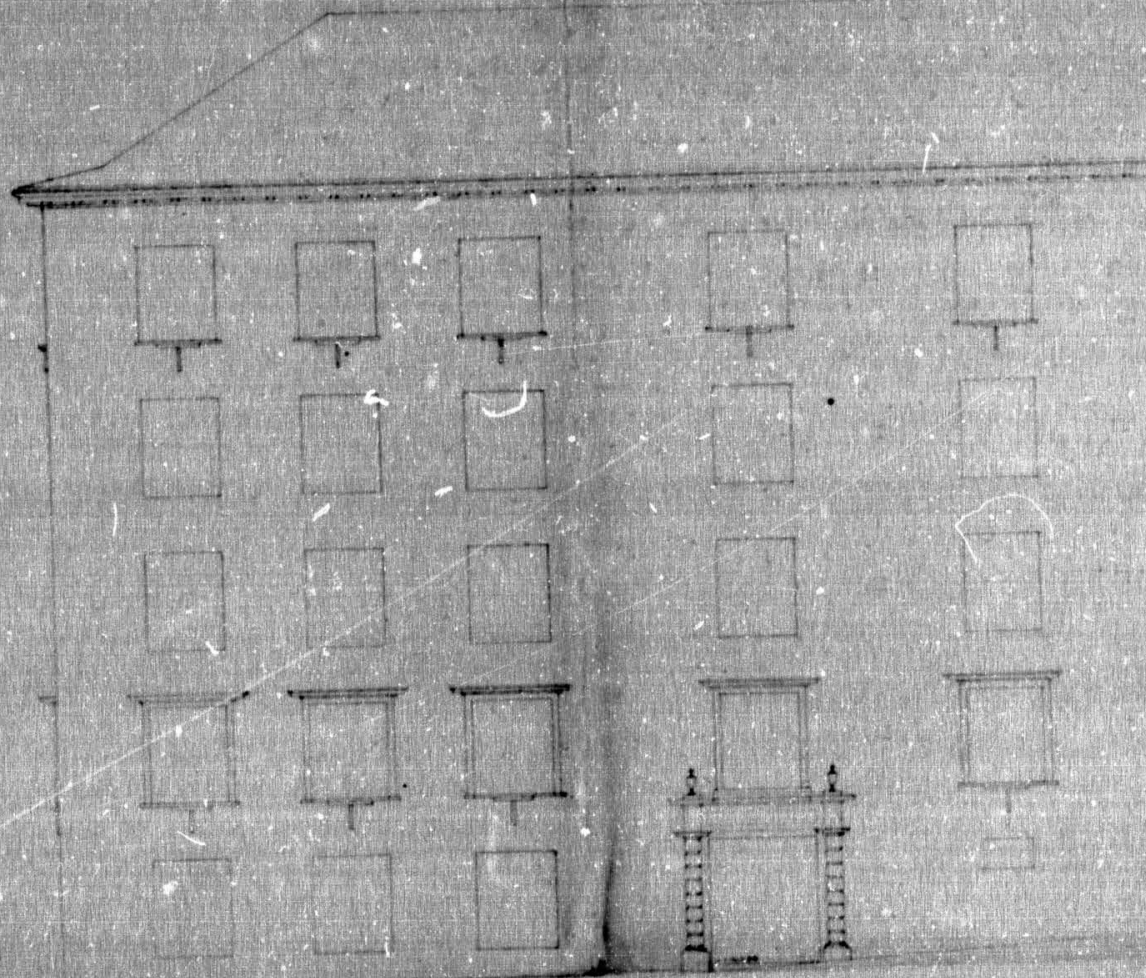
DEPARTMENT OF THE ARMY

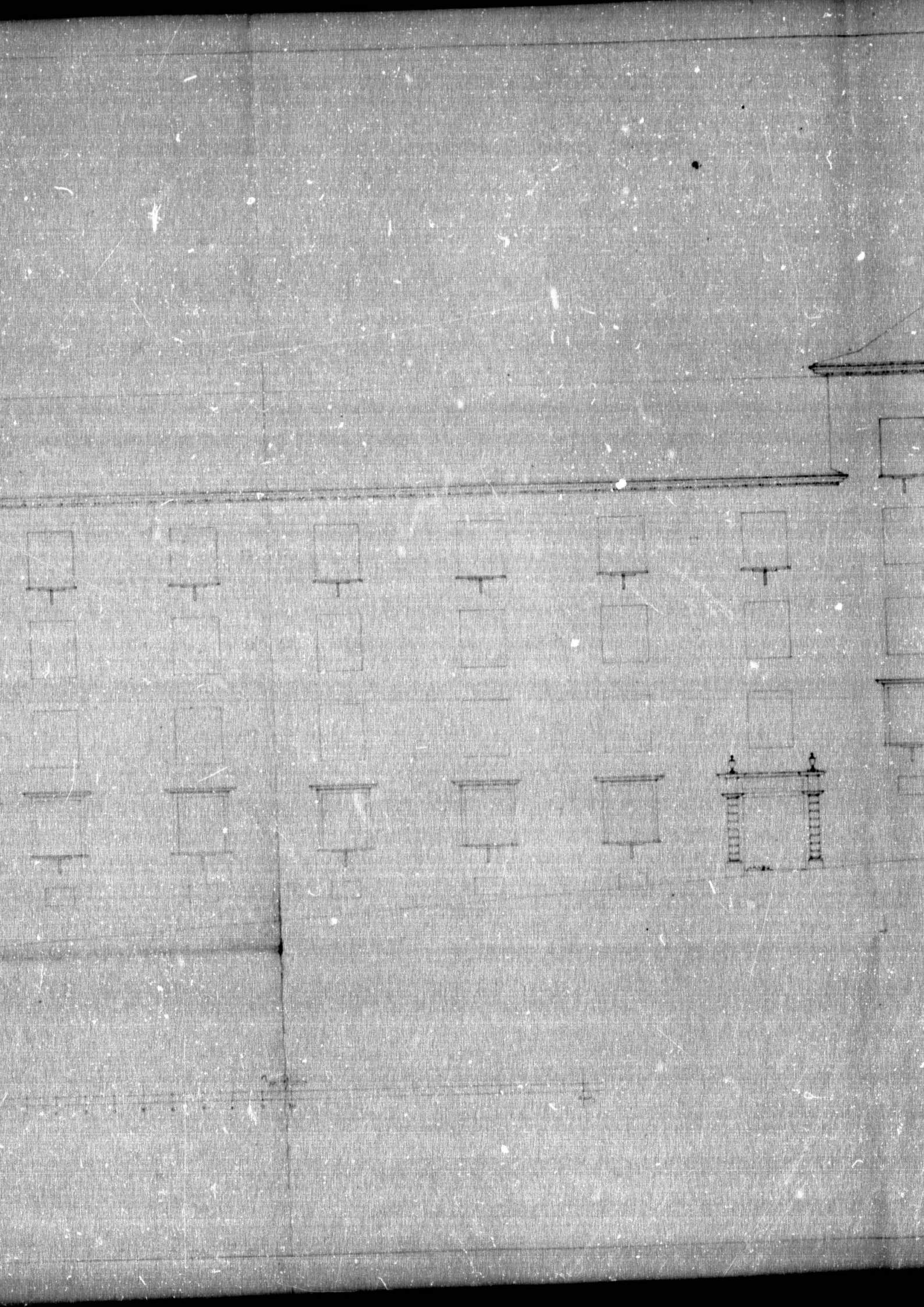
PLAN No 130-AHED/BAHREN
F. M. M. ZINGED/OT



