

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

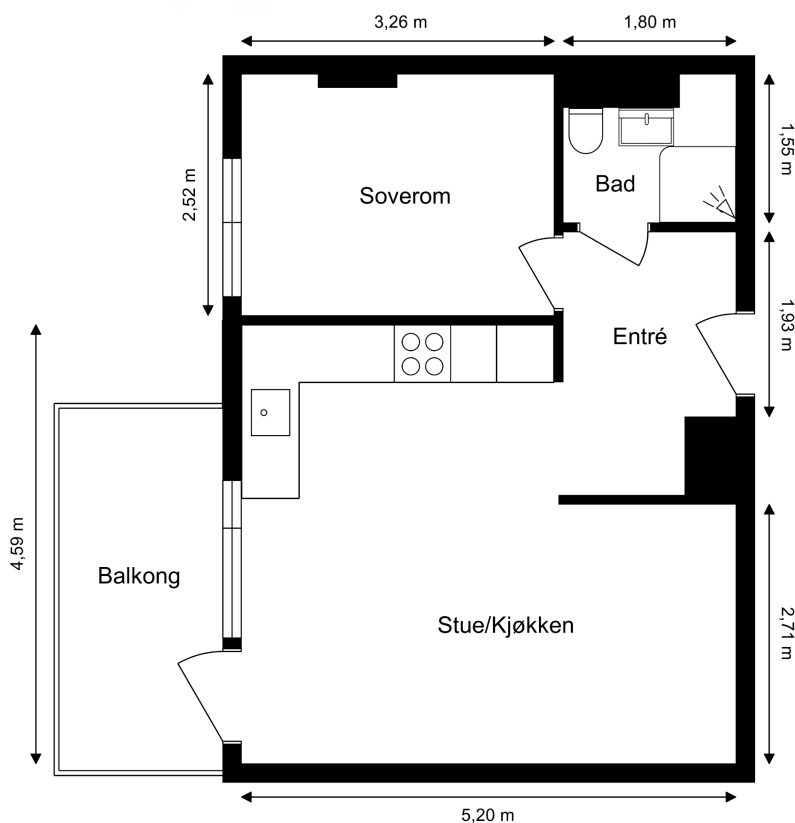
 Ole Bulls gate 23 A, 0475 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 181

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 22491-1068

Referansenummer: YB6776

Foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO



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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,63 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing

som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

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 de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

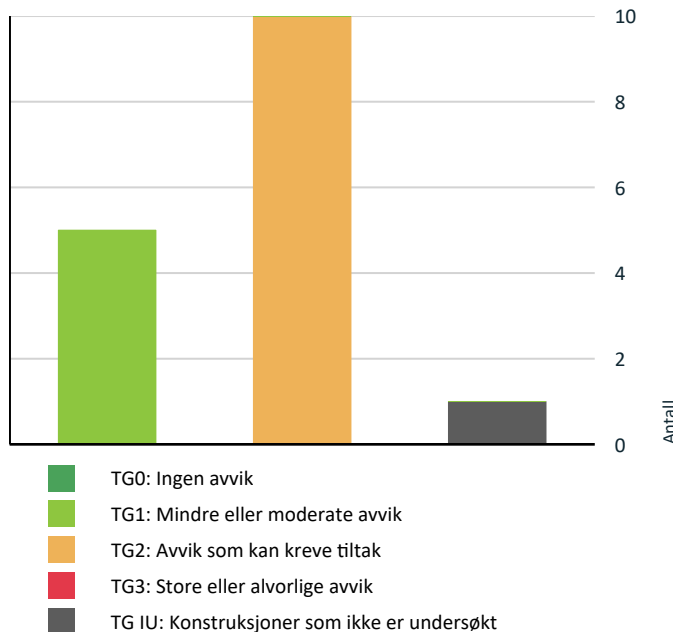
Rommet som i rapporten omtales som soverom, er etter fremlagt plantegning opprinnelig byggesøkt og godkjent som kjøkken. Kjøkkenfunksjonen er flyttet til stue for å etablere soverommet.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1938

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass, produsert i 1989.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert værslitt treverk med sprekker.
Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.
 - Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking.
Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke.
 - Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2004.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m².

Høyde fra overkant dekke til underliggende terreng/plan er under målt til under 10 meter → minstekrav rekkverkshøyde etter dagens krav er minimum 1,0 m. Målt rekkverkshøyde: 1,00 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggeteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNENDIG

TG 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.



Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Badet er ifølge pusset opp i 2013, i regi av borettslaget.

Det er fremvist dokumentasjon i form av sjekklister. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

4. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

4. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Det er registrert støtskader i enkelte fliser. Slike skader er ofte primært kosmetiske, men svekker overflatens kvalitet og kan over tid utvikle seg. Dette bør følges opp, da det kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av berørte fliser.

4. ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.



Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktviss kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier tidligere annonse fra 2014.
Produsent innredning: Ukjent.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Integrerte hvitevarer:

- Platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.

Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerstokk er lokalisert i himling i bad.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Drensåpning nederst i kasse ved siden av klosett.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekransen. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

- Fordelerstokk er ikke montert i tett skap.

Dette betyr at dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene eller fordelerstokken, er tilstøtende konstruksjoner utsatt for vann som kan føre til skader.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft via spalteventiler.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.

- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Kjøkkeninnredningen er flyttet i et annet rom.

Dermed har det nye kjøkkenet ikke eget avtrekk, noe som avviker fra kravene som gjaldt da boligen ble bygget. Manglende avtrekk kan føre til at matos og fuktig luft blir hengende i rommet.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 2 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Reguleringsventilene i boligen er eldre.

Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

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.

Tilstanden 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.

Sikringer av jordfeilautomater.

Varmekabler er i følge eier lagt i bad.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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.

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring for arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei



Tilstandsrapport

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 På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

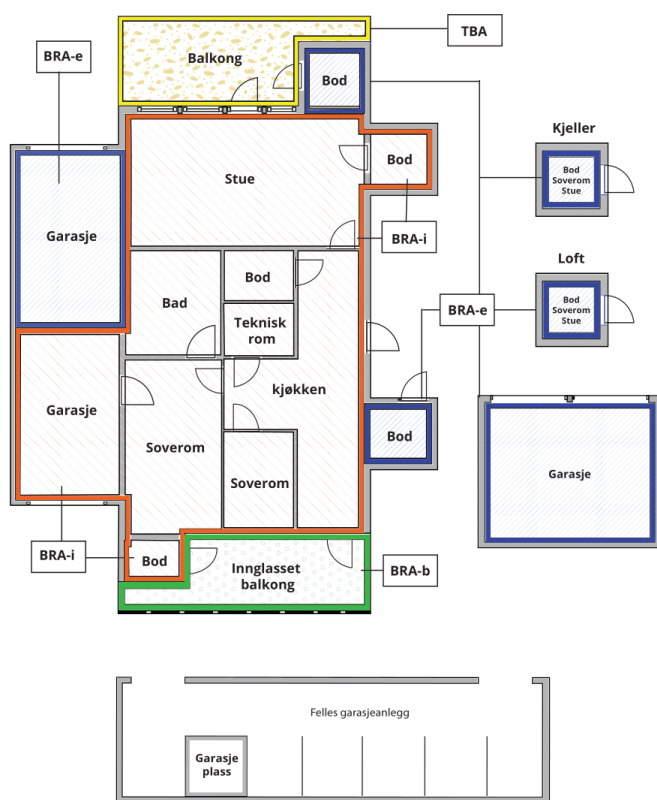
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		4		4	
4. etasje	36			36	7
Loft					
SUM	36	4			7
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boder er opplyst av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Loftsboden er ikke målbar som følge av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca.6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Rommet som i rapporten omtales som soverom, er etter fremlagt plantegning opprinnelig byggesøkt og godkjent som kjøkken. Kjøkkenfunksjonen er flyttet til stue for å etablere soverommet.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Marit Nordseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	181		0	2100.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ole Bulls gate 23 A

