



aktiv.

Ole Bulls gate 23B, 0475 OSLO

**Lækker gj.gående 2-roms m.
nordvestvendt balkong | Separat
kjøkken | VV, fyring og internett
inkl. | Ingen dok.avgift!**



Eiendomsmegler

Scott Fredrik Bergman

Mobil 980 03 338

E-post scott.bergman@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 395 872,-
Total ink omk.: Kr 5 695 872,-
Felleskostn.: Kr 8 310,-
Selger: Aksel Kristiansen Borgmo

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1938
BRA-i/BRA Total 53/57 kvm
Tomtstr.: 2100 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 181
Andelsnr.: 24
Oppdragsnr.: 1008250334

Lækker gj.gående 2-roms m. nordvestvendt balkong | Separat kjøkken | VV, fyring og internett inkl.

Velkommen til en attraktiv og gjennomgående 2-roms i 3. etasje med nordvestvendt balkong på Torshov. Boligen ligger i et populært område med godt kollektivtilbud og kort vei til dagligvarebutikker.

Verdt å merke seg:

- Gjennomgående god standard, god takhøyde og store vindusflater som gir mye naturlig lys
- Flislagt bad med downlights og gulvvarme fra 2013
- Solrik balkong på ca. 7m²
- Fyring, varmtvann og internett inkl. i felleskost.
- Mulighet for 3-roms ved å flytte kjøkken ut i stuen
- Godt med oppbevaring i loftsbod og kjellerbod
- IN-ordning: Ca. kr. 3 715,- i fellesutgifter (etter dagens betingelser), dersom du innfrir andel gjeld på IN-lån - se salgsoppg.
- Kort vei til parker, utesteder, treningssentre, butikker - og flere trikker og busser rett ved
- Lave kjøpsomkostninger



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	68
Energiattest	75
Nabolagsprofil	82
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 57 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 53 kvm Entré, kott, bad/wc, soverom, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue ca. 2,65 m

Loftsbod uten måleverdig areal grunnet lav takhøyde. Gulvareal ca. 5 m²

Kjellerbod på ca. 4,3 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2100 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på 2 100 m². Det er sykkelbod og fellesvaskeri i kjelleren. Videre har borettslaget grønne og hyggelige fellesområder med diverse utemøbler, gressplen og beplantning.

Beliggenhet

Ole Bulls gate 23B ligger i det attraktive nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen, som er spesielt anbefalt for enslige, studenter og etablerere. Området er kjent for sin gode

tilgang til offentlig transport, med Torshovparken holdeplass kun 2 minutters gange unna, hvor linjene FB1, 20 og 30 passerer. Vogts gate, med linjene 11, 12 og 18, er 6 minutters gange fra eiendommen, mens Sinsen stasjon, som betjenes av linjene 4 og 5, ligger 16 minutter unna. For de som trenger å reise lengre, er Grefsen stasjon tilgjengelig på 19 minutter, og Oslo S, med hele 24 ulike linjer, er kun 9 minutter unna med bil.

Nabolaget tilbyr et bredt spekter av servicemuligheter. Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Coop Extra Vossegate bare 2 minutters gange fra boligen, og Bunnpris President, som har søndagsåpent, ligger 4 minutter unna. For familier med små barn, finnes Oskar Braaten barnehage bare 3 minutters gange fra eiendommen, mens Torshovhagen Doremi og Torshovtoppen barnehager er henholdsvis 5 minutters gange unna.

Skolemulighetene i området er også gode, med Lilleborg skole (1-7 kl.) kun 4 minutters gange fra boligen, og Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 5 minutter unna. For eldre barn er Sagene skole (1-10 kl.) og Bentsebrua skole (8-10 kl.) henholdsvis 10 og 11 minutters gange fra eiendommen.

Området har også et rikt tilbud av sports- og fritidsaktiviteter. Lilleborgbanen, med muligheter for ballspill og sandvolleyball, ligger bare 4 minutters gange unna, og Myrens Sportssenter er tilgjengelig på 8 minutter. For de som ønsker å holde seg aktive, er Mudo Torshov kun 10 minutters gange fra boligen.

Med sitt brede tilbud av offentlig transport, dagligvarebutikker, skoler og fritidsaktiviteter, tilbyr Ole Bulls gate 23B en ideell beliggenhet for de som ønsker å bo sentralt med alle nødvendige fasiliteter i nærheten.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Buss:

- Torshovparken med linje FB1, 20 og 30 ca. 100m fra boligen.
- Københavngata med linje 20, 21, 26 og 28 ca. 450m fra boligen.