14/6 24

8.40



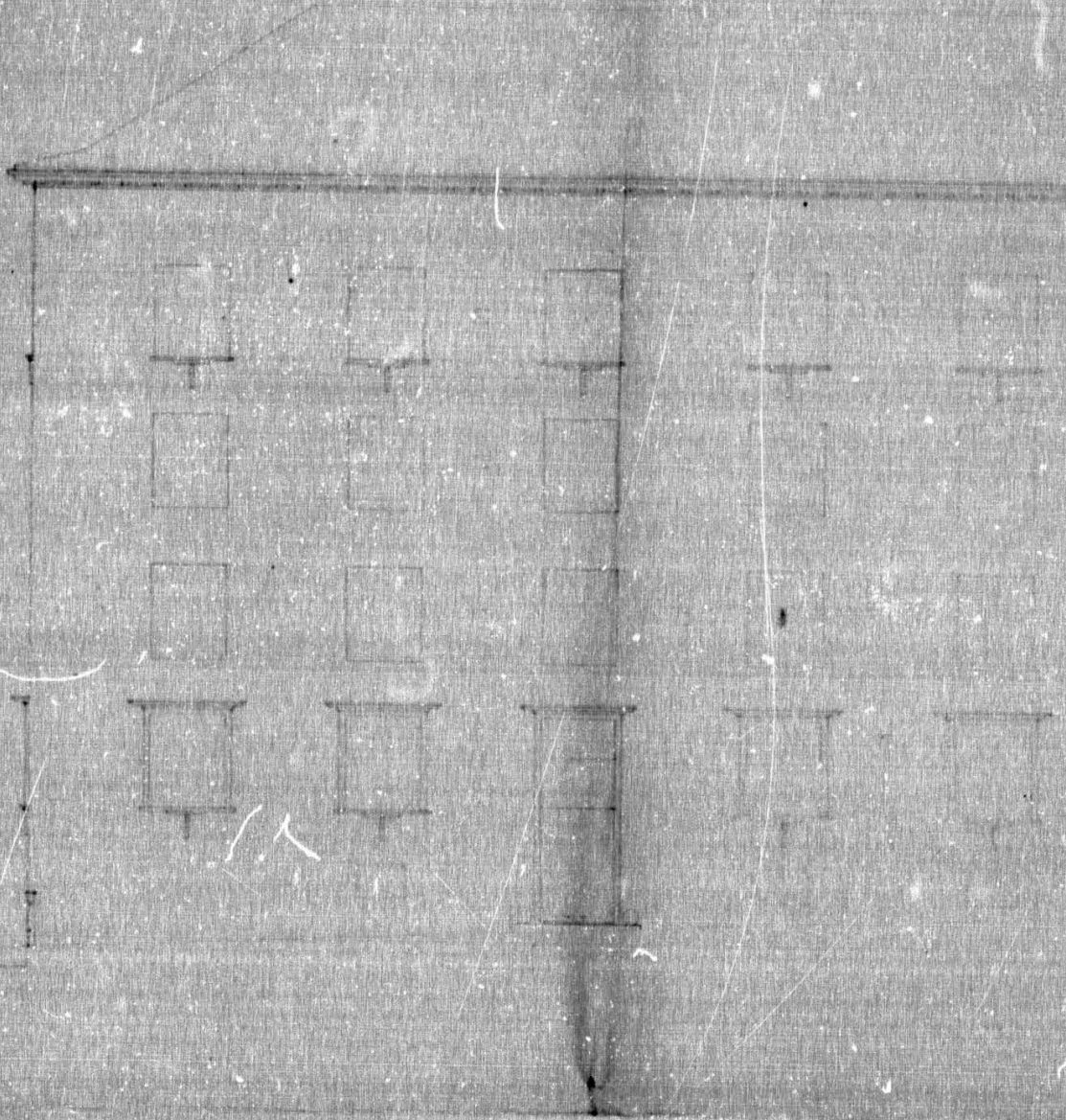


WTE N° 330 AKED/SAMMEN
IPA/ADAMOT WITRANE/KIT



14/6 24

St. 40



WTE N° 330



2/10

Byashitepian
J. No. 24

-19x

THE NATIONAL ARCHIVES
COLLECTIONS

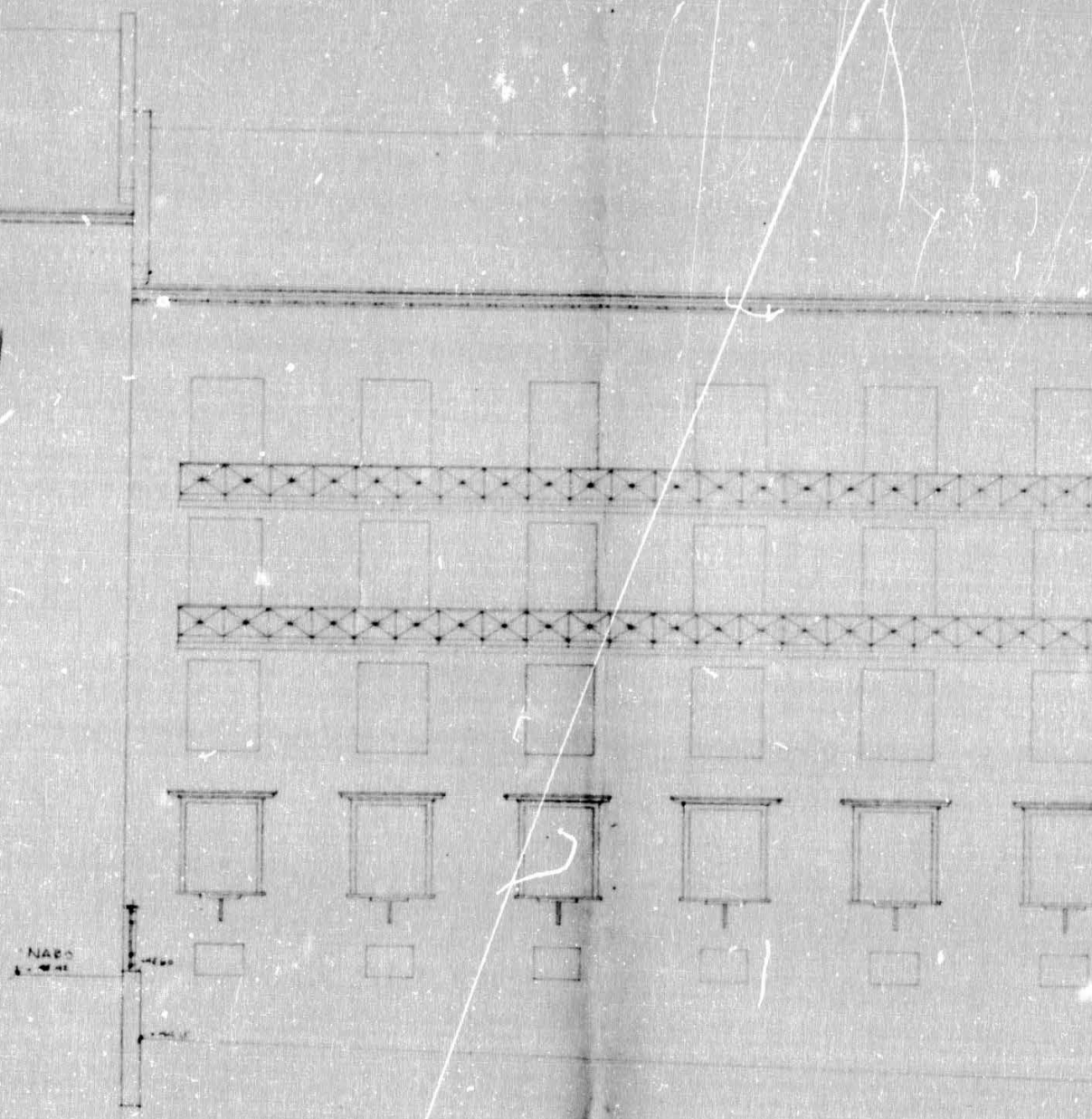
WTR. NO. 130. AHER/BAKKEH
GAARD/FA/APE. MOT. /YDQ/T.