Hjemmelshaver

Borettslaget Oleana

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETSLAGET OLEANA	885442412			Nordseth Marit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	03.02.2026		Fremvist		Nei
Eier	05.02.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	05.02.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonspåvisning av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom



Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

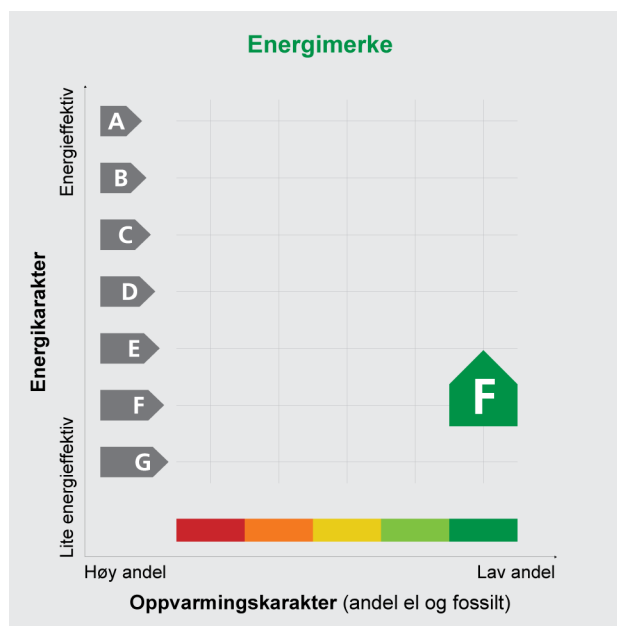
Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Adresse	Ole Bulls gate, 23A
Postnr	0475
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	11 / 11
Gnr.	225
Bnr.	181
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	11
Merkenr.	A2016-686750
Dato	01.08.2016



Eier	Hans Martin Aune
Innmeldt av	Hans Martin Aune

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering av termostatsstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Utskifting til termostatsstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

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:	1938
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

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 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ole Bulls gate, 23A

Postnr/Sted: 0475 Oslo

Leilighetsnummer: 11

Bolignr: 11

Dato: 01.08.2016 13:50:54

Energimerkenummer: A2016-686750

Ansvarlig for energiattesten: Hans Martin Aune

Energimerking er utført av: Hans Martin Aune

Gnr: 225

Bnr: 181

Seksjonsnr:

Festenr:

Byggnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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.

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 vindsperre. 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: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap 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.

Tips 9: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 03.02.26 Side 1 av 3

Borettslaget Oleana	Vår ref.: 20/11	Fødselsdato eier: 07.12.1994
Ole Bulls gate 23 A	Type: Borettslag tilknyttet	
0475 OSLO	Eiere: Marit Nordseth	
Organisasjonsnr: 885 442 412	Andelsnr: 11	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 408

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	105
	Renter IN-lån	297
	Avdrag IN-lån	1 844
	Renter IN-lån	936
	Felleskostnader drift	2 820
	Avdrag IN-lån	326
	Renter felleslån	80

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	309 620	Gjeld siste årsoppg.: 310 728
Klient ajourf. lån:	21 570 686,20	Klient gj. s. årsoppg.: 13 571 327

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12116177836, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 33

Saldo per 03.02.2026: 9 176 166

Andel av saldo: 225 217

Første termin/første avdrag: 30.09.2015 (siste termin 31.03.2034)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 90017856943, SpareBank 1 Østlandet

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 03.02.2026: 2 962 785

Andel av saldo: 65 393

Første termin/første avdrag: 01.01.2017 (siste termin 01.01.2038)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16365662561, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 03.02.2026: 1 382 187

Andel av saldo: 19 011

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2037)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Aksel Kristiansen Borgmo

Adresse: Ole Bulls gate 23 B

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 03.02.26 Side 2 av 3

Borettslaget Oleana	Vår ref.: 20/11	Fødselsdato eier: 07.12.1994
Ole Bulls gate 23 A	Type: Borettslag tilknyttet	
0475 OSLO	Eiere: Marit Nordseth	

Organisasjonsnr: 885 442 412

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 0475 OSLO
Telefon: Mob.: 98120755
E-post: oleana.borettslag@gmail.com

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	310 728	Andre inntekter:	381
Annen formue:	16 948	Utgifter:	18 149	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	191 550
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1938
Gårds/bruksnr: 225/181
Bygningstype: LB
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2049

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586968
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Varmtvann og fyring
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, 1 2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Har 3 lån, hvor av 2 er IN-lån.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 03.02.26 Side 3 av 3

Borettslaget Oleana

Vår ref.: 20/11

Fødselsdato eier: 07.12.1994

Ole Bulls gate 23 A

Type: Borettslag tilknyttet

0475 OSLO

Eiere: Marit Nordseth

Organisasjonsnr: 885 442 412

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Oleana Borettslag org nr 885 442 412

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6. februar 2003,
sist endret den 7. mai 2008

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Oleana borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Boligbyggelaget Usbl med datterselskaper rett til å eie inntil 27 av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig

forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Generalforsamlingen i Oleana Borettslag fattet i 2008 vedtak om at den enkelte andelseier må betale halvparten av egenandelen ved forsikringsskader som omfattes av andelseiers vedlikeholdsplikt i hht vedtektenes pkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt. I 2008 utgjør egenandelen kr. 6.000,- pr. skadetilfelle. Andelseier belastes dermed med kr 3.000,- for skader skjedd i 2008."

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader,

forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler

Husordensreglene skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmet og i tillegg sikre eiendommens verdier. Dette oppnås ved at alle viser hensyn og forståelse. Det er derfor i alles interesse at reglene blir fulgt og at leiligheten ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av kontrakten. Overtredelse er å anse som mislighold av leiekontrakten, og gjentatte brudd kan medføre oppsigelse av andelseier.

RO I LEILIGHETEN

Støy fra leiligheten må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og på eiendommen for øvrig mellom kl. 23.00 og 07.00. TV, radio, musikkanlegg o.l. må benyttes hensynsfullt og dempes i dette tidsrom. Lek må ikke foregå i trapper/oppganger eller slik at eiendom ødelegges.

Håndverksarbeid og musikkøvelse som medfører støy, kan bare skje i tidsrommet 08.00 til 20.00 på hverdager mellom 09.00 og 18.00 på lørdager. Før fester og store oppussingsarbeider er nabovarsel i oppgangen til stor nytte.

HUSDYR

Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre dyr uten skriftelig tillatelse fra styret. Dyrehold må ikke være til ulempe for øvrige beboere eller eiendommen.

SØPPEL

Søppelposer skal ikke settes utenfor inngangsdørene, men straks kastes i søppelcontaineren.

Annet enn vanlig husholdningsavfall, slik som glass, store esker, møbler o.l. som ikke går i containeren, skal ikke under noen omstendigheter settes ved søppelkassene. Dette må hver enkel beboer ta seg av og evt. levere på Brobekk eller Grønnmo.

VEDLIKEHOLD

Det skal brukes autoriserte installatører ved reparasjoner eller oppgradering av leilighetens sanitær-, kjøkken- eller elektriske anlegg.

Vaskemaskiner må ikke installeres på kjøkken eller andre rom uten sluk. Ved evt. skader er andelseier ansvarlig for følgene ved vannlekkasje.

BRANNSIKKERHET

Andelseier må ivareta brannsikkerheten i leiligheten og på eiendommen for øvrig. Batterier på røykvarsler må skiftes og brannslukningsutstyr sjekkes minst en gang hvert år.