Trikk:

- Torshov holdeplass i Vogts gate med linje 11, 12 og 18 ca. 500m fra boligen.

T-bane:

- Sinsen med linje 4 og 5 ca. 1,1km fra boligen.

Tog:

- Grefsen stasjon med linje RE30 og R31 ca. 1.5 km fra boligen.

Oslo S:

- Totalt 24 ulike linjer ca. 3.3 km fra boligen.

Bygningssakkyndig

Geir Csisar

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en andelsleilighet i en boligblokk oppført i 1938. Bygningen er fundamentert med en støpt såle på fast grunn.

Grunnmuren er av betong. Bærende konstruksjoner er utført i mur og betong, med pussede og malte fasader. Bygningen har et valmet tak som er tekket med takstein. Etasjeskillerne er konstruert i betong. Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer, som ble installert i 1989. Entrédøren er en malt, brann- og lydklassifisert dør. Balkongdøren har isolerglass og er fra 2004. Det er en nord/vestvendt balkong med utgang fra stuen. Balkongen har et betongdekke som er belagt med trefliser.

Meget god planløsning. Andre i borettslaget med tilsvarende planløsning har bygd om boligen til 3-roms og etablert et andre soverom ved å flytte kjøkken inn der stuen er i dag. Det er ikke undersøkt mot Plan og Bygg om dette lar seg gjøre, og det er kjøpers ansvar og risiko sørge for søknader både til Plan og Bygg og styret.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Vinduer: Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt.

Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Dører: Avvik: Entrédør med noe bruksslitasje/bruksmerker.

Overflater: Avvik: Tregulv med noe bruksslitasje/bruksmerker.

3. ETASJE > BAD/WC - Sluk, membran og tettesjikt: Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

3. ETASJE > BAD/WC - Ventilasjon: Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

3. ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

3. ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk: Avvik: Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

Avløpsrør: Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en

risikokonstruksjon.

Vannbåren varme: Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Eldre radiatorer.

3. ETASJE > BAD/WC - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Arsa Montering, 2022

Beskrivelse: Montering av ny baderomsinnredning desember 2022.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Styret bestilte nylig befaring av taket og tilstandsrapporten sier følgende: "Konklusjonen er at taket med alle komponenter har brukt opp sin levetid og oppfyller ikke sin funksjon. Taket har lekkasjer og om det ikke gjøres tiltak vil skader utvikles seg og det er fare for større vannlekkasjer inn i bygget. Taket anbefales byttet neste vår med månedlig inspeksjon for vanninntrenging frem til det er byttet. Om ikke taket ikke byttes neste vår anbefales strakstiltak som beskrevet under hver bygningsdel. Taket kan da trolig vare i noen år til ca 5år. Det anbefales også med denne løsningen inspeksjon hvert kvartal for å avdekke vanninntrenging tidlig, frem til det er byttet. Som strakstiltak menes følgende: · Montere papp under takstein rundt vinduer, piper og overganger, samt å bytte takstein som er knekt og rette opp de som ligger feil. · Feste beslag rundt piper mm, legge på selvklebende membranduk og mansjetter rundt overganger som lekker, rense takrenner/nedløp. · Bytte fuger som er løse og impregnere teglstein på piper utvendig."

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS, 2021

Beskrivelse: Vet at borettslaget tidvis har vært noe plaget med mus og rotter i forbindelse med søppelcontainerne på baksiden av bygget. Har personlig aldri sett noe til det, men vet at styret har fulgt det opp ved å ha serviceavtale med skadedyrskontroll-firma - som visstnok skal ha vært effektivt.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Energico (i regi av Borettslaget Oleana), 2018

Beskrivelse: Høsten 2018 gikk borettslaget over til fjernvarme, byttet ventiler på

radiatorer og regulerte hele varmeanleggetslik at det skal være mest mulig effektivt. Reparasjon av fjernvarmeanlegget i januar 2022. Alt arbeid utført i regi av borettslaget.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Henviser til Borettslaget Oleana.