1244/24

14/6 24



11 40



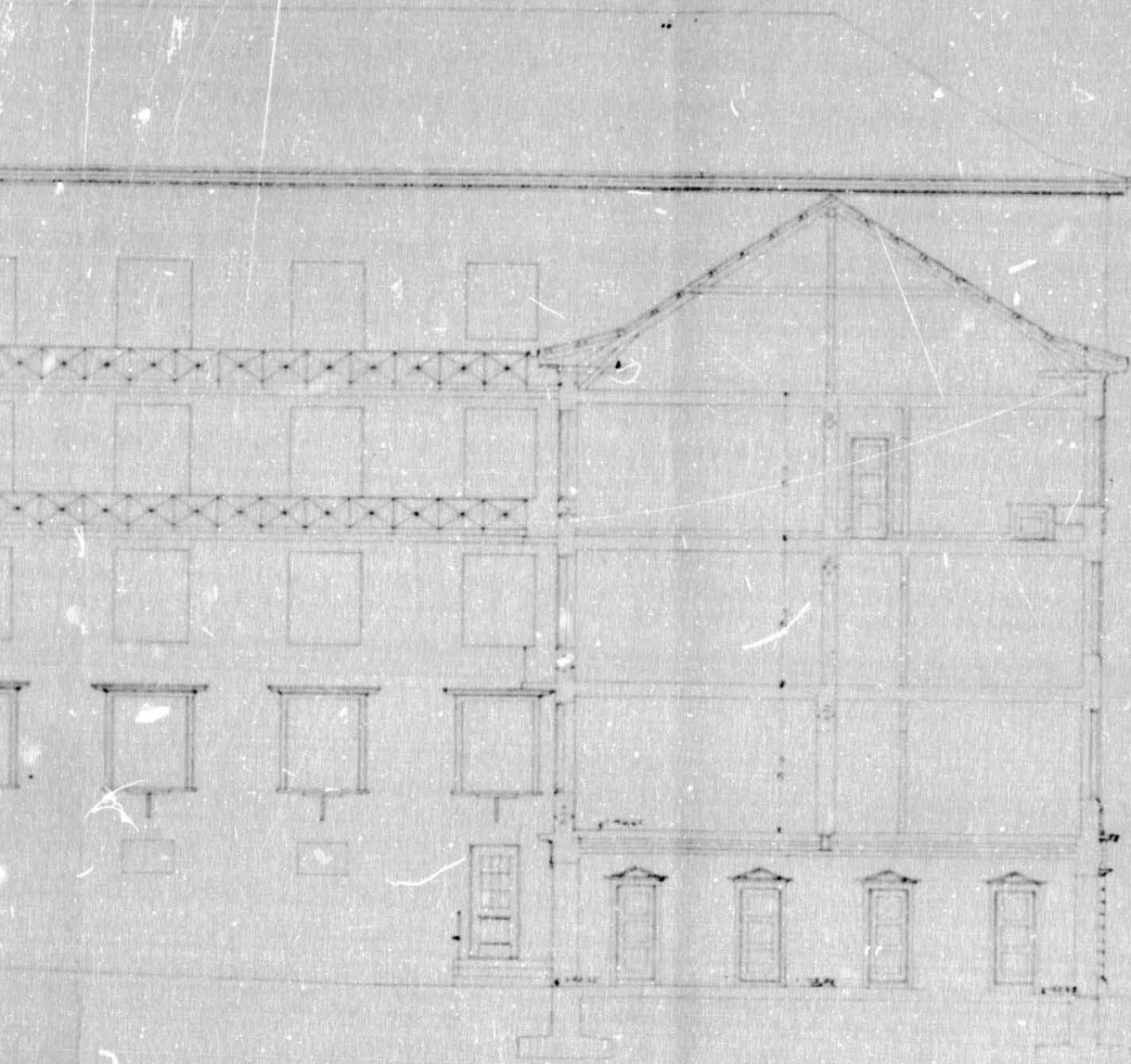
NOV 1923



23^{13e}

Byerhilleston
Feb. 2
24

-19X



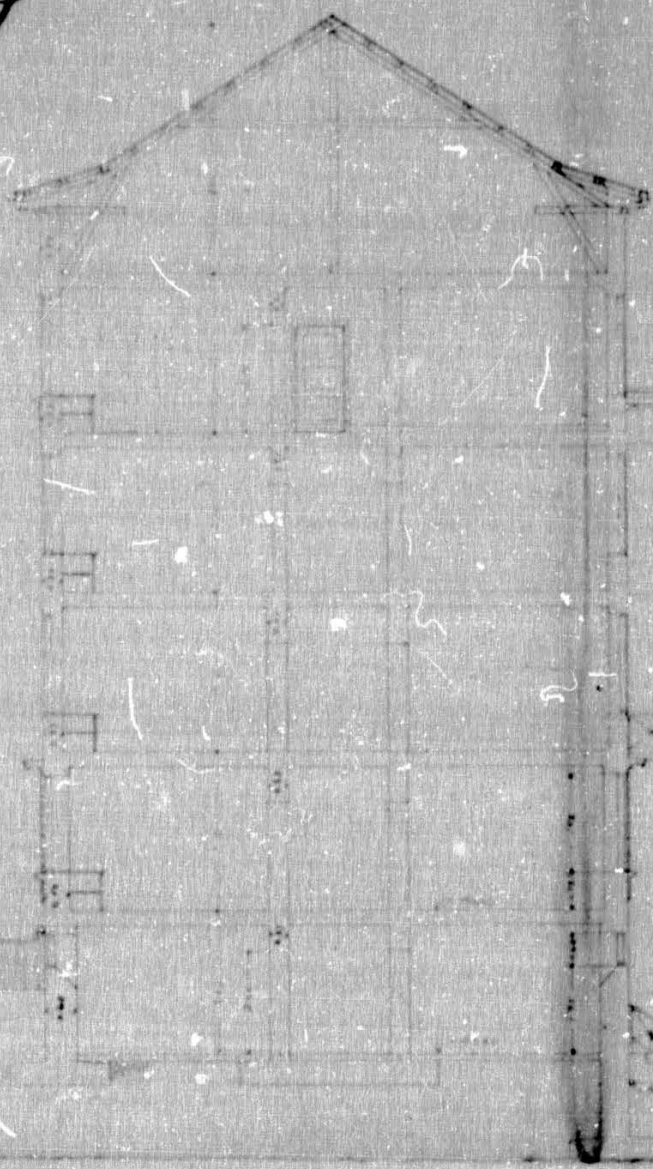
SECTION
PLAN
ELEVATION

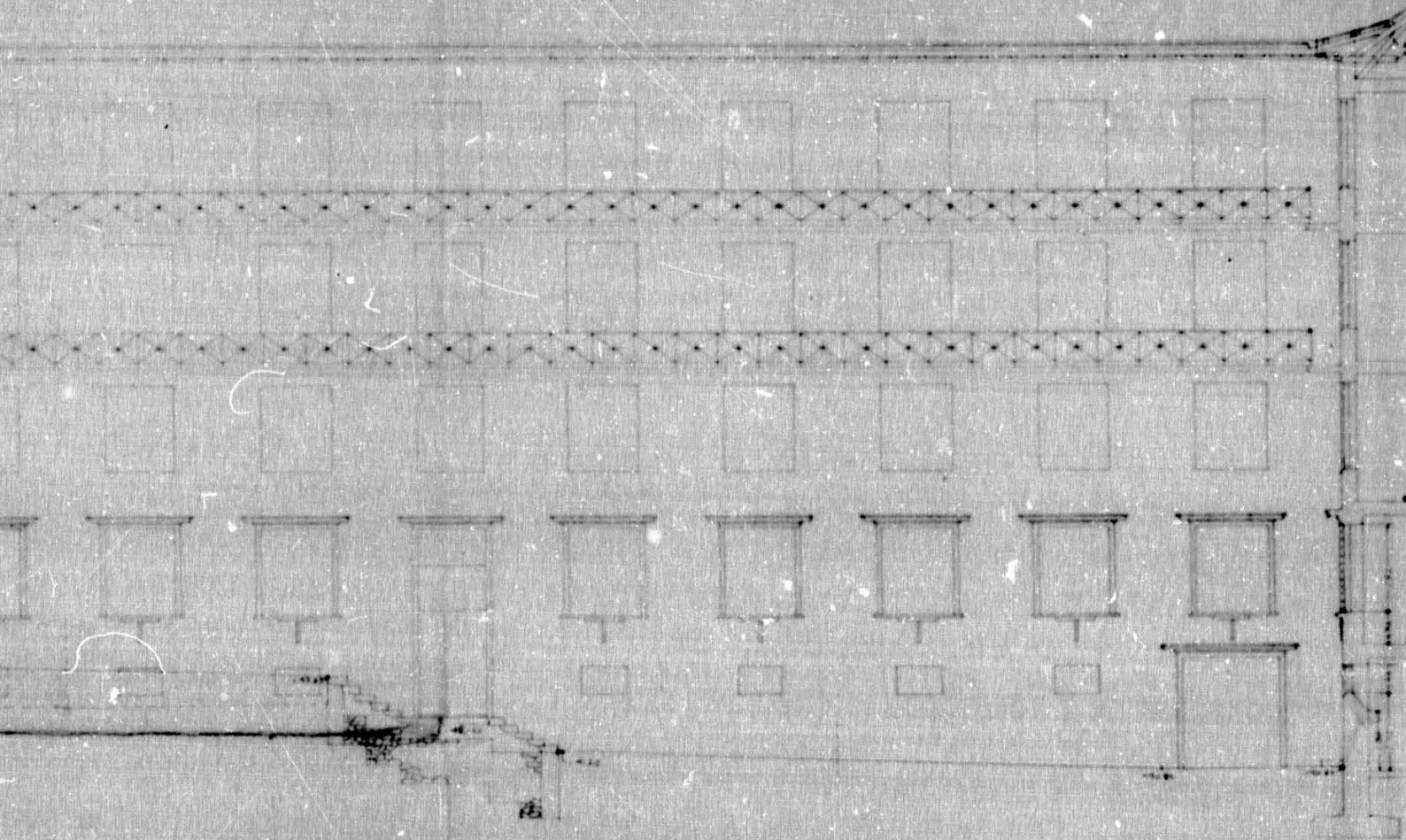
DATE RECEIVED BY
OFFICE OF THE ARCHITECT



1716 24

11 40





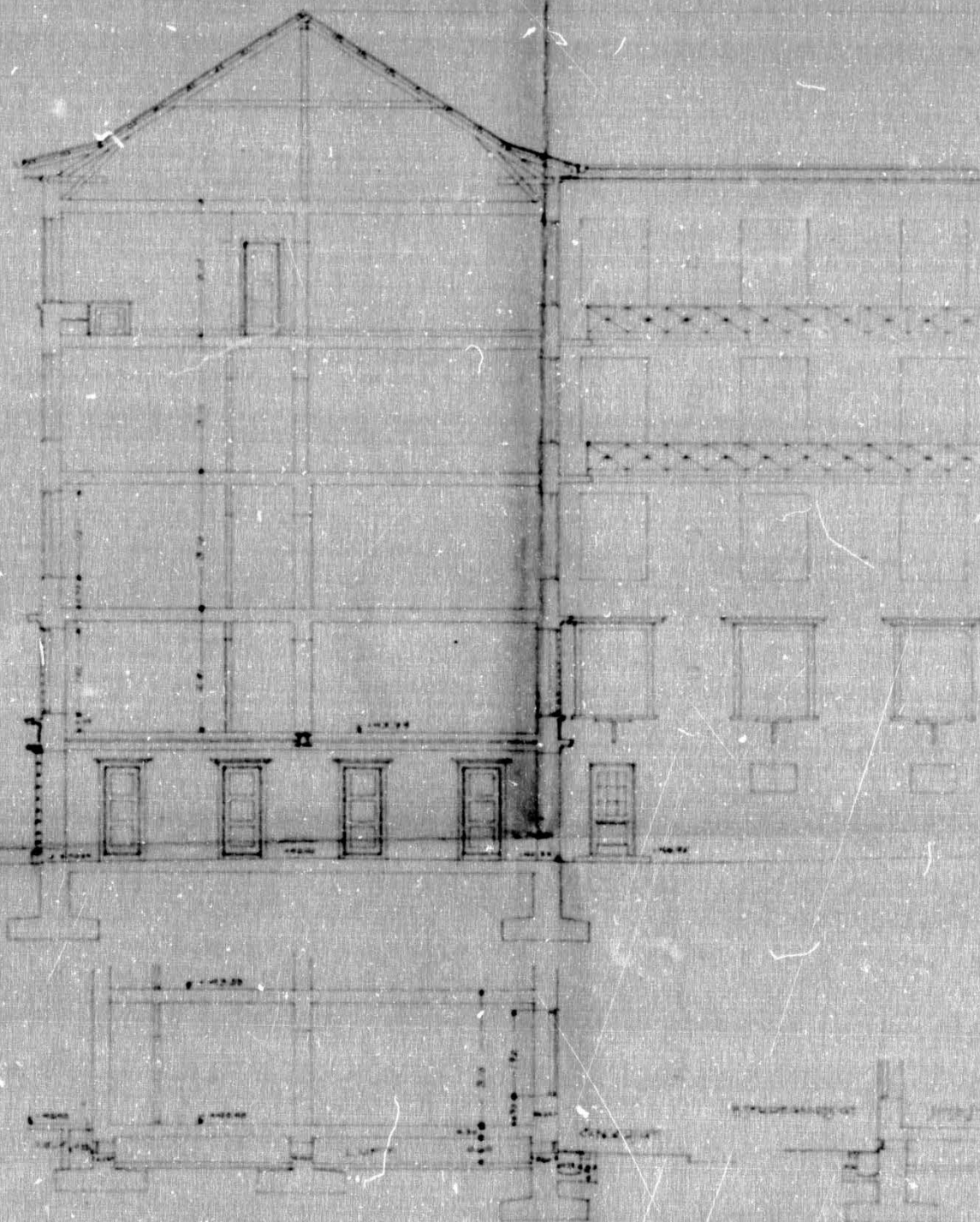
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

MTZ NO. 130. AMER. GARDEN
GARDEN/FA. DE. MOT. ACRO. VE. T.