GRILLING PÅ BALKONGENE

All grilling må foregå slik at det ikke sjenerer andre. Kullgrill (også engangsgrill) er ikke tillatt. Elektrisk grill er å anbefale. Dersom gassgrill skal benyttes må dette kun skje der brannforskriftene for propangass kan etterfølges. Skader i forbindelse med åpen ild på balkongene, er andelseiers eget ansvar.

MATING AV FUGLER

Mating av fugler eller andre dyr kan trekke rotter og skadedyr til gården, og er derfor ikke tillatt.

RENHOLD

Trappevask utføres av et eksternt firma en gang i uka.

Vaskeriet kan benyttes etter de regler som styret har opprettet. Se eget oppslag i vaskeriet.

Teppebanking, lufting og risting av tøy skal kun skje i tørkebodene i hagen. Balkongene skal ikke benyttes til dette.

Røyking i fellesarealene er ikke tillatt.

MOTORKJØRETØYER

Det er forbudt å parkere biler og motorsykler på gårdens område. Kjøring på eiendommen tillates kun for nødvendig transport av møbler og flyttelass, samt transport av bevegelseshemmede.

FELLESAREALER

Dører til inngang, kjeller og loft skal alltid være låst. Fellesarealene må ikke brukes til lagring.

FREMLEIE

Fremleie må på forhånd godkjennes av styret, slik at forretningsfører til en hver tid vet hvem som bor i gården. Søknad med opplysninger om leietaker og tidsrom for utleie sendes styret.

Melding fra borettslagets styre eller USBL gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene. Inntil styret eller generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående regler for Oleana.



INNKALLING 2025

Borettslaget Oleana

Mandag 24.03.2025 kl. 12:00

Digitalt via Usbl.no/Min side

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Oleana

Tid og sted: Mandag 24.03.2025 kl. 12:00 - Digitalt via Usbl.no/Min side

Høringsperiode: 24.03 kl. 12:00 - 26.03 kl. 12:00

Avstemmingsperiode: 26.03 kl. 14:00 - 31.03 kl. 12:00

Viktig at alle oppretter «Min side»!

Dersom du ikke har opprettet bruker på «Min side», gjør du det via www.usbl.no. Trykk på linken «Min side» og «registrer bruker». Oppgi e-post eller telefonnummer registrert hos Usbl (som eier av bolig eller medlem), og lag et personlig passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Brannsikring
- 5.2 Orientering om vedlikeholdsplan

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 24.03.2025 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 110 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Brannsikring

For flere år siden, etter utplassering av røykvarsler og brannslukker i alle leilighetene, innførte styret en årlig kontroll av brannsikkerheten i fellesområdene og i leilighetene. Undertegnede er ikke kjent med om fellesområdene fortsatt kontrolleres årlig. Det har imidlertid ikke vært kontroll av sikkerheten i vår leilighet på minst 2 år. Kanskje vurderer styret det som unødvendig. Det er jeg i så fall uenig i. Det er andelseier/ beboers ansvar å ha røykvarslere og brannslukker i leiligheten. Men i et borettslag som vårt, der brann i en leilighet kan være en fare for mange i oppgangen, er det behov for å kontrollere at reglene følges og gi informasjon om brannsikkerhet. Det er veldig stor utskifting av beboere, og nye kan trenge informasjon. Je vet også om tilfeller der røykvarslere er tatt ned av en eller annen grunn, og ikke satt opp igjen.

Jeg mener det er behov for å gjeninnføre en årlig kontroll.

Forslag til vedtak: Det gjeninnføres årlig kontroll av brannsikkerheten i leilighetene.

Styrets innstilling: Det gjennomføres årlig kontroll av brannsikkerhet i alle fellesområdene, i tråd med det som er styret og borettslagets ansvar. Brannslukningsapparat og røykvarsler i hver leilighet er hver enkelt beboer/andelseiers ansvar.

Styret mener det er tilstrekkelig med kontroll av fellesområdene hvert år, og at man i enkelte år gjennomføre en utvidet brannkontroll som inkluderer leilighetene.

Styret innstiller enstemmig på å stemme i mot vedtaket om årlig kontroll inne i leilighetene.

5.2 Orientering om vedlikeholdsplan

Styret har den siste tida gjennomført flere større oppgaver med vedlikehold og forbedring, som nye søppelkasser, sykkelbod og låsesystem. Det er veldig bra. Så er det oppgaver som venter, eksempler er opprusting av gangveien og maling av oppgangene, og kanskje opprusting av taket. Det er behov for at andelseierne får informasjon om hvilke vedlikeholdsoppgaver som styret mener kommer, og en prioritering av oppgavene. Det er også fint å få styrets vurdering av hvilke oppgaver som kan gjøres innenfor dagens nivå på felleskostnader og hva som sannsynligvis vil kreve en økning.

Forslag til vedtak: Styret utarbeider og legger fram en vedlikeholdsplan for andelseierne med styrets prioritering, kostnadsestimat og en vurdering av når oppgavene kan gjennomføres.

Styrets innstilling: Styret jobber kontinuerlig med å kartlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealene. Styret mener det er nødvendig med fleksibilitet for å til en hver tid kunne utføre de mest nødvendige oppgavene. Styret ser at en mer gjennomarbeidet vedlikeholdsplan kan være hensiktsmessig, men mener det foreslåtte vedtaket er for omfattende ifht hva som er nødvendig å vedta på en generalforsamling.

Styret innstiller enstemmig på å stemme imot vedtaket.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Truls Lier
Styremedlem, Lene Pernes
Styremedlem, Linda Lopéz
Varamedlem, Ole Jan Gavelstad
Varamedlem, Solveig Edøy

6.1 Valg av leder

Truls Lier ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg.

Forslag til vedtak: Aksel Kristiansen Borgmo velges som styreleder i to år.

Styrets innstilling: Aksel Kristiansen Borgmo foreslås som styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Lene Pernes ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg.

Linda Lopéz ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Forslag til vedtak: Linda Lopéz, Marit Nordseth og Adrian Stokstad velges som styremedlemmer i to år.

Styrets innstilling: Linda Lopéz foreslås som styremedlem.
Marit Nordseth foreslås som styremedlem.
Adrian Stokstad foreslås som styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ole Jan Gavelstad og Solveig Edøy ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Forslag til vedtak: Kristin Helno Herø og Viktor Hoel velges som varamedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Kristin Helno Herø foreslås som varamedlem.
Viktor Hoel foreslås som varamedlem.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Styrets leder har tidligere stilt som delegat til Usbls generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styrets leder stiller som delegat til USBLs generalforsamling.