Beskrivelse: Bygd ut sykkelbod i 2023.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Har tilgang på tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med at jeg kjøpte leiligheten.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

Beskrivelse: Det oppstår i blant sjenerende situasjoner rundt naboblokka - som er (hvert fall delvis) kommunalt drevet. Eksempler kan være berusede mennesker og søppel rundt blokka. Naboer har også meldt fra om innbrudd i kjellerboder og sykkelbod, men har selv aldri opplevd dette. Selv om jeg tenker at leiligheten er ganske godt isolert mot naboileilighetene, hender det at jeg kan høre lyder fra TVen til den ene naboileiligheten.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Borettslaget økte nylig felleskostnadene med 5,8% fra 01.01.2026, tilsvarende 204 kr for denne leiligheten. Kjenner også til at taket er planlagt skiftet i sin helhet i løpet av de neste 5 årene. Overslag for dette arbeidet er på rundt 2 millioner kroner. Styret planlegger å dekke noe gjennom årlige avsetninger (sparing), men vil per i dag også måtte ta opp et felleslån for å dekke disse kostnadene.

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

Ja

Firmanavn: Henviser til Borettslaget Oleana, 2022

Beskrivelse: Maling av vinduer og balkongdører, ferdigstilt i 2022. Maling og vasking av fasaden i 2021.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Høyskapet på badet har fuktskade helt nederst ved beinet som står inn mot dusjen. Har malt over slik at det ikke er så synlig.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten har en god og effektiv planløsning som består av:

Entré:

Entré med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Adkomst til praktisk bod/kott på ca. 2 m².

Baderom:

Delikat flislagt bad med downlights og gulvvarme fra 2013 (renovert i regi av borettslaget). Badet er utstyrt med 60cm servant (2022) med skuffer, speilskap (2022), dusjhjørne med innfellbare glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Separat kjøkken:

Praktisk separat kjøkkenrom med moderne kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frysenskap. Avtrekksvifte med omluft (kullfilter).

Stue:

Lys åpen stue med store vindusflater som gir mye naturlig lys. Stuen har plass til spisebord, sofagruppe og tilhørende tv-/mediemøbel.

Soverom:

Stort og lyst soverom med skyvedørsgarderobe og god plass til dobbeltseng.

Balkong:

Nordvestvendt balkong på ca. 7 m² med plass til utemøbler og grill. Det er tillatt med gass- og elektrisk grill.

Det oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden: hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll som kan lastes ned på våre sider. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Standard

Kjøkken:

Separat kjøkken med innredning fra 2014. Kjøkkenet har hvite glatte fronter, benkeplate i tre og kjøkkenplater over benk. Det er utstyrt med oppvaskkum i porselen og avtrekkshette med omluft (kullfilter). Hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kombiskap (kjøl/frys), vinskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Badet ble renoveret i regi av borettslaget i 2013. Det er fliser på vegger og gulv, med elektriske varmekabler i gulvet og malt himling. Det er noe misfarging i fuger. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, 60 cm servant med skuffer og dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med speilskap, servantskap og servant ble byttet i 2022. Badet har naturlig ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Tregulv, laminat og fliser. Tregulvet har noe bruksslitasje/bruksmerker.

Vegger: Malte flater, dekorstein og fliser.

Himling: Malte himlinger.

Vegger og himlinger er malt de seneste år.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekraner i himling på badet. Røropplegget ble oppgradert i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Det er installert automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.

- Avløpsrør: Avløpsrør er av ukjent alder og type.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med oppdriftsventilasjon med luker i kjøkken og bad, og tilluft via vindusventiler.

- Vannbåren varme: Oppvarming via eldre radiatorer tilkoblet sentralfyring med fjernvarmeanlegg.

Innbo og løsøre

Medfølger ved salg:

- Garderobeskap
- Skoskap
- Hvitevarer på kjøkkenet
- Vaskemaskin
- Taklamper medfølger

Medfølger ikke ved salg:

- TV

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Sparklet og malt tak og vegger i stue. Malt om gang.

2022:

- Ny badersinnsinnredning (speilskap, servantskap, servant, rørsystem, blandeblender) i desember 2022.

2014:

- Nytt kjøkken i 2014.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Skiftet fra nøkler til adgangsbrikker for å komme seg inn i oppgang og til andre fellesområder.
- Tak/blikkenslagerarbeid.
- Mur, betong og grunnarbeid.

2023:

- Arbeidet med sykkelboden ble ferdigstilt i 2023.
- Nye søppelskap ble tatt i bruk i 2023.

2019:

- Fjernvarmeanlegg.

2013:

- Badet er renoveret i 2013 i regi av borettslaget.