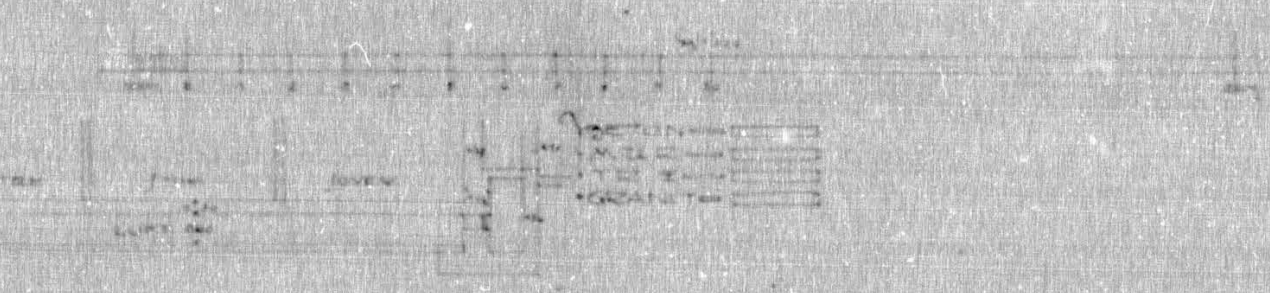
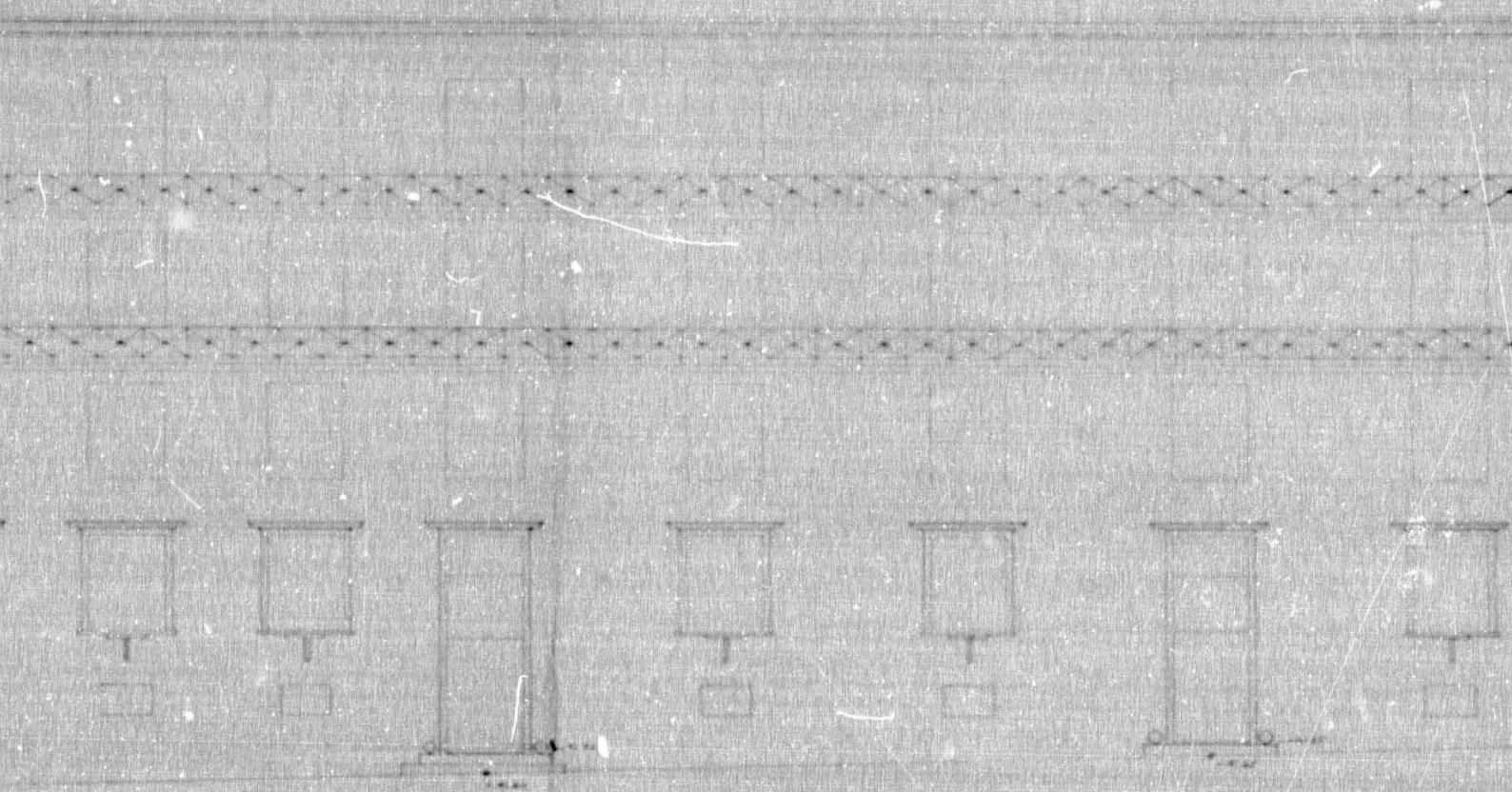
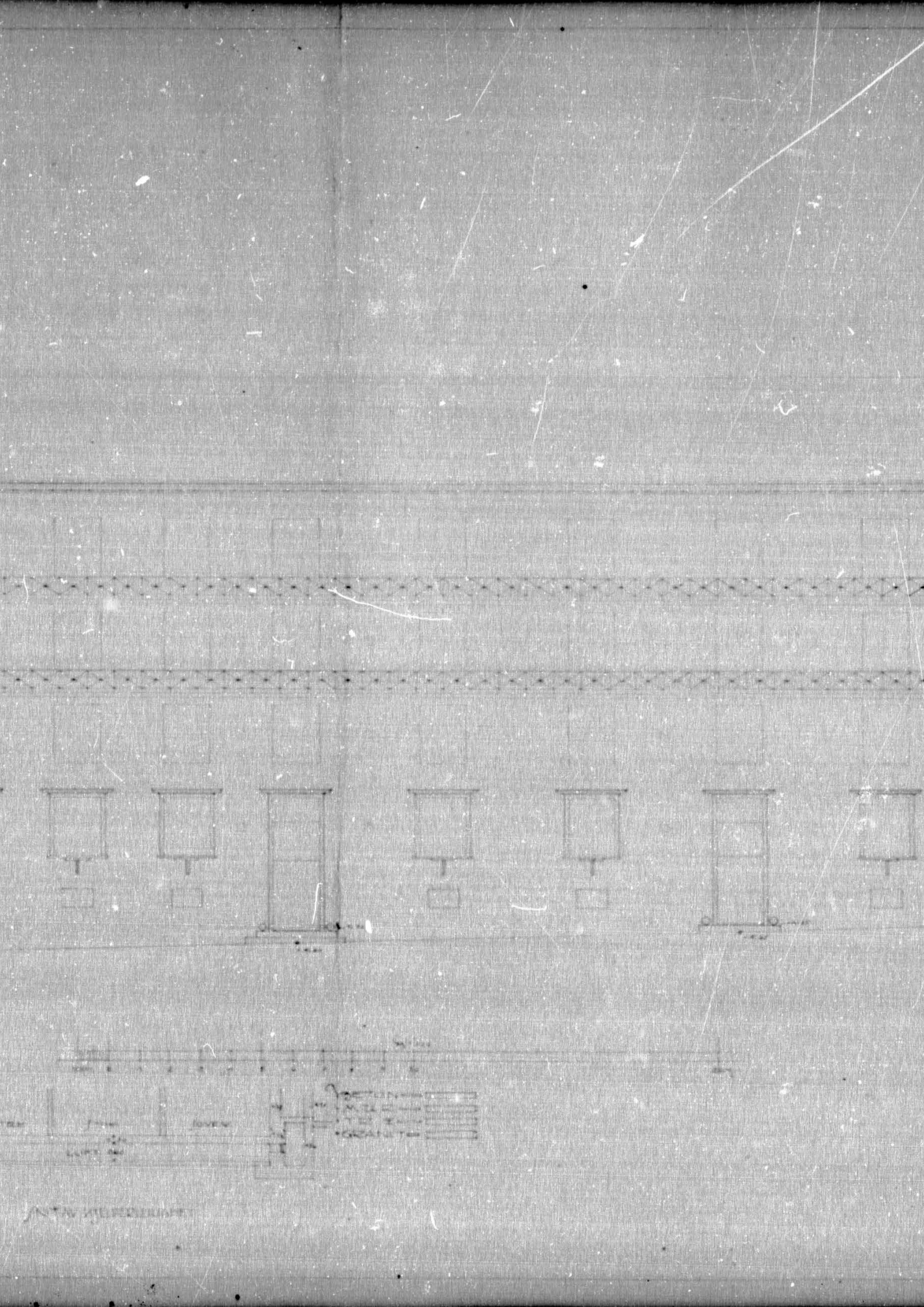
14/6 24

Pl. 40



UNIT ANTIQUE DE LEIGHET

25 NOV 1923



NEW YORK

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Waldemar Thranes gate 21, 0171 OSLO



OSLO kommune



gnr. 218, bnr. 175



Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 99 m²

Waldemar Thranes Gate 21- Snr 61- 18477- 24074
3. Etasje



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

Befaringsdato: 22.05.2024

Rapportdato: 23.05.2024

Oppdragsnr.: 18477-24074

Referansenummer: RR3290

Autorisert foretak: Takstmann Kjetil Nilsen AS

Vår ref: Alice Brandwijk



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Kjetil Nilsen

Uavhengig Takstingeniør

kjetil@takstpartner.no

959 30 920



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av leilighet nr 61 i Ungers gate Borettslag.

Leilighet beliggende i blokkens 3. etasje, bestående av entre, 3 soverom, stue, kjøkken og bad.

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Parkett på gulvene og malte flater på veggene.

Badet er flislagt på gulv og vegger og er iflg eier oppusset i regi av borettslaget i perioden 2003/04.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2021 med slette fronter.

Det må alltid påregnes noe oppgraderinger/overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarung av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie/borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2015, "Det er bruken av rommet på befarungstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Godkjente plantegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt.

brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

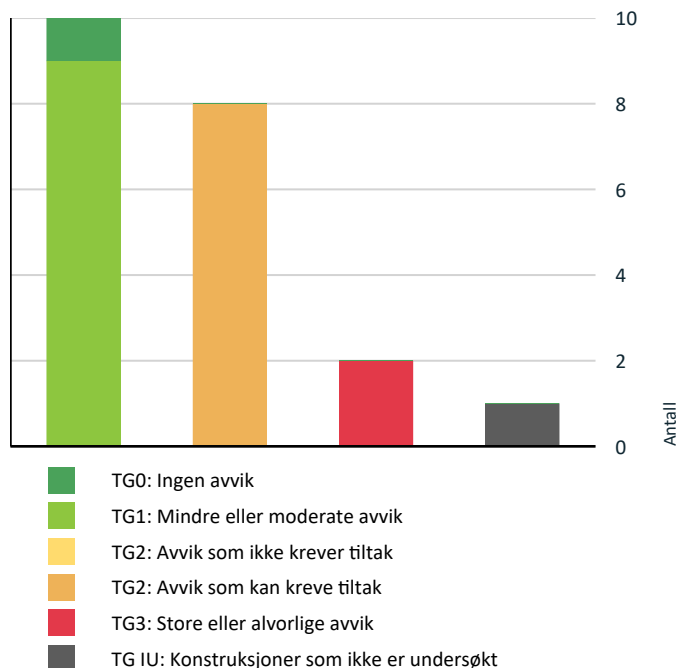
Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggetekniske tegninger. Det er åpnet opp vegger og endret på plasseringer av døråpninger, det er også laget en gang mellom entre og badet.

Det foreligger ferdigattest på erstatte bærende vegg med bærebjelke datert 27.10.2021 i Plan og bygningsetaten i Oslo kommune.

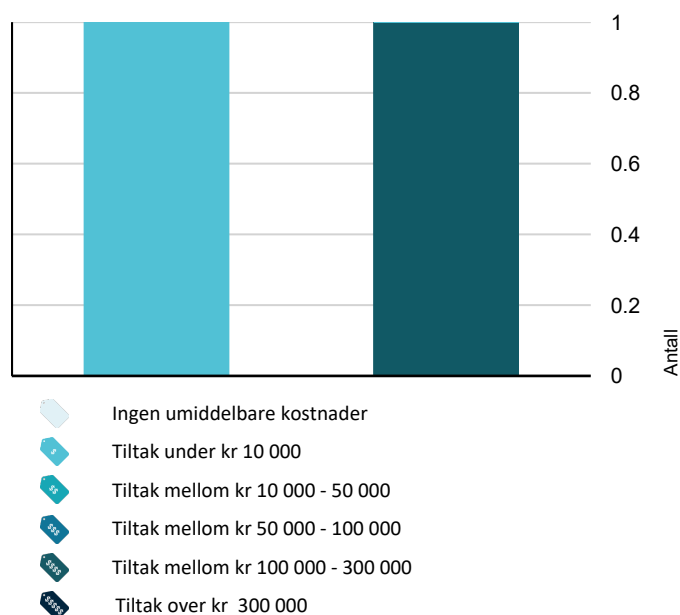
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de

byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktidikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjelheter på gulv.

De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den

Sammendrag av boligens tilstand

grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1933

Tilbygg / modernisering

Modernisering Leiligheten er oppusset i 2021/2022. Endret planløsning, nytt kjøkken, nytt elektrisk anlegg, åpnet opp bærende konstruksjoner for åpen planløsning.
Prosjektering og prosjektledelse av firmaet "Ett Rom til".
Åpnet opp to bærevegger. Flyttet to døråpninger fra opprinnelig planløsning (mellom kjøkken og soverom og mellom gang og soverom)
Søknad og prosjektering fra ØS KONSULT AS. Ferdigattest foreligger.
Ny parkett (eik) i samtlige rom (unntatt bad).
Malt panelt tak i to soverom, ny gips i øvrige tak.
Nytt kjøkken med stoppkraner og waterguard. Komfyrvakt.
Opplegg til vaskemaskin er flyttet. Waterguard.
Borettslaget har skiftet nye vinduer i 2023.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

Bygning, generelt

Bygård typisk for tiden oppført i 1933 med bærende konstruksjoner i betong/mur og tre. Fasader utvendig pusset og malt. Etasjeskillere av tre og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Saltak konstruksjon i tre, tekket med takstein. Bygning oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg. Fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell.

Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse og drenering trolig fra byggeår. Såle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet utover eventuelle visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre.

Adkomst til leiligheten via felles trapperom.

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

Kjøper må forøvrig sette seg inn borettslagets/sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets/sameiets bygningsmasse.

Varme og lydisolering er forutsatt utført i hh til byggeårets normer og krav. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarng. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks. VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf. også innledende tekst i dette dokumentet som forklare mer om TG / tilstandsgrad).

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Da dette er et borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold

Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Malte karmen og lister.

Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Normal funksjon på vinduene, noe justering kan forekomme. Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av vinduene.

Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entredør fra Daloc, EI30/R'w 35db tek.krav. Ukjent produksjonsår.

Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets vedlikeholdsplikt.

Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Overflater gulv består av: Parkett.

Overflater vegger består av: Malte flater.

Overflater himling består av: Malte flater og panel.

Overflater har noe bruksslitasje, men fungerer helt fint. Oppgraderes etter eget behov.

Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.