6.5 Valg av valgkomite

Styret har tidligere fungert som valgkomite, og det foreslås inntil neste års ordinære generalforsamling at det ikke velges valgkomite.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	640 300	913 415
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 495 031	1 481 846
Tilbakeføring av avskrivning	77 190	77 842
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-138 019
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 673 855	-2 068 006
Endringer i andre langsiktige poster	-3 788	373 222
B. Årets endring disponible midler	-105 421	-273 115
C. Disponible midler	534 879	640 300
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	783 236	866 482
Kortsiktig gjeld	-248 357	-226 181
C. Disponible midler	534 879	640 300

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Oleana

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 380 770	4 024 729	4 347 422	4 440 729
Sum leieinntekt		4 380 770	4 024 729	4 347 422	4 440 729
Sum inntekt		4 380 770	4 024 729	4 347 422	4 440 729
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	15 510	15 510	15 510	16 000
Styrehonorar	2	110 000	110 000	110 000	110 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	77 190	77 842	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		544 405	585 854	550 000	580 000
Kostnad eiendom/lokale	4	153 928	144 355	148 000	170 000
Kommunale avgifter/renovasjon		462 635	393 614	460 000	527 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	334 485	24 973	179 000	32 000
Reparasjon og vedlikehold	7	167 798	240 280	110 000	130 000
Revisjonshonorar		6 978	6 664	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		169 523	160 837	170 000	177 000
Andre honorar	8	15 250	28 695	40 000	40 000
Kontorkostnad		4 180	3 558	4 000	5 000
TV/bredbånd		179 659	173 121	170 000	190 000
Kontingent og gaver		18 000	18 000	18 000	18 000
Forsikring		157 057	147 987	158 000	181 000
Andre kostnader	9	5 989	8 920	7 000	7 000
Sum kostnad		2 428 774	2 146 147	2 152 510	2 196 000
Driftsresultat før IN		1 951 996	1 878 581	2 194 912	2 244 729
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		506 057	473 788	0	0
Driftsresultat etter IN		2 458 053	2 352 369	2 194 912	2 244 729
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		28 576	25 139	0	0
Rentekostnad		991 597	895 663	928 459	905 457
Netto finansposter		963 022	870 524	928 459	905 457
Årsresultat		1 495 031	1 481 846	1 266 453	1 339 272
Overført til/fra annen egenkapital		1 495 031	1 481 846	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 495 031	1 481 846	0	0

Balance 2024
Borettslaget Oleana

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	45 855 345	45 855 345
Påkostninger	3	3 114 840	3 123 703
Andre driftsmidler	3	632 035	700 363
Sum anleggsmidler		49 602 220	49 679 411
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		22 037	10 487
Andre kortsiktige fordringer		0	100 000
Forskuddsbetalte kostnader		124 254	138 674
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		636 946	617 320
Sum omløpsmidler		783 236	866 482
SUM EIENDELER		50 385 457	50 545 892

Balanse 2024 Borettslaget Oleana

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 935 800	11 440 769
Sum opptjent egenkapital		12 935 800	11 440 769
Sum egenkapital	10	12 941 800	11 446 769
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	16 159 478	17 833 333
Borettsinnskudd		13 757 000	13 757 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	7 278 822	7 282 609
Sum langsiktig gjeld		37 195 300	38 872 942
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	7 388
Leverandørgjeld		75 932	51 152
Påløpne renter		59 174	64 522
Annen kortsiktig gjeld		113 251	103 119
Sum kortsiktig gjeld		248 357	226 181
Sum gjeld		37 443 657	39 099 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 385 457	50 545 892
Pantstillelser	12	37 195 300	38 872 942

Sted: _____

Dato: _____

Truls Lier
Styreleder

Linda Lopéz
Styremedlem

Lene Pernes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 214 240	1 925 520
3650 Innkrevde felleskostn. renter	986 144	888 839
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 180 386	1 210 370
Sum	4 380 770	4 024 729

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	15 510	15 510
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	110 000	110 000
Sum	125 510	125 510

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Fjernvarmeanlegg	Sykkelhus	Boligeiendommer	Påkostninger bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 024 921	315 913	45 855 345	2 995 198
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 024 921	315 913	45 855 345	2 995 198
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	392 886	18 376	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	177 894	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	632 035	119 642	45 855 345	2 995 198
Årets avskrivninger :	68 328	8 862	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2023	2003	2005
Antatt levetid i år :	15	15		

Borettslaget har fullverdifsikret sine eiendommer i If Skadeforsikring. Polisenummer SP586968.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 2049 kvm. G.nr 225, b.nr 181 og utgjør 8.253.962,- kr av byggets verdi.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	7 825
6361 Fast renhold	80 025	74 925
6362 Skadedyrutryddelse	11 124	10 811
6391 Snømåking/strøing/feiing	31 650	24 270
6392 Containerleie/tømming	7 495	9 280
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	23 634	17 244
Sum	153 928	144 355

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	6 188	5 938

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	6 109	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 284	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	327 092	24 973
Sum	334 485	24 973

Konto 6551: Oppgradering adgangskontroll.

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	330	8 975
6603 Vedlikehold elektro	0	50 000
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 913	138 718
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	2 275	19 438
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	5 684
6641 Malerarbeider	599	1 242
6642 Snekkerarbeid	14 100	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	16 223
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	70 800	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	34 950	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	39 831	0
Sum	167 798	240 280

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 250	28 695
Sum	15 250	28 695

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	721	338
7719 Møter, div. styret	1 028	1 250
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	3 050
7770 Betalingskostnader	996	1 302
7773 Omkostninger innkreving	2 871	1 135
7790 Andre kostnader	0	1 706
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	372	139
Sum	5 989	8 920

Note 10 - Egenkapital

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 000	0	6 000
Sum innskutt egenkapital	6 000	0	6 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	11 440 769	1 495 031	12 935 800
Sum opptjent egenkapital	11 440 769	1 495 031	12 935 800
Sum egenkapital	11 446 769	1 495 031	12 941 800

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	SpareBank 1 Østlandet	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	vedlikehold og refinansiering av lån 12138032629	Bad	
Lånenummer:	16365662561	90017856943	12116177836
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2013	2009
Rentesats:	5.64 %	6.20 %	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.03.2037	01.01.2038	30.03.2034
Opprinnelig lånebeløp:	1 700 000	11 000 000	37 545 517
Lånesaldo 01.01:	1 549 955	3 905 692	12 377 687
Avdrag i perioden:	81 135	362 231	1 230 489
Lånesaldo 31.12:	1 468 820	3 543 461	11 147 197
Saldo 5 år frem i tid:	987 355	2 530 500	5 839 824
Andelssaldo 01.01:	0	1 430 581	5 852 028
Innbetalt IN i perioden:	0	184 621	317 648
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	65 055	441 002
Andelssaldo 31.12:	0	1 550 147	5 728 675
Sum pantegjeld for lån:	1 468 820	5 093 608	16 875 872

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116177836	18	311 252	5 602 536
	1	296 824	296 824
	2	269 646	539 292
	1	255 218	255 218
	12	246 254	2 955 048
	3	204 648	613 944
	1	197 505	197 505
	1	193 950	193 950
	1	193 471	193 471
	1	129 879	129 879
	1	90 713	90 713
	1	50 967	50 967
	1	18 677	18 677
	1	5 450	5 450
	1	3 732	3 732
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365662561	40	26 619	1 064 760
	20	20 203	404 060
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90017856943	26	92 311	2 400 086
	16	70 059	1 120 944
	1	22 439	22 439

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	23 438 300
Innskuddskapital	13 757 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	37 195 300
Bokført verdi av pantsatt eiendom	48 970 185

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 13 756 604,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Oleana.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Oleana

Styreleder	Truls Lier (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Lene Pernes (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Linda Lopéz (sign.)	25.02.2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Oleana

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Oleana som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 uavhengighetsstandarter) 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 avviklet.

Offices in:

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-27 11:29:54 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Oleana

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Truls Lier
Styremedlem, Lene Pernes
Styremedlem, Linda Lopéz
Varamedlem, Ole Jan Gavelstad
Varamedlem, Solveig Edøy

Styret i Borettslaget Oleana består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Oleana er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Oleana ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 885442412

Borettslaget Oleana består av 60 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Oleana er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586968. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Oleana bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført egenkontroll av bygning i 2024. Kontrollen viste kun mindre avvik som følges opp.

Bygårdsservice AS har vært med og gjennomført det viktigste HMS-tiltaket: Kontroll av røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområdene.

Styret vil tilstrebe å bruke systemet Bevar HMS bedre, følge opp de mindre avvikene og registrere oppfølgingen bedre.

Styrets arbeid

Styremøter

Styret har i 2024 hatt 9 styremøter. Protokoll fra styremøtene er lagret i portalen. En del avklaringer er også gjort på mail og telefon.