2004:

- Balkongdør med isolerglass. Ny i 2004.

1989:

- Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer. Nye i 1989.

Parkering

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Området har beboerparkering. Se Oslo kommune sine sider for mer informasjon: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF

If Skadeforsikring NUF, polisenummer 586968

SP586968

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Diverse

Intervju med selger:

Hva var ca. strømforbruk for siste 12mnd?

- Ca. $350 \cdot 12 = 4\,200$ i året

Hvordan er parkeringsmulighetene?

- Gateparkering. Aldri hatt problem med å finne plass/ladestasjon.

- Kortidsparkering/avlessing utenfor bygget som er veldig nyttig.

Når kjøpte du eiendommen?

- 01.03.2023

Hva var avgjørende for valget ditt?

- Nabolaget: sjarmerende og rolig område med bra tilbud av restauranter/puber, uteserveringer, caféer og butikker. I tillegg er det et godt utgangspunkt for den løpeglade - med Akerselva og Maridalsvannet som mine personlige favoritter. Nærhet til kollektivtilbud: leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til Torshovparken, der 20- og 30-bussen går. Videre er både 21-bussen (Københavngata) og trikken (Torshov: 12, 15, 18) kun noen minutters gange unna. Herfra kommer man seg stort sett til alle kriker og kroker av Oslo.

Hvorfor skal du flytte?

- Skal flytte inn med kjæresten min og ønsket å komme meg nærmere arbeidsplassen min.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

- Kjøkkenet! Masse skaplass, gode arbeidsflater og en koselig atmosfære.

Hva har du likt best med området?

- Man får det beste av Oslo med nærhet til alt, men er likevel trukket unna "maset" fra bykjernen.

Er det noe du ikke er fornøyd med?

- Stort sett det eneste jeg har å utsette på leiligheten er plasseringen i forhold til arbeidsplassen min på Skøyen.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

- Ved høsten og vinteren har kjøkkenet vært mitt favoritt-tilholdssted. Nok av boltreplass til å bruke tid på å lage noen ekstra gode middager. Ved våren og sommeren kommer balkongen og de hyggelige uteområdene til sin rett. Med grill på balkongen er det også lett å invitere inn venner til sosiale lag.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

-Sjarmerende, romslig og lun.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer. Elektriske varmekabler.

Informasjon om strømforbruk

Iht. eier har han snitt på ca. 350,- i mnd/ ca. 4.200,- i året i strømutgifter på boligen. Ellers oppvarming og varmtvann med fjernvarme som er inkl. i felleskostnadene.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 300 000

Omkostninger kjøper

5 300 000 (Prisantydning)

395 872 (Andel av fellesgjeld)

5 695 872 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

8 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 695 872 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 704 772 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 707 572 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om eiendomsskatt

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).

For å avklare beregningsgrunnlaget for boligen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 407 531 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 630 124 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien for 2025 er innhentet fra Skatteetatens boligverdikalkulator på Skatteetatens sider. For mer informasjon se <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/>

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Andre utgifter

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse.

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr. 8.310,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader: 3.715,-inkl. Inkl. fyring, varmtvann, kommunale avgifter, vaktmester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, nedbetaling andel fellesgjeld.

Avdrag: kr. 2.898,-

Renter: kr. 1.697,-

Det er IN-ordning på lån 1 og 2. Ved innfrielse av IN-lånene reduseres felleskostnadene med kr. 4.351,- og de totale felleskostnadene blir kr. 3.959,- per mnd.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 310

Andel Fellesgjeld

Kr 395 872

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

26.01.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Oleana

Organisasjonsnummer

885442412

Andelsnummer

24

Om borettslaget

Borettslaget Oleana ligger i Oslo kommune og består av 60 andelsleiligheter. Selskapet har organisasjonsnummer 885 442 412.

Forretningsfører for selskapet er Boligbyggelaget Usbl. Trappevask utføres av et eksternt firma en gang i uka, og vaskeriet kan benyttes etter de regler som styret har opprettet.

Vedtatte saker:

- Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.
- Forslag til vedtak: Det gjeninnføres årlig kontroll av brannsikkerheten i leilighetene. Forslag til vedtak ble: Ikke godkjent, med 8 stemmer mot og 6 stemmer for.
- Forslag til vedtak: Styret utarbeider og legger fram en vedlikeholdsplan for andelseierne med styrets prioritering, kostnadsestimat og en vurdering av når oppgavene kan gjennomføres. Forslag til vedtak ble: Ikke godkjent, med 7 stemmer mot og 5 stemmer for.