Normal slitasje på parketten, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert stedvis noe svikt i parketten, dette skyldes trolig skjevheter i konstruksjonen. Ikke videre vurdert/kontrollert av takstmannen.

Det ble registrert setningsprekk i stue ved ovenn og på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier. Overflatebehandling/modernisering må påregnes for å kunne få tilstandsgrad 1.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trolig trebjelkelag med stubbloft i etasjeskille.

Trebjelkelaget er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Kontroll er utført i stue og på ett soverom

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner, samt bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke tatt hensyn til kosmetiske forhold, men selve konstruksjonselementet som er observert.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:

Det er målt høydeforskjell på ca 42mm gjennom hele rommet og målt ca 21mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Soverom:

Det er målt høydeforskjell på ca 40mm gjennom hele rommet og målt ca 11mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de overnevnte rommene.

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.

Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Det på påregnes oppgraderinger av gulvkonstruksjon for å få rettet opp i avvikene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 0 Radon

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

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier på sikring av boligen mot radon. Det er ikke kjent for takstmannen om bygget er sikret med radonsperre eller andre tiltak.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken.

I boligblokker skal boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over, måles. En tradisjonell førsteetasje har per definisjon alltid bakkekontakt, selv om det er kjeller/krypkjeller under.

Link til radonkart <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Styret har utført radonmålinger og har installert mekanisk ventilasjon i kjeller som tiltak iflg eier.

Pipe og ildsted

Pusset og malt teglstainspipe.
Ovn i stue

Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Det antas at de lokale krav fra feier og brannvesen er fulgt. Dette er ikke kontrollert nærmere.
Den tekniske tilstanden av piper og ildsted er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.
Feieluke er ikke inspisert av takstmannen.

Iflg eier fungerer ildstedet bra. Det anbefales alltid en kontroll av ildsteder ved kjøp av ny leilighet.

Det er ikke kjent for takstmannen om ovn er i bruk og tilfredstiller dagens krav.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjontestet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av teglstains pipe som ikke har 4 sider tilgjengelig for inspeksjon, samt pipeløp som er kledd igjen. Det er montert vegg/skap mot pipen fra gangen.

REF Byggforskeren 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.

Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av pipeløp som har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipevanger må frigjøres/ ikke tildekkes for å ha inspeksjon for eventuelle riss/sprekker som kan oppstå i pipen. Skap i gang må eventuelt fjernes for å gjøre pipe synlig, det er ikke kjent for takstingeniøren om pipe er kledd med plater eller om det kun er skap som er bygget foran pipen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Innvendige profilerte dører med malte karmen og lister.

Dørene er av nyere dato med unntak av dør til badet som er av eldre dato.

Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen. Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad er oppusset i perioden fra 2003-04 i regi av borettslaget med overflater, membranløsninger, sluk, røropplegg, innredning og sanitærutstyr. Nye overflater (fliser) fra 2013 iflg forrige eier.

Oppgitt søknadstidspunkt i rammetillatelse er hentet fra Plan- og bygningsetaten og er lagt til grunn for vurderinger som er gjort på baderommet. Bygningene er trolig prosjektert etter TEK 97-2010, og som er lagt til grunn for vurdering av badet.

Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\ tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, badet er rehabilitert i regi av borettslaget så det antas at styret sitter med full dokumentasjon på utførte baderomsarbeider. Ikke videre undersøkt av takstmannen. Det foreligger ikke ferdigattest på baderomsarbeidene.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

ETASJE > BAD



Overflater vegger og himling

Overflate vegger består av: Fliser. Det opplyses i tidligere salgsoppgave om at det er lagt nye flis på flis på veggene i 2013. Ingen ytterligere dokumentasjon på disse arbeidene.

Overflate himling består av: Malte flater med innfelte downlights
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

ETASJE > BAD



Overflater Gulv

Flislagt gulv og gulvvarme. Det opplyses i tidligere salgsoppgave om at det er lagt nye flis på flis på gulvene i 2013. Ingen ytterligere dokumentasjon på disse arbeidene.

Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, og fall mot sluk. Det er på badegulvet målt høydeforskjell fra gulv ved dør til overkant slukrist. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er målt fall på ca 20mm fra gulv ved dør til hovedsluk med en avstand på ca 174cm.

I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 7-10 mm. Sluket er plassert under innmurt badekar og det er derfor begrenset mulighet for å kunne måle korrekt fall på hele badegulvet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon.

TEK 97-07 §8-37punkt våtrom: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad settes på grunn av avvik i fallforhold jmf oppgitt referansenivå (byggetidspunktet). Badegulv har fall på gulv til sluk, men for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift.

Badegulv med avvik på fallforhold kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Det ble målt fall på ca 7-10mm, 80 cm ut fra sluket. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dvs en høydeforskjell på minst 16 mm 80 cm utenfor sluket.

Tilstandsgrad settes på grunn av manglende høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel på gulv iht. forskrift. Badegulv med manglende oppbrett på 25mm kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Det er målt 20mm fra sluk til topp gulvflis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men det må hensyntas påviste avvik.

For å få endret tilstandsgrad må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plast hovedsluk er plassert i dusjsone, det er ikke hjelpesluk på badet.

Ingen synlig slukmansjett/smøremembran i sluk, ikke synlig membranoppbrett ved terskel. Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på bad/wc, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Sluk har begrenset inspeksjonmulighet og takstingeniøren anbefaler en ytterligere kontroll.

Sluket er undersøkt etter beste evne da sluket er plassert under innmurt badekar og kun mulig for inspeksjon via liten inspeksjonsluke som er montert på veggen til badekaret. Ingen skader er observert på synlige rør. Kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll av autorisert fagfolk anbefales.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekkliste fra utførende håndverker eller uavhengig kontroll våtrom. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll, prosjekteringsplan/kontrollplaner eller lignende.

Synlig jordingskabel i sluk var ikke festet til slukrist på befaringsdagen, det er ikke kjent for takstmannen om jording til gulvvarmen er i varetatt. Det anbefales en kontroll av elektriker på jordingen til badet.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av:

- Det fremkommer i tidligere salgsoppgave om at det ble anlagt ekstra membran mellom gamle fliser fra 2003/04 og nye fliser i 2013. Dette er ikke en godkjent løsning, da det eventuelt ligger 2 forskjellige membraner i konstruksjonen. Dette er en såkalt sandwich konstruksjon og fuktighet mellom de to sjiktene vil bli stående i konstruksjonen.
- Synlig avløp fra gulvet under servanten til vaskemaskin som er plassert delvis inn i veggkonstruksjon. Dette er ikke en godkjent preakseptert løsning.
- Tilstandsgrad settes på bakgrunn av slukrist i dusjnisse som ikke er tilfredsstillende jordnet. Jordledning ligger løst i sluket og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført annen tilfredsstillende jording på badet. Det anbefales ytterligere undersøkelser.
- Det er ukjent/uvist for takstmannen om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på våtrommet, da det ikke foreligger noen dokumentasjon på dette. Det anbefales ytterligere undersøkelser.
- Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, ukjent underlag/oppbygging på skjulte bygningsdeler (membran) på badet.
- Det er ikke fremlagt prosjekteringsgrunnlag eller dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler på badet. Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller forskriftens krav.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Levetid smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men det må hensyntas alder på tettesjikt, samt påviste avvik.

Det må innhentes dokumentasjon på badet

Det anbefales alltid bruk av et tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk på eldre bad for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Det må påregnes oppgraderinger av sluk, membran og tettesjikt til dagens krav for våtrom.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Bad består av innmurt badekar, servant m/underskap, veggmontert toalett.

Silikonering mellom badekar og vegg glipper nesten hele veien og det anbefales at denne byttes.

Normal god funksjon på innredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ikke synlig avrenning, inspeksjonsmulighet, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon på innebygget sisterner for veggghengt wc.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres lekkasjesikring eller annen form for lekkasjesikring til innbygget sisterner. Det kan oppstå en fare for fukt ut i tilstøtende konstruksjoner ved en lekkasje fra innebygde vanninstallasjoner.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med ventil i himling til luftekanal og tilluft under dørblad til bad/wc.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens strenge krav til mekanisk avtrekk på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Standardens strenge krav til mekanisk avtrekk fra våtrom lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslag/sameier ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på våtrommet.

ETASJE > BAD



Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnise og tilstøtende rom iht. forskrift til avhendingslova på grunn av tilliggende veggkonstruksjoner i mur

Ingen andre synlige tegn til fukt på befaringsdagen.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det er mur/betong i veggene.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter i bambus, Kompositt/stein benkeplate, enkel oppvaskkum, ventilator med kullfilter i steketoppen og opplegg for oppvaskmaskin. Det opplyses at kjøkkeninnredning er fra 2021.

Takstingeniøren er ikke helt sikker på hvordan type benkeplate som er benyttet, om det er en kompositt benkeplate eller stein, for mer info ta kontakt med selger.

Integrert komfyr med induksjon steketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det er montert komfyrvakt over steketoppen og lekkasjestopper i kjøkkenbenken.

Normal bruksslitasje på kjøkkeninnredning.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter i steketoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator over kokesone.

- Forsert avtrekk vil si mekanisk avtrekk ut av vegg, eller over tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslaget/sameiet ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Kjøkken:

Vannrør av typen rør-i-rør system med flexitslanger til blandebatteri, samt plast avløpsrør i kjøkkenbenken.

Rør-i-rør vannsystem er ikke komplett med vannskap, kun vannrør med utenpåliggende varerør.

Bad:

Skjulte vann og avløpsrør til installasjonene.

Gang:

Det er opplegg for vann og avløp i gangen utenfor badet til vaskemaskin. Dette er et rom uten sluk, men det er montert lekkasjestopper til installasjonen.

Inspeksjonsluke i baderomstaket til fordelerstokk og stoppekraner, synlig rør i rør system i himlingen.

Rør-i-rør vannsystem er ikke komplett med vannskap, kun vannrør med utenpåliggende varerør.

Stoppekraner for bad/wc er lokalisert på vannrør som er plassert over baderomstaket og funksjonstestet.

Stoppekraner for kjøkken er lokalisert på vannrør i kjøkkenbenken og funksjonstestet.

Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger til bad er byttet i forbindelse med oppussingen i 2003/04, men at hovedstamme til vannrør er av eldre og ukjent dato.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Tilstandsrapport

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

! TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i borettslaget/sameiet

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen.

Det er naturlig å tro at det meste av avløp til bad og kjøkken er byttet i forbindelse med oppussingen i 2003/04.

Det er foretatt rehabilitering på soilrør i regi av borettslaget i 2003/04

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med spalteventil i vindu på det ene soverommet, ellers kun via åpning av vinduer. Det er iflg eier vinduer med spalteventil på alle vinduene men disse er kledd igjen og lukket da dem ikke passet hel inn i vindusåpningen ved utskiftning. For mer info ta kontakt med eier eller borettslaget.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon.

Iht. forskrifter:

Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig innneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

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

For å lukke avviket må det etableres ventilasjon/avtrekk iht. forskrifter.

! TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten er elektrisk oppvarming med panelovner, ovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Det er ikke kjent for takstmannen om ovn tilfredsstillers dagens krav.
Iflg eier fungerer ildstedet bra.
Det anbefales alltid en kontroll av ildsteder ved kjøp av ny leilighet.

Tilstandsrapport

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

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Opplysninger om det elektriske anlegget er gitt av eier.

Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

Det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Opplysninger om det elektriske anlegget er gitt av eier. Spørsmål vedrørende elektroinstallasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Utbedringer på el-anlegget må allikevel påregnes da el-anlegg har en generell levetid på 20-30 år.

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.

1933 Installert i byggeåret.

Det er gjort div elektriske arbeider i leiligheten etter byggeåret.

Elektrokompetanse AS utførte urskifting av gammelt anlegg i 2021.

Samsvarserklæring foreligger.

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

Ukjent Ukjent for takstmannen. det foreligger ingen dokumentasjon.

Eier er ikke kjent med hva som er gjort tidligere i leiligheten.

Det som er utført av elektrisk arbeid i eiers botid opplyses å være utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet

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

Ja Det foreligger samsvarserklæring fra Elektrokompetanse AS datert 14.02.2022 på følgende:

demontert gammelt anlegg

montert nye kurser for lys og stikk sov x3, gang, stue, kjøkken, vm, tt, stek, oppvask, platetopp

montert stikk ditto

montert komfyrvakt for platetopp

montert downlights i leil, montert kundes veggglamper/påv dl

montert kundes speilys og pendel bad, taklamper i leil.

montert nytt bryterpanel bad

montert xcomfort lysstyring i leilighet

Det foreligger ingen ytterligere samsvarserklæringer på leiligheten.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ukjent Vet ikke, ikke kjent. Opplyst av eier

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplyst av eier

Tilstandsrapport

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

Nei Opplyst av eier

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 Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende samsvarserklæringer/dokumentasjon på alt av det elektriske anlegget i leiligheten etter 1999.

Det foreligger samsvarserklæringer på noe av det elektriske arbeider som er gjort i leiligheten etter 1999, se punkt 4.

Generell kommentar

Tilstandsgrad er satt ut fra gitte opplysninger om det elektriske anlegget fra eier, visuell kontroll av takstmannen og fremviste samsvarserklæringer.

Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget.

Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringdagen.

Takstmannen kan ikke vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en generell utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker.

Det elektriske anlegget er ukjent for takstmannen og det anbefales en generell kontroll av anlegget.

Det elektriske anlegget i leiligheten er av eldre og nyere dato.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen.



Branntekniske forhold

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

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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor.

Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarslere.

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

Nei Det ble fremvist håndslukkeapparat på befaringen

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

Tilstandsrapport

Nei Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet

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

Nei Det er montert felles brannvarsling system i leiligheten som er tilkoblet strøm

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Røykvarsler er ikke funksjonstestet

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

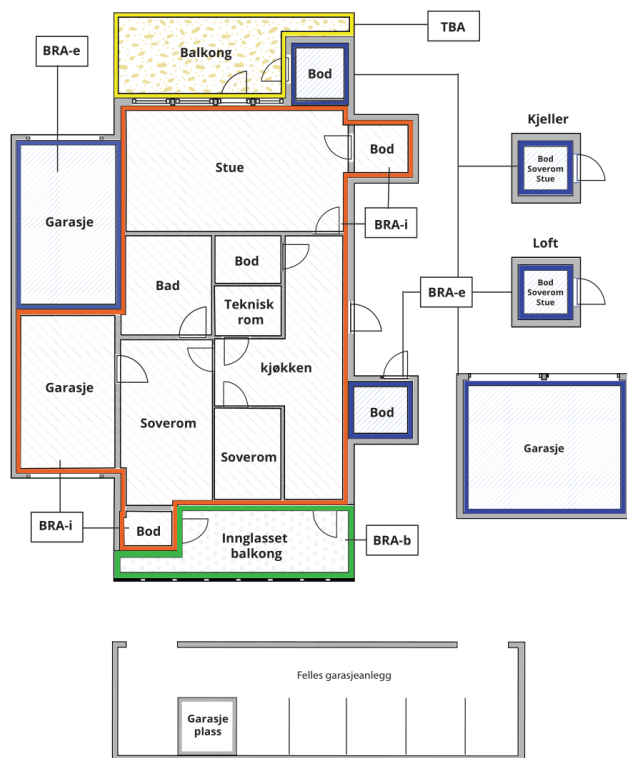
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	99			99			99
Loft		7		7			7
Kjeller		12		12			12
SUM	99	19					118
SUM BRA	118						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Bad , Stue , 3 Soverom , Kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten er målt til 98,5m² og avrundet opp til 99m²

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2023

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca 12,4m² som er avrundet til 12m² BRA-e i rapporten, samt 1 loftsbod med gulvareal på ca 7,2m² som er avrundet til 7m² BRA-e i rapporten.

Disposisjonsrett på bodene er gitt av eier/ekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Bod er fremvist av eier for oppmåling av areal BRA-e. Boder i borettslag/sameiet er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget/sameiet kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten.

Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

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."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Godkjente plantegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggetekniske tegninger. Det er åpnet opp vegger og endret på plasseringer av døråpninger, det er også laget en gang mellom entre og badet.

Det foreligger ferdigattest på erstatte bærende vegg med bærebjelke datert 27.10.2021 i Plan og bygningsetaten i Oslo kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Synlig brudd på brannskille i etasjeskille til leiligheten over. Det er inspeksjonsluke i baderomstaket der det er synlig avløpsrør som går rett igjennom etasjeskille uten noen form for tetting, kun lagt løs isolasjon rundt avløpet. Dette må utbedres.

SAK 10 § 4-1, punkt 3: Brannskille anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggt teknisk forskrift. Skifte av sluk i etasjeskille av tre mellom boenheter/brannceller vil i de aller fleste tilfelle medføre at brannskillet brytes.

TEK 17 § 11-8. Brannceller: Bygningsdeler som omslutter en branncelle må ha nødvendige egenskaper for å hindre brann- og røykspredning fra en branncelle til en annen i den tiden som anses nødvendig for rømning og redning fra andre brannceller. Dette omfatter også randsonene, det vil si tilslutningen eller overgangen mellom ulike bygningsdeler.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Bygget er av eldre dato hvor krav til branncelleinndeling antatt ikke er tilstrekkelig ivaretatt iht. dagens byggt teknisk forskrift. Boliger/leiligheter i boligblokker på 3/4 etasjer tilsier risikoklasse 4, brannklasse 2 skal ha en branncellebegrensende bygningsdel - generelt på EI 60/B 60. Boliger/leiligheter i boligblokker på 5 etasjer eller flere har en brannklasse 3 skal ha en branncellebegrensende bygningsdel - generelt på EI 60 A2-s1,d0/A 60. Det er ikke mulighet for takstmann å kontrollere om branncelleinndeling er ivaretatt og antagelser er basert på oppføringstidspunktet på bygget. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentarer tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Ellers er ikke brannskille mot nabo eller på loft videre vurdert.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	89	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Forskrift Tryggere bolighandel § 2-20.Oppmåling av areal.

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal (BRA), i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. Den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdeel (P-ROM) og sekundærdeel (S-ROM).

Det er altså kun nødvendig å oppgi hvor mange kvm P-ROM og S-ROM det er i en bolig, og ikke hvilke rom det gjelder.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2024	Kjetil Nilsen	Takstingeniør
	Erik Oskar Arvidsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	175		0	934.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Waldemar Thranes gate 21

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Ungers Gate Borettslag

Kommentar

Bortfester er Oslo Kommune. Intresenter anbefales og gjøre seg kjent med festeavtalen og de juridiske forhold rundt dette, dette gjelder særlig de juridiske forhold vedrørende regulering av festeavgiften og festers muligheter for innløsning av avtalen.

Festetiden er 70 år og regnes fra 01.11.1951. Festeavtalen ble forlenget med samme vilkår i 2021.

Festekontrakt er ikke vurdert videre fra takstmannen.

Borettslaget omfatter også bruksnr 66, 68 og 176

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
61/UNGERS GATE BORETTSLAG	952769685	61	OBF	Arvidsson Erik Oskar, Melbye Ragnhild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

61

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Ungers gate borettslag er registrert i Enhetsregisteret og/eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952769685.

Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 71 boligenheter og 2 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området, med tilhørende næringsfunksjoner.

Leilighet beliggende i blokkens 3. etasje, bestående av entre, 3 soverom, stue, kjøkken og bad.

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Parkett på gulvene og malte flater på veggene.

Badet er flislagt på gulv og vegger og er iflg eier oppusset i regi av borettslaget i perioden 2003/04.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2021 med slette fronter.

Det må alltid påregnes noe oppgraderinger/ overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

Div opplysninger gitt av eier: Eier opplyser om at dem har sett en og annen liten sort bille i vinduskarmene.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod iflg eier.

Gateparkering etter stedets regler.

Ombygget leilighet.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ha med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	78820547			
Kommentar				
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt på mail	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport		Tilsendt på mail	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave	Gjennomgått	0	Nei
Årsberetning/regnskap		Tilsendt på mail	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Tilsendt på mail	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier påviste og ga opplysninger på befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Kundeskjema			Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 insiden 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.

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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale 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 godkjenning 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 godkjenning 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

Norsk takst, 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/RR3290>

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

VEDTEKTER FOR UNGERS GATE BORETTSLAG

etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15. mai 2006.
Siste endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 19. mai 2022.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Ungers gate Borettslag med adresse Bjerregaards gate 28-30 og Waldemar Thranes gate 21-23 med festerett til grunnen. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*borett*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med borettene. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

1.4 Elektroniske dokumenter og informasjon

De andelseiere som gir sin tilslutning til å motta elektronisk kommunikasjon fra borettslaget vil i fremtiden motta all informasjon, herunder varsel, meldinger, innkallinger samt øvrig informasjon per elektronisk post.

Nye andelseiere plikter å melde fra til styret om de ønsker elektronisk eller vanlig postforsendelse.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 71 boenheter, hvor hver boenhet har én stemme, og 171 andeler, pålydende NOK 100,00 pr rom, med kjøkken regnet som rom i de opprinnelige leilighetene. (1 roms leil. 2 andeler, 2 roms leil. 3 andeler. 3 roms leil. 4 andeler, 4 roms leil. 5 andeler.)

Kun fysiske personer kan være andelseier.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

3.3 Korttidsutleie

Andelseiere kan leie ut leiligheten sin for inntil 30 dager pr. år, uten samtykke fra styret.

Andelseiere må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis boligen lånes ut gratis, regnes dette med i de 30 dagene.

Andelseier må melde følgende til styret:

- navn på leietaker(e) med kontaktinfo
- datoer for utleieperioden.

Husordensreglene gjelder også for leietakerne. Andelseier er ansvarlig for at leietakere gjøres kjent med husordensreglene.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødige ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

Bestemmelse om utdeling av utbytte til andelseierne eller reduksjon eller begrensning i leiene kan ikke vedtas uten at det i regnskapet er skaffet dekning for alle utgifter, herunder utgifter til nødvendige avskrivninger og avsetninger.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år. I tillegg legger styret frem budsjett for neste år.
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor. Så lenge borettslaget har Oslo og Omegn Boligforvaltning AS som forretningsfører, skal dennes revisor også være revisor for borettslaget. Borettslaget kan dessuten velge desisorer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, men likevel slik at minst 2 av det gamle styret blir sittende. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst fire medlemmer og inntil tre varamedlemmer. Styrets medlemmer kan bare velges blant andelseierne eller deres ektefeller/samboer. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Firmategning

To av styremedlemmene i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

6.12 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.13 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Vedtak om oppløsning av borettslaget kan alene fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlinger kreves at minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for oppløsning.