Økonomi

Styret vurderer økonomien som god.

Felleskostnadene ble økt med 15% fra 01.01.2024, og er vedtatt økt med 5% fra 01.01.2025. Dette ble vurdert som nødvendig for å dekke nåværende og fremtidige vedlikeholdsbehov, å sikre likviditeten til borettslaget på sikt, samt å holde tritt med den generelle prisstigningen i samfunnet.

Styret mener felleskostnadene fortsatt er relativt lave i Oleana, tatt i betraktning at vi har fjernvarme til oppvarming og varmtvann felles.

Summert for 2024 er fordelingen av felleskostnadene ca. (2023-fordelingen i parentes):

Diverse driftskostnader: 7,8% (10%)

(*Snømåking, trappevask mm.*)

Forsikringer: 6,5% (7%)

Kommunale avgifter: 19% (19%)

Internett: 7,4% (8%)

Oppvarming og varmtvann: 22,5% (28%)

Vedlikehold og oppgradering: 20,6% (12%)

(*Elektro, brannvern, snekkerarbeid, låsesystem, takforbedring*)

Honorarer: 13% (16%)

Daglig drift og informasjon

Styret håndterer daglig drift med henvendelser fra beboerne og mindre vedlikehold. Det ble sendt ut informasjonsskriv fra styret i juni 2024.

Styret mener samarbeidet med andelseiere og beboere i Oleana er godt. Vi oppfordrer alle til å ta kontakt med styret og komme med forslag og ønsker.

Ny adgangsrikker og utbedring på dører

I 2024 ble det skiftet fra nøkler til adgangsrikker for å komme seg inn i oppgang og til andre fellesområder. Det ble også innført en løsning for å åpne med app. Motivasjonen var blant annet å få bedre kontroll over hvem som har tilgang til blokk, både nå og over tid. Styret er fornøyd med skiftet, selv om det i starten var noe problemer med rikker som ikke fungerte.

I forbindelse med utskifting har vi styret også fulgt opp problemene og slitasje på flere av utgangsdørene, og løpende fått dette utbedret. Vi har fortsatt å få gjort utbedringer inn i 2025.

Sykkelbod

Arbeidet med sykkelboden ble ferdigstilt i 2023. Vi synes det er fint å se at sykkelboden brukes av mange. Det har vært enkelte tilfeller med tyveri i sykkelboden. Vi oppfordrer alle til å bruke lås også når sykkelen står i sykkelboden, og passe på at døren lukkes.

Søppelkassene

Nye søppelskap ble tatt i bruk i 2023. Høsten 2024 har det vært problemer med tømning på grunn av ødelagt lås på noen av skapene. Dette har blitt utbedret i februar 2025.

Vi minner om at større avfall og spesialavfall ikke skal settes utenfor skurene. Dette må kastes på gjenbruksstasjonen, eller oppbevares til det årlig kommer container i forbindelse med dugnad i mai.

Skadedyr

Det er observert rotter rundt blokka. Dette følges opp med jevnlig skadedyrkontroller.

Styret minner også om husordensreglene: «Mating av fugler eller andre dyr kan trekke rotter og skadedyr til gården, og er derfor ikke tillatt». Det er en del leiligheter som opplever problemer med fugler på balkongene, som bygger reder og legger egg. Det mest effektive for å unngå dette er å sette opp netting. Styret kan kontaktes for veiledning.

Kontroll av brannsikkerheten

Kontroll av røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområdene gjøres jevnlig, ca. en gang i året. Den siste kontrollen ble gjort april 2024. Styret er tilfreds med hvordan Bygårdservice AS gjennomførte og gav rapport fra kontrollen.

Dugnad

Det ble gjennomført en vellykket dugnad med godt oppmøte i mai 2024. Mye av arbeidet besto i å fjerne saker og ting beboere har satt fra seg i fellesområdene. Hvis beboerne følger husordensreglene: «Fellesarealene må ikke brukes til lagring» vil vi få bedre tid til å gjøre andre oppgaver på dugnaden, som f.eks. hagearbeid.

Tagging

Vi er tidvis plaget av tagging. Tagging ble overmalt på dugnaden i mai.

Parkering

Styret merker seg at det skjer parkering av biler ved enden av bygget og i gangveien ved inngangene. Dette er ikke bra for framkommeligheten, kan sperre for nødetater ved utrykning, og det er forstyrrende for de som bor i 1. etasje. Andelseiere har ansvar for at biler parkeres i gangveien kun for av- og pålessing, og må gi beskjed om det til håndverkere og andre besøkene.

Støy fra leiligheter og trappeoppgang

Styret får meldinger fra beboere som er plaget av støy fra naboileiligheter og fra trappeoppgangene. Vi ber alle om å ta hensyn og minner om husordensreglene for ro.

Oppussingsprosjekter i leilighetene - bytte radiatorer

Mange leiligheter har vært under oppussing de siste årene, også i 2024. Det er svært viktig at husordensreglene følges: "Det skal brukes autoriserte installatører ved reparasjoner eller oppgradering av leilighetens sanitær-, kjøkken- eller elektriske anlegg."

Styret har også vedtatt egne retningslinjer for bytting av radiatorer, da varmeanlegget er sårbart for endringer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 24.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Oleana mandag 24.03.2025 kl. 12:00 - Digitalt via Usbl.no/Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Truls Lier

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 110000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Brannsikring

Forslag til vedtak: Det gjeninnføres årlig kontroll av brannsikkerheten i leilighetene.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble: Ikke godkjent, med 8 stemmer mot og 6 stemmer for.

5.2 Orientering om vedlikeholdsplan

Forslag til vedtak: Styret utarbeider og legger fram en vedlikeholdsplan for andelseierne med styrets prioritering, kostnadsestimat og en vurdering av når oppgavene kan gjennomføres.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble: Ikke godkjent, med 7 stemmer mot og 5 stemmer for.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Truls Lier ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Aksel Kristiansen Borgmo for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Lene Pernes ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg.

Linda Lopéz ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Linda Lopéz, Marit Nordseth og Adrian Stokstad for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ole Jan Gavelstad og Solveig Edøy ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Kristin Helno Herø og Viktor Hoel for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Styrets leder har tidligere stilt som delegat til Usbls generalforsamling.

Vedtak:

Valgt ble: Styrets leder.

6.5 Valg av valgkomite

Styret har tidligere fungert som valgkomite, og det foreslås inntil neste års ordinære generalforsamling at det ikke velges valgkomite.

Vedtak:

Valgt ble: Styret.

Protokoll for Borettslaget Oleana

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte

Ellen Baadstø (sign.)

02.04.2025

Protokollvitne

Truls Lier (sign.)

01.04.2025

Op Bullsgt 23 ~~1~~

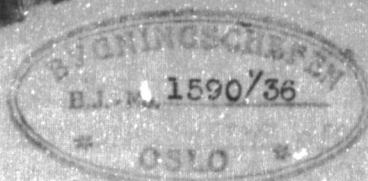
M. 1590/1936.

Varinghus.

A N M E L D E L S E .

1 skrivelse
8 bl. tegninger.

N.D.



Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument ✓

angående Våningshus

på matr.-nr. 13 Ole Bulls gate. Blokk a.

Mappe 23 " " " " "

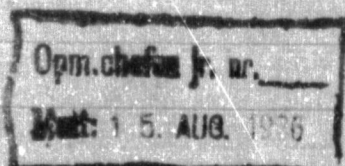
Innlevert 13. august 1936.

Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakk- vesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 14. august 1936.