Pågående saker:

- Felleskostnadene ble økt med 15 % fra 01.01.2024, og er vedtatt økt med 5 % fra 01.01.2025.
- I 2024 ble det skiftet fra nøkler til adgangsbrikker for å komme seg inn i oppgang og til andre fellesområder. Det ble også innført en løsning for å åpne med app.
- 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.
- Det er observert rotter rundt blokka. Dette følges opp med jevnlige skadedyrkontroller.
- Styret har også vedtatt egne retningslinjer for bytting av radiatorer, da varmeanlegget er sårbart for endringer.
- Styret jobber kontinuerlig med å kartlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealene.
- Oppgaver som venter, eksempler er opprusting av gangveien og maling av oppgangene, og kanskje opprusting av taket.

Andelen er en del av Borettslaget Oleana (org.nr. 885 442 412), bestående av totalt 60 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr 1 495 031,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 534 879,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

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 adgangsbrikker og utbedring på dører

I 2024 ble det skiftet fra nøkler til adgangsbrikker 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 blokka, både nå og over tid. Styret er fornøyd med skiftet, selv om det i starten var noe problemer med brikker 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 tømming 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 jevnlige 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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26-01-2026: 5.14% flytende rente

Antall terminer til innfrielse: 33

Saldo per 26-01-2026: kr 9176166

Andel av saldo: kr 284.662,-

(siste termin 31-03-2034)

IN-Ordning: Ja

Lånummer: 90017856943, SpareBank 1 Østlandet

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26-01-2026: 5.55% flytende rente

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 26-01-2026: kr 2962785
Andel av saldo: kr 86.162,-
(siste termin 01-01-2038)
IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 16365662561, DNB Bank ASA
Annuitetsslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26-01-2026: 5.14% flytende rente
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 26-01-2026: kr 1382187
Andel av saldo: kr 25.049
(siste termin 31-03-2037)
IN-Ordning: Nei

Det mulighet for individuell nedbetaling på deler av fellesgjelden (IN-lån). Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er 15. mars og 15. september, men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (1 339 272,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (1 495 031,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Brannsikring: Det gjeninnføres årlig kontroll av brannsikkerheten i leilighetene.
- Orientering om vedlikeholdsplan: Styret utarbeider og legger fram en vedlikeholdsplan for andelseierne med styrets prioritering, kostnadsestimat og en vurdering av når oppgavene kan gjennomføres.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige

vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.
- (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.

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 181 i Oslo kommune. Andelsnr. 24 i Borettslaget
Oleana med orgnr. 885442412

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/225/181:

04.06.1914 - Dokumentnr: 902275 - Bestemmelse om bebyggelse
nag skur

05.07.1963 - Dokumentnr: 404063 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Konverteringsfeil, riktig årstall er 1937.

17.06.1966 - Dokumentnr: 510615 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Vogtsgt 30

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2003 - Dokumentnr: 20790 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
for Oslo kommune.
Best.av avståelse av grunn.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om gjerde

29.11.2022 - Dokumentnr: 1354073 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om snuplass

17.06.1937 - Dokumentnr: 403542 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:306
FRADELT FLERE EIENDOMMER

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende ferdigattest(er) foreligger for eiendommen:

- Ole Bulls gate 23 - Modernisering av bad - Ferdigattest - 2017
- Ole Bulls gate 23 A-D - Balkonger m.m. - Ferdigattest - 2006
- Ole Bulls gate 23 A-D - Balkonger m.m. - Plan 1-5 etg - 2004
- Ole Bulls gate 23 - Varme - sanitaeranlegg - Ferdigattest - 2001

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Det er ikke registrert i saksmappen til plan og bygningsetaten at det er utstedt ferdigattest på boligblokken/opprinnelig bygg. For eldre bygg er det ikke uvanlig at det er mangler i saksmappen eller at det ikke er utstedt ferdigattest. Plan og bygningsloven fikk i 2014 en ny bestemmelse der det fremgår av pbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest så fremt de er i tråd med gitt byggetillatelse (ulovlig oppførte bygg er med andre ord fremdeles ulovlig, men dette bygget kan regnes som lovlig).