7.4 Bruk av piper

Ved installasjon av nye ildsteder plikter den enkelte andelseier å forsikre seg om at den aktuelle pipe er varm og kan benyttes. Varme piper er indikert og nummerert på planskisse i Vedlegg A. Kalde piper er indikert, men unummererte.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240143
Adresse	Waldemar Thranes gate 21		
Postnr.	0171	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 11 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalensr	
Selger 1 Fornavn	Erik	Etternavn	Oskar Arvidsson
Selger 2 Fornavn	Ragnhild	Etternavn	Melbye

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Christiania Rørleggerbedrift AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet servant og blandebatteri. Flyttet opplegg til vaskemaskin. Utført av Christiania Rørleggerbedrift AS i 2021/2022.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vi har sett en og annen liten, sort bille i vinduskarmene.
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Samsvarserklæring fra Elektrokompetanse AS
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Borettslaget har utført radonmålinger/tiltak i kjeller

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Waldemar Thranes gate 21

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 392 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

 Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	1 min  0.1 km
 Dalsbergstien Linje 17, 18	11 min  0.9 km
 Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min  1.5 km
 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min  1.6 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min  2.4 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	4 min  0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	12 min  0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	14 min  1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	14 min  1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	23 min  1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	8 min  0.6 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	12 min  0.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

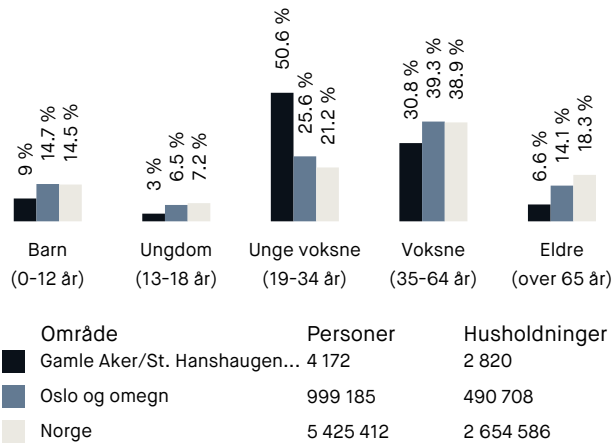
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	1 min  0.1 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min  0.3 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 år) 51 barn	8 min  0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Ila Post i butikk	1 min  0.1 km
Coop Prix Waldemar Thranesgate Post i butikk	2 min  0.2 km

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

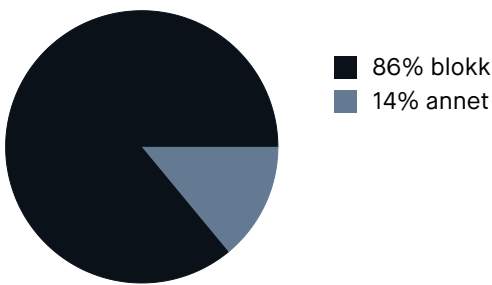
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

 Falck Ytters plass	1 min 
Ballspill	0.1 km
 Ila skole	4 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
 Fresh Fitness St. Hanshaugen	1 min 
SATS Ila	9 min 

Boligmasse

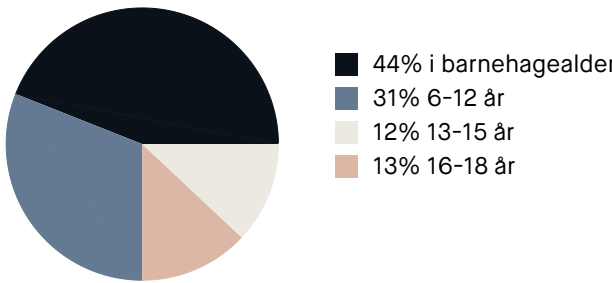


«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»
Sitat fra en lokalkjent

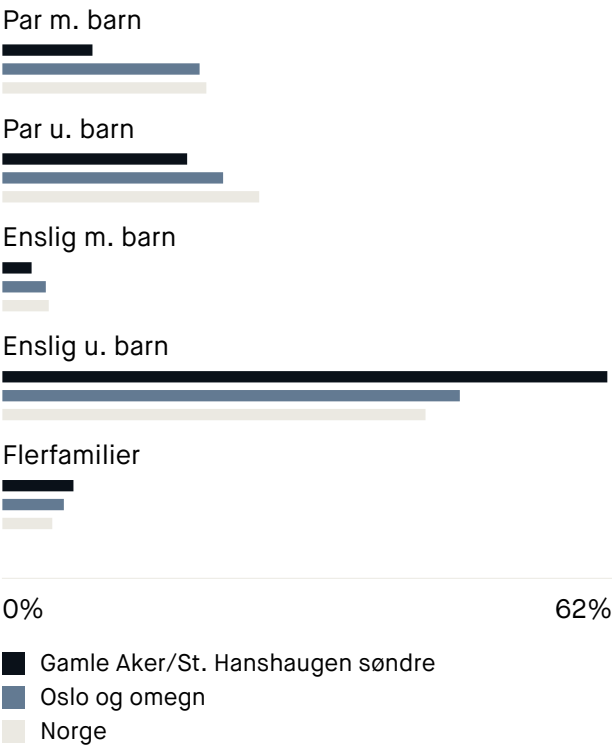
Varer/Tjenester

 St.Hanshaugen Senter	1 min 
 Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



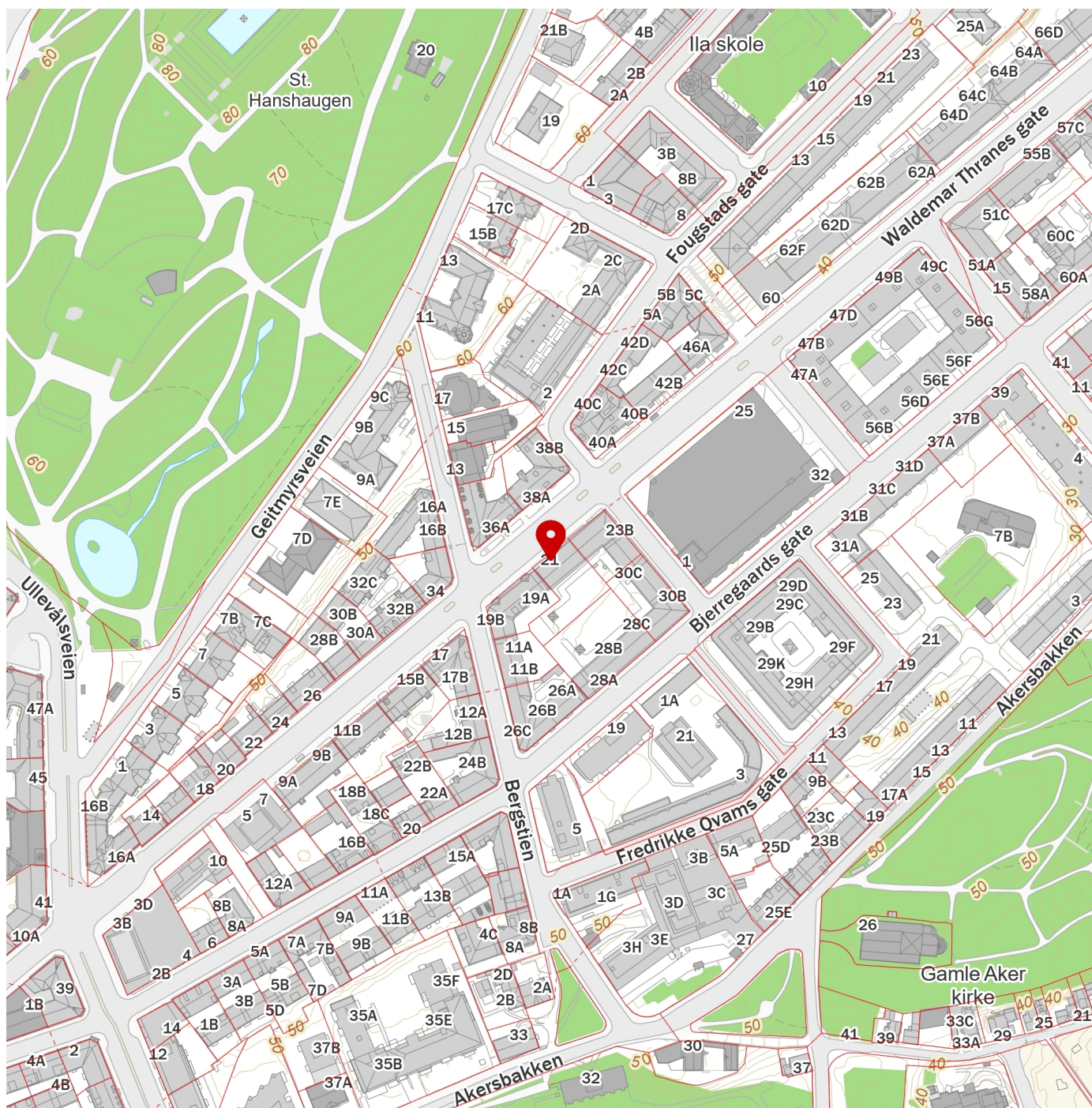
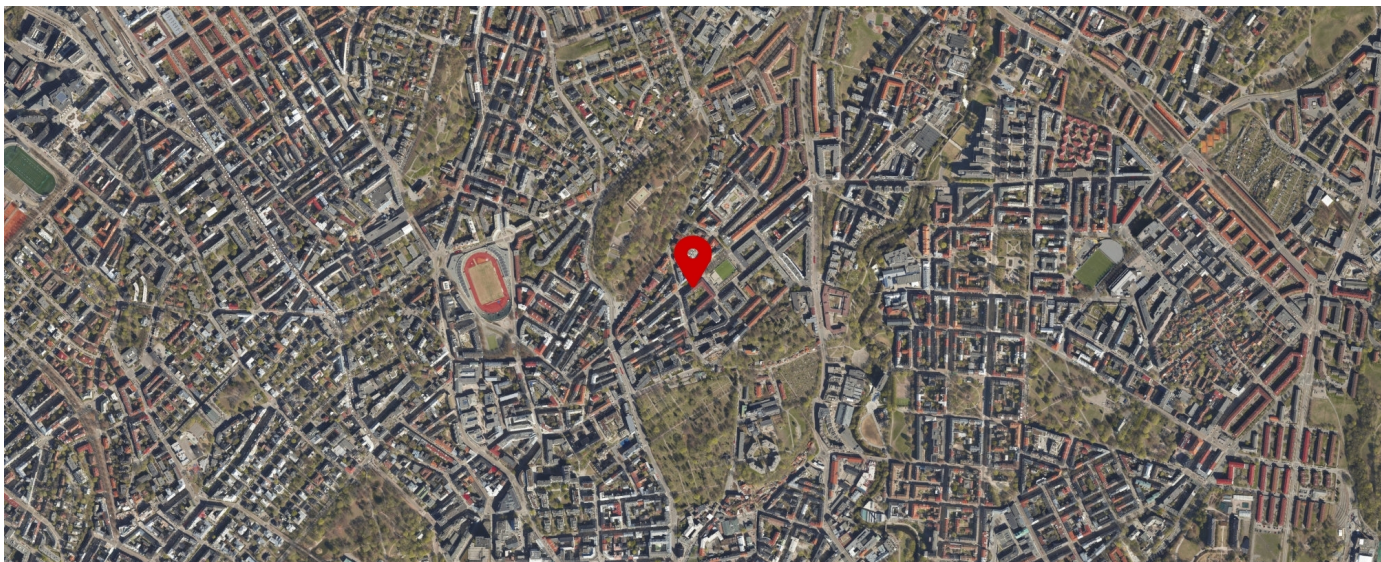
Familiesammensetning