A. Lickand



Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger
på gr. nr. 19 og 35 Torsborggate og 30 Fætgaards gate, hvis
grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. B.
Der må avholdes kartforretning for anordning av
byggedomene. Rekrisiyon på sådan kartforretning er
ikke innkommet.

Reg. chefen j. nr. _____

mott. 20. AUG. 1936

Oslo 19/8-1936.

Skjæveland

Edlund

LH/GL.

Ole Bulls gate 13 blokk A.
Opm.chef. eksp. av 19/8 36.

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 2 med rødt.

Ole Bulls gate er regulert 8,0 m. bred med 3,0 m. tilbaketrukket byggelinje på østsiden.

Gatens regulerte höide ved Torshovgatens sydside er kote 66,0. Herfra faller gaten mot syd efter midtlinjen med 1 : 20,3.

Fortågstigningen er 8 cm.

For strøket er av reguleringsrådet i møte 25/2 1936 vedtatt bebyggelsesplan med byplanvedtekter. (136)

Planen forutsetter for denne eiendom regulert en innre byggelinje i 11 m. avstand fra og parallell med byggelinjen mot gaten.

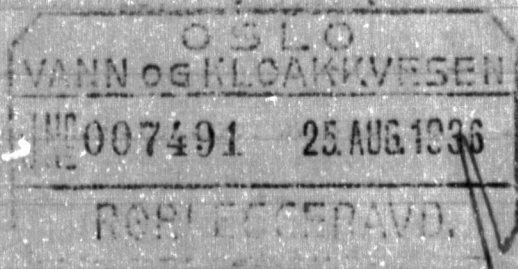
Den gesimshöiden, hvortil den anmeldte bygning ifølge byplanvedtektenes kan opføres, kote 80,0 er inntegnet på fasadeoprissene bl. 7 - 9 med blå linjer.

Der gjøres opmerksom på vedtektenes paragraf 2 som bl. a. uttaler: "Innen hvertkvartal skal de forskjellige bygningers yttre være i det vesentlige i overensstemmelse med hinannen, utført av nogenlunde ensartede materialer og farve samt med likt takfall eller takform og harmonerende arkitektur."

För anmeldelsen godkjennes må derfor meddelelse om farvevalg og materialbehandling innsendes.

Da den ovenrevnte bebyggelsesplan med byplanvedtekter ikke er stadfestet av arbeidsdepartementet kan anmeldelsen ennå ikke godkjennes.

Oslo reguleringsvesen, den 24. august 1936.



Handwritten signature: N. M. M.

Handwritten signature: O. J. Eli

AHj/GE.

J.nr. 7491/1936. Matr. nr. 13 Ole Bullsgate Blokk A.

Oversendes Bygningskontrollen i Oslo.

Der må utarbeides kjellerplan og snitt visende grunnledninger og drenasje, samt nøiaktige kotehøider for såvel kjellergulver som forgreningspunkt på hovedkloakk.

Når disse planer er innkommet til Bygningsvesenet, må saken tilbakesendes hertil til fornyet behandling.

Gravnings- og støpningstillatelse må ikke gis før kjellergulvene er approbert av Oslo vann- og kloakkvesen.

Oslo vann- og kloakkvesen den 27. august 1936.

31 AUG. 1936

Th. Stenersen

*Oversendes Oslo helseråd.
Oslo 3/9 36.
Stenersen.*

GM/VW.

Ad: 13 Ole Bullsgate, blokk A, jnr. 1888/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Vaskeri med rulle og tørkerum må være tilstrekkelig til 14 daglig vask.

Regler for innredning av W.C. rum må følges med undtagelse for § 7.

Entree i forbindelse med W.C. rum må gis frisklufttilførsel.

Søppelanlegget må anmeldes særskilt. Kjellergang i forbindelse med søppelrum må gis avtrekk til pipe.

Forøvrig henholder man sig til bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

Oslo helseråd den 9. september 1936.

Efter nøyndigelse

10 SEP. 1936

36

Paul Lunde

WV

De Buitingst. 23.

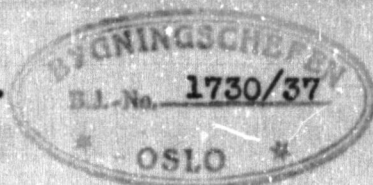
Am. 1730/19 37.

Tarmeanlegg.

ANMELDELSE.

3 bl. tegninger.

N.D.



Ekspedisjons-Dokument

angående varmeanlegg

på matr.-nr. 23 Ole Bulls gate.

Innlevert 30. september 1937. Attestert

Oversendes herr Brandchefen.

Oslo, den 1-10-1937.



H.S.

3286/37, Ole Bullsgate 23. Varmeanlegg.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

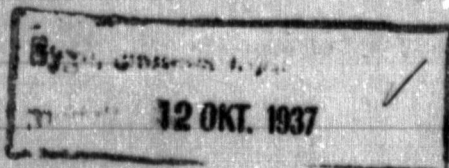
Kjelenes heteflate er: $23.5 + 23.5 + 11.5 \text{ m}^2$.

Pipetverrsnittet er: 64 x 57 cm.

Anmeldelsen anbefales på flg. betingelser:

1. Døren til fyrrummet må gjøres ildsikker og selvlukkende overensstemmende med vedlagte forskrifter.
2. Pipen for fyringsanlegget må utføres av minst 1 stens mur og må ikke opta avtrekk fra andre ildsteder eller ha ventilasjonsåpninger.

Oslo brandvesen den 11. oktober 1937.



B. Jørgensen

P.T.

Oslo byråd til uttalelse.

Oslo 14. okt. 1937. P. S. Jørgensen

2

Ad: 23 Ole Bullsgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

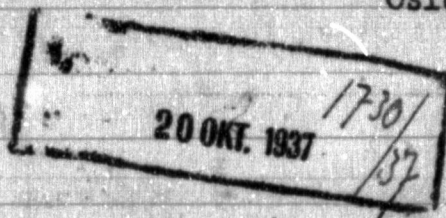
Fyrhuset skal ha gasstett tak, glattpusset gulv med sluk og spylekran.

Røkipen for kjeleanlegget må ikke opta røkavtrekk fra andre ildsteder eller gis åpning for ventilasjonsavtrekk.

Gjennem spiskamre må ikke legges varmeledninger.

Oslo helseråd den 19. oktober 1937.

Efter bemyndigelse



N. d. til innstilling.

Oslo 20. okt. 1937.

H/MO.

J.nr. 1730/1937.

Ad: 23 Ole Bullsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til brannchefens og helserådets påtegn

Oslo den 26. oktober 1937.

for inspektøren

Godkjennes over innstilt.

Oslo 26. okt. 1937.

medden 26/1037

2
Oversendes Oslo helseråd til besiktigelse.

Oslo 10/2-38 Wæge

SB/VW.

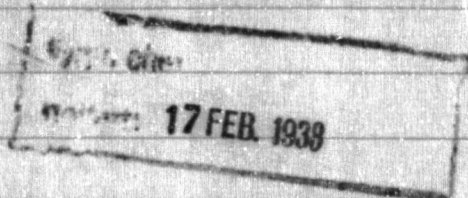
Ad: 23 Oie Bullsgate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 16. februar 1938.

Efter bemyndigelse



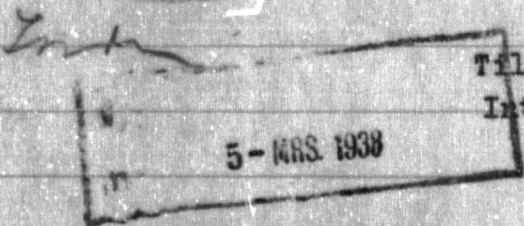
Odd Sundt.

Ligurdsgaard

Oversendes hr. brandvesen til besiktigelse



Oslo 29 februar 1938. Wæge



Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren

Intet å bemerke.