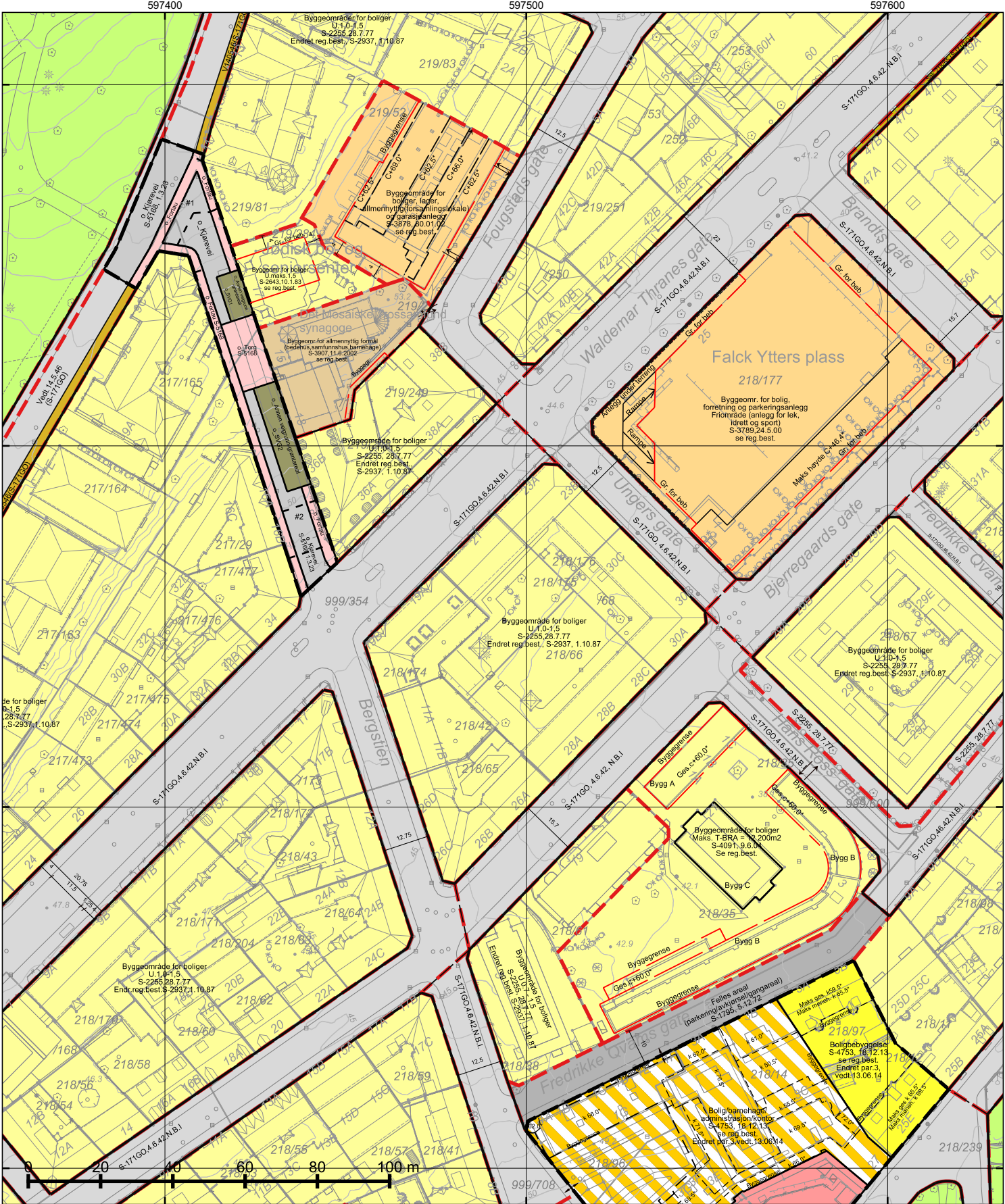
Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller EIE Sagene & Ullevål kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller EIE Sagene & Ullevål kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.05.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

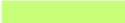
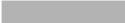
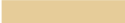
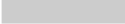
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 321287/ 86491429	Deres ref.: 14617/ WM264_3000119_3002826
Adresse: WALDEMAR THRANES GATE 21	Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/175	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

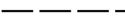
	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	1110 - Boligbebyggelse
	1161 - Barnehage
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 913 - Formålavgrensning

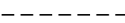
 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

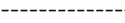
 Plangrense (gammel lov)

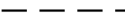
 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Underjordisk anlegg

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel

597300

597600

597900

6644700

6644700

6644400

6644400

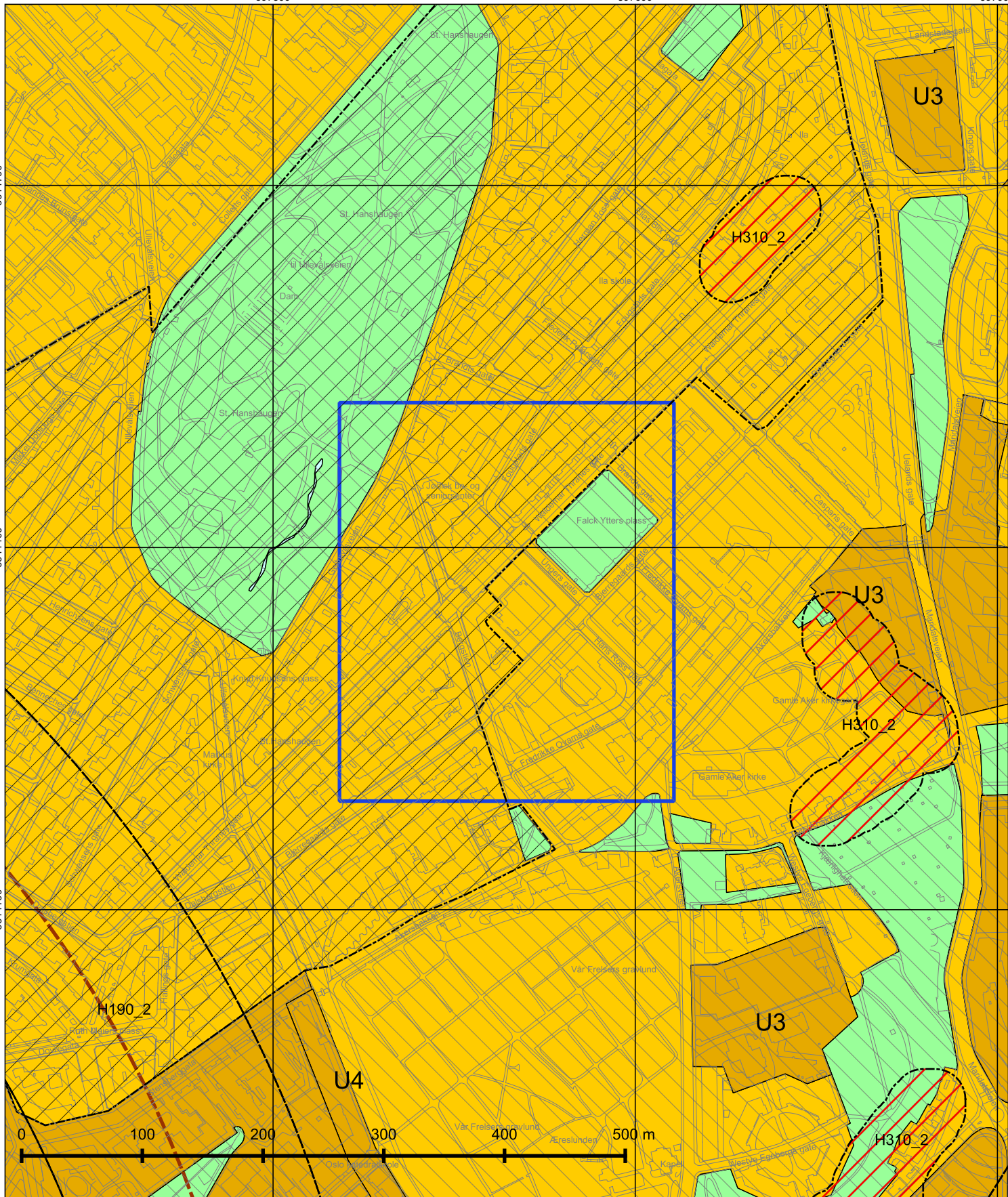
6644100

6644100

597300

597600

597900



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.05.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 321287/86491429

Deres ref.: 14617/

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>

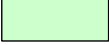
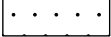
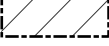
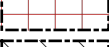
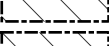
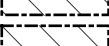
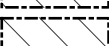
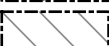
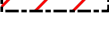
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

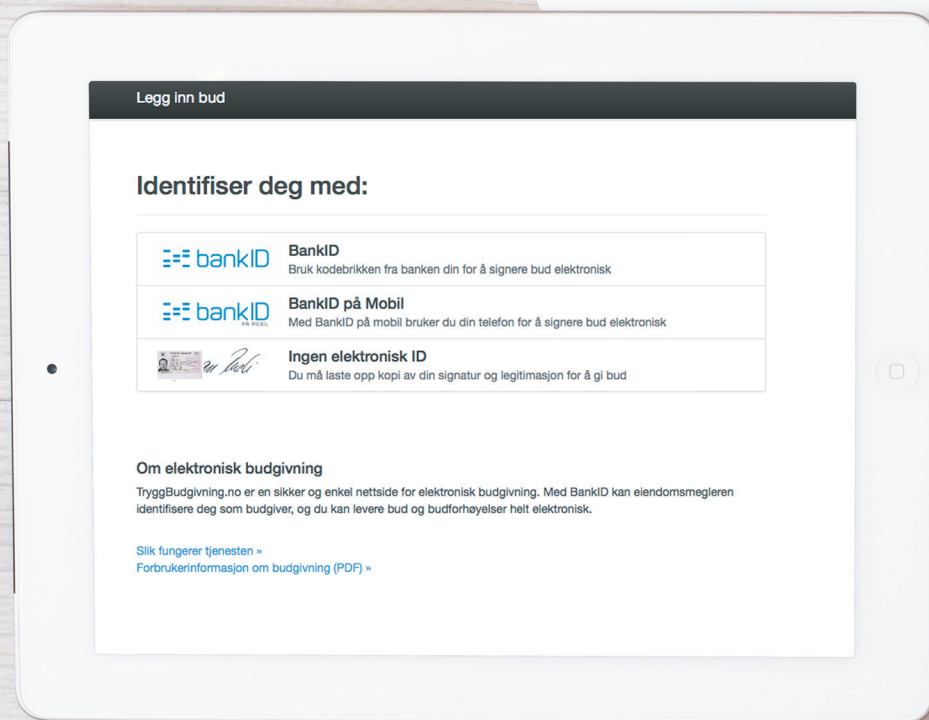
	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005629/ncwmvmlcdq>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Alice Brandwijk

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

92 30 18 87

alb@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

EIE Ullevål & Sagene er i tillegg til EIE Oslo, etablert på Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no