Oslo brandvesen den 4/3.38

For Bygningsinspektøren
Wæge



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Lillestrøm Rørleggerbedrift AS
Lanstadgate 1
2000 LILLESTRØM

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200011854-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Per Bekkedahl

Dato:

09 MAR 2001

Arkivkode:

Byggeplass: OLE BULLS GATE 23

Eiendom: 225/181/0/0

Tiltakshaver: Oslo kommune Boligbedriften

Adresse: Økernveien 11, 0640 OSLO

Søker: Lillestrøm Rørleggerbedrift AS

Adresse: Lanstadgate 1, 2000 LILLESTRØM

Tiltakstype: Vei/parkering

Tiltaksart: Endring/reprasjon av bygningstekniske
installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart

Tilsynsprosjektet


Tor-Helge Eikeland
seksjonsleder


Per Bekkedahl
saksbehandler

Kopi til: Oslo kommune Boligbedriften, Økernveien 11, 0640 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Telefon: 22 66 22 66
Trondheimsveien 5 22 66 20 20
0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
:
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Knut Kløve AS sivilingeniør
Postboks 46
1305 HASLUM

Dato: **09 JUNI 2006**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200401307-16
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE BULLS GATE 23A	Eiendom:	225/181/0/0
Tiltakshaver:	Oleana borettslag	Adresse:	c/o USBL Pb. 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	Knut Kløve AS sivilingeniør	Adresse:	Postboks 46, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Riving

FERDIGATTEST - OLE BULLS GATE 23A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

BOLIGBYGGELAGET USBL
Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201214012-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Guro Langemyhr

Dato: 10.07.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE BULLS GATE 23	Eiendom:	225/181/0/0
Tiltakshaver:	Oleana Borettslag	Adresse:	Ole Bulls gate 23, 0475 OSLO
Søker:	Brødrene Tohje AS	Adresse:	Ole Deviks vei 24, 0666 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ole Bulls gate 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av bad, mottatt 06.07.2017.

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 201214012			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/9

Sluttrapport for avfallshåndtering

Avfallsplanen er tilfredsstillende utfylt og oppfyller kravet til minimum 60% kildesortering. Miljøsaneringsbeskrivelsen tilfredsstiller kravene gitt i byggt teknisk forskrift (TEK10) § 9-7, 3. ledd og kartleggingen anses som tilfredsstillende.

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/>



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.07.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

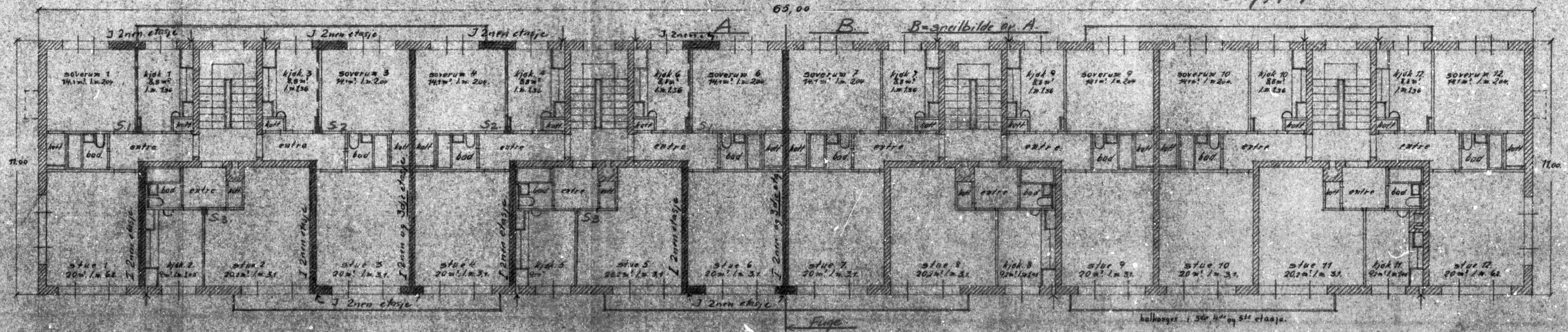
Kopi til:
Oleana Borettslag, Ole Bulls gate 23, 0475 OSLO, iselinfr@hotmail.com

ole bulls gt. blokk a.
plan av 2^{de}, 3^{de}, 4^{de} og 5^{de} etasje.
mål 1:100.



NEDFOTOGRAFERET - 19 X

14



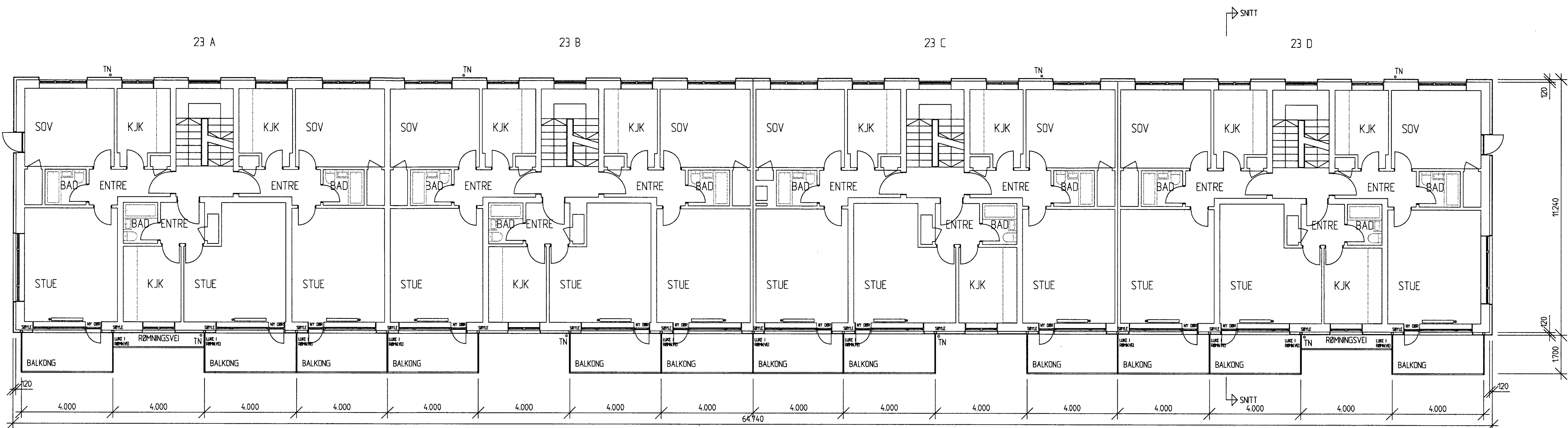
Mur i kalkcementmørtel, delvis i 2^{de} og 3^{de} etasje.
Mur i kalkmørtel i 5^{de}, 4^{de} og delvis i 2^{de} og 3^{de} etasje.

Søiler S1-S3 i 2^{de} etasje 24x24cm + 4-19d.
S1-S3 i 3^{de} etasje 24x24cm + 4-19d.

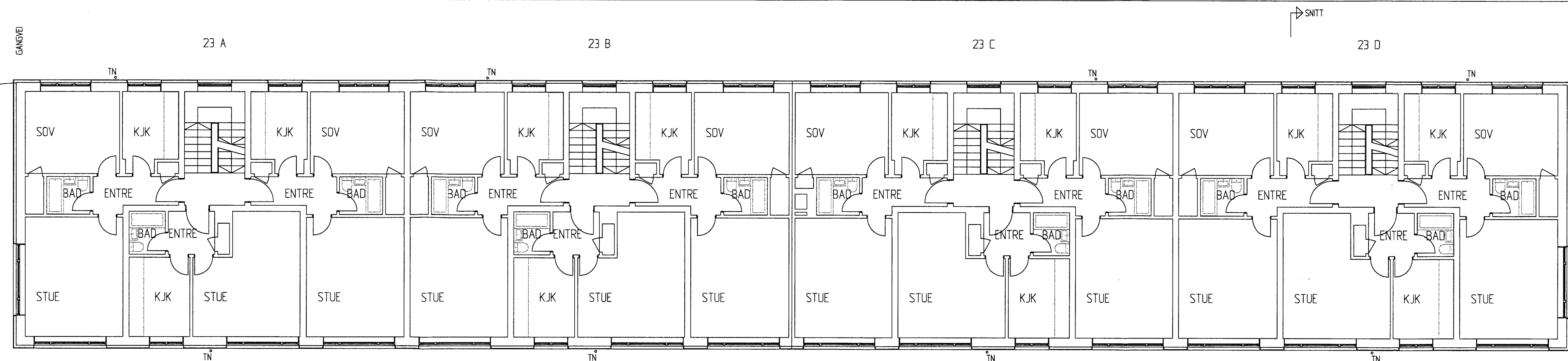
S. 11.23

Ole Bulls gate 13. blokk a.	
Mur i 5-4-3 og 2 ^{de} etg.	
Dat. 24/36	Ingeniør
Korr.	H. C. SANDBECK & CO.
Dr. veien 16, Tlf. 43019.	
Følg	M. 1:100. 136-F.

oslo 20 juli 1936
erstat notafeldt, leif wiersholm
arkitekt.



PLAN 2, 3, 4. OG 5. ETASJE



PLAN 1. ETASJE

SØKNAD OM
ENDRING AV TILLATELSE
VEDLEGG NR. E-11

5

B SØKNAD OM
ENDRING AV TILLATELSE. 11.11.04
A UTADSLÅENDE BALKONGDØR. 11.11.04
BOD VED GAVL S REVET. 28.02.04
ANBUD
SØKNAD OM
RAMMETILLATELSE 27.01.04
REV. TEKST DATO

PROSJEKT:
OLE BULLS GATE 23

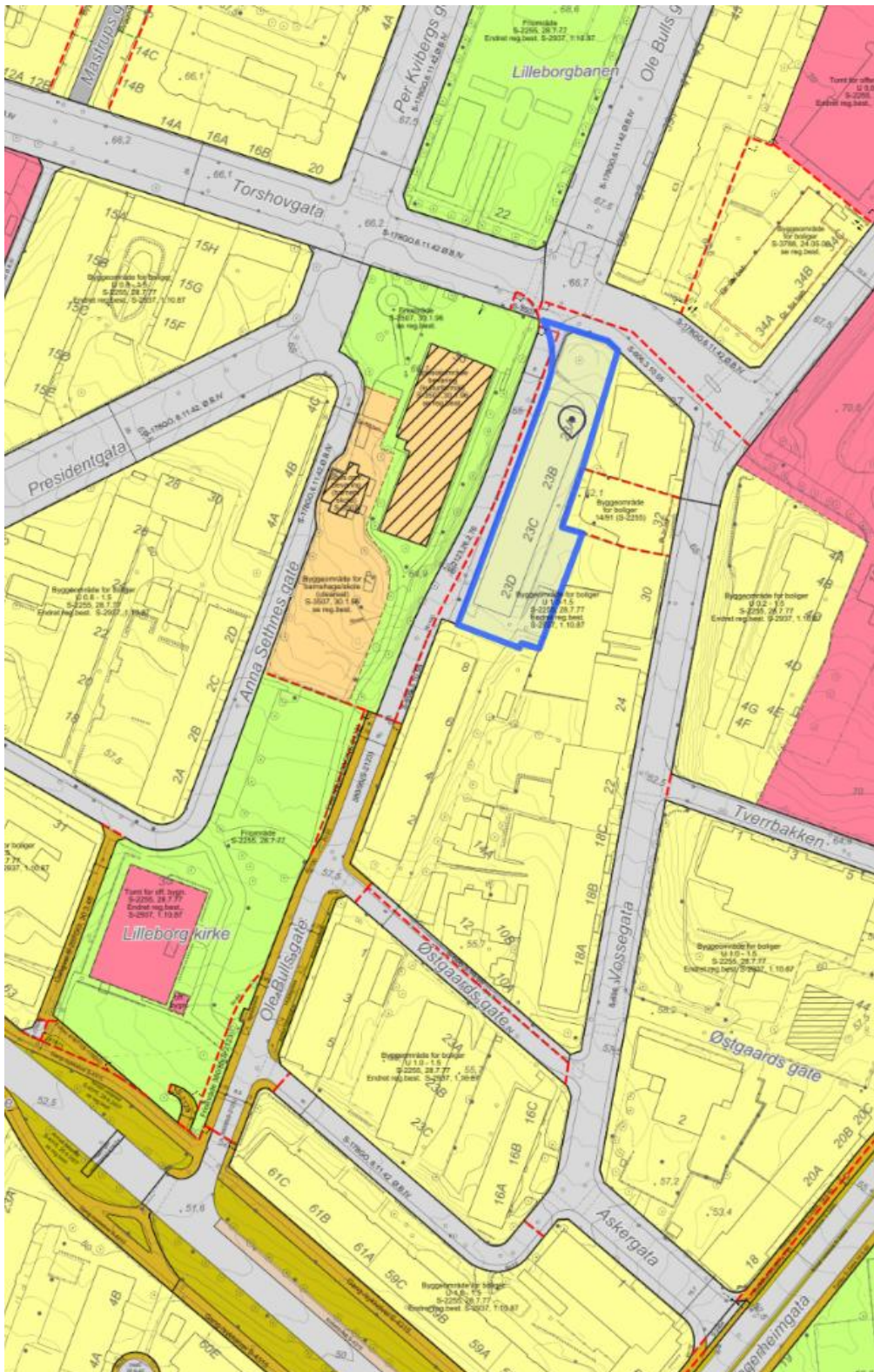
GJELDER:

PLAN 1. - 5 ETASJE

MAL:	TEGN:	KTR:	DATO:
1:100	KJM	KK	27.01.04
TEGN. NR.:	211	REV.:	B

Sivilingeniør
KNUT KLØVE AS
Rådgivende Ingeniører og Arkitekter
Nesveien 19, 2. etg., PB 46, 1305 Haslum
Telefon: 67 11 11 70 Fax: 67 11 11 71
E-post: klove@knu.klove.no

Reguleringskart



Om valgt eiendom

Om valgt punkt

225/181 (gårds-/bruksnr)
 Bydel: Sagene
 0475 Oslo
 Beregnet areal for valgt teig: 2100m² ⓘ
[Se matrikel og tinglysing](#)

Planer

Kommuneplan

Kommunedelplan (1)

Områderegulering (0)

Reguleringsplaner (3)

☒ Vis kart for Reguleringsplaner

S-2255

○ Vis planområde

Reguleringsbestemmelser

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

S-606

○ Vis planområde

Reguleringsbestemmelser

Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-2123

○ Vis planområde

Reguleringsbestemmelser

Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

Skilt- og reklameplan (2)

Torshovkvartalene (0)

Planprogrammer (0)

VPOR (0) Veiledende plan for offentlig rom

Strategisk plan for Hovinbyen (0)

TOR (0) Tiltaksliste for offentlig rom

S-2123

Reguleringsplan for Ole Bulls gate mellom Christian Michelsens gate og Torshovgata, Oslo kommune.

S-2123 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.02.1976

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197601230](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 38095

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

S-606

Regulering av strøket Ole Bullsgt.- Østgaardsgt.- Askergt.- Fagerheimgt.- Tverrbakken - Vossegt.- Torshovgt.

S-606 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.10.1955

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195501375](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