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Eiendommen følger reguleringsplan S-2255, som er en endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, og reguleringsplan S-2123 for Ole Bulls gate. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende) innenfor utviklingsområdet Indre by.

Adgang til utleie

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.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt kr. 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 22 900 Tilretteleggingsgebyr

3 490 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
4 000 Fotograf
9 500 Takst/tilstandsrapport inkl. plantegning
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 122.965,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

Ansvarlig megler bistås av

Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

Adrian Gjerlaugsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no
Tlf: 908 44 887

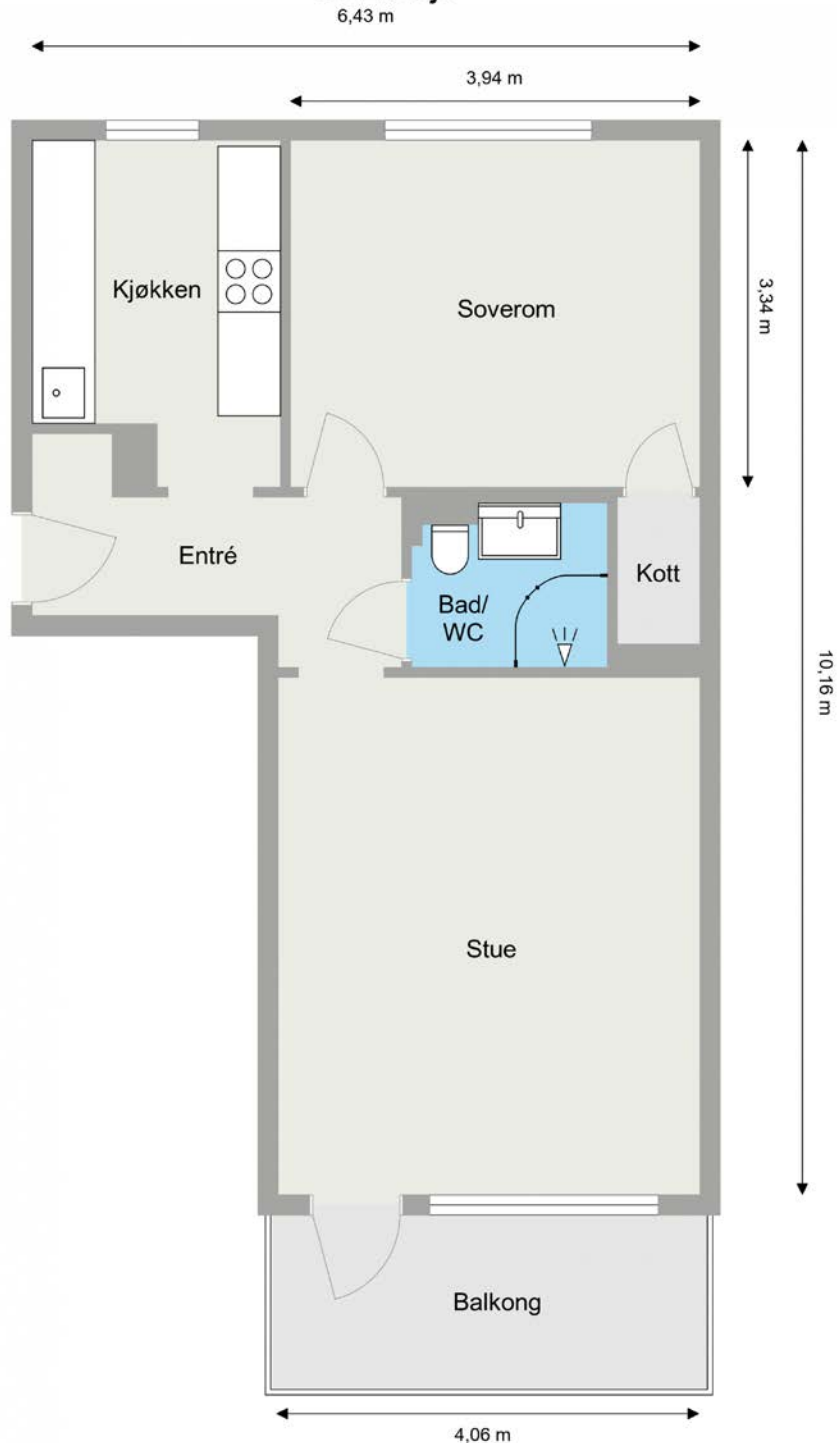
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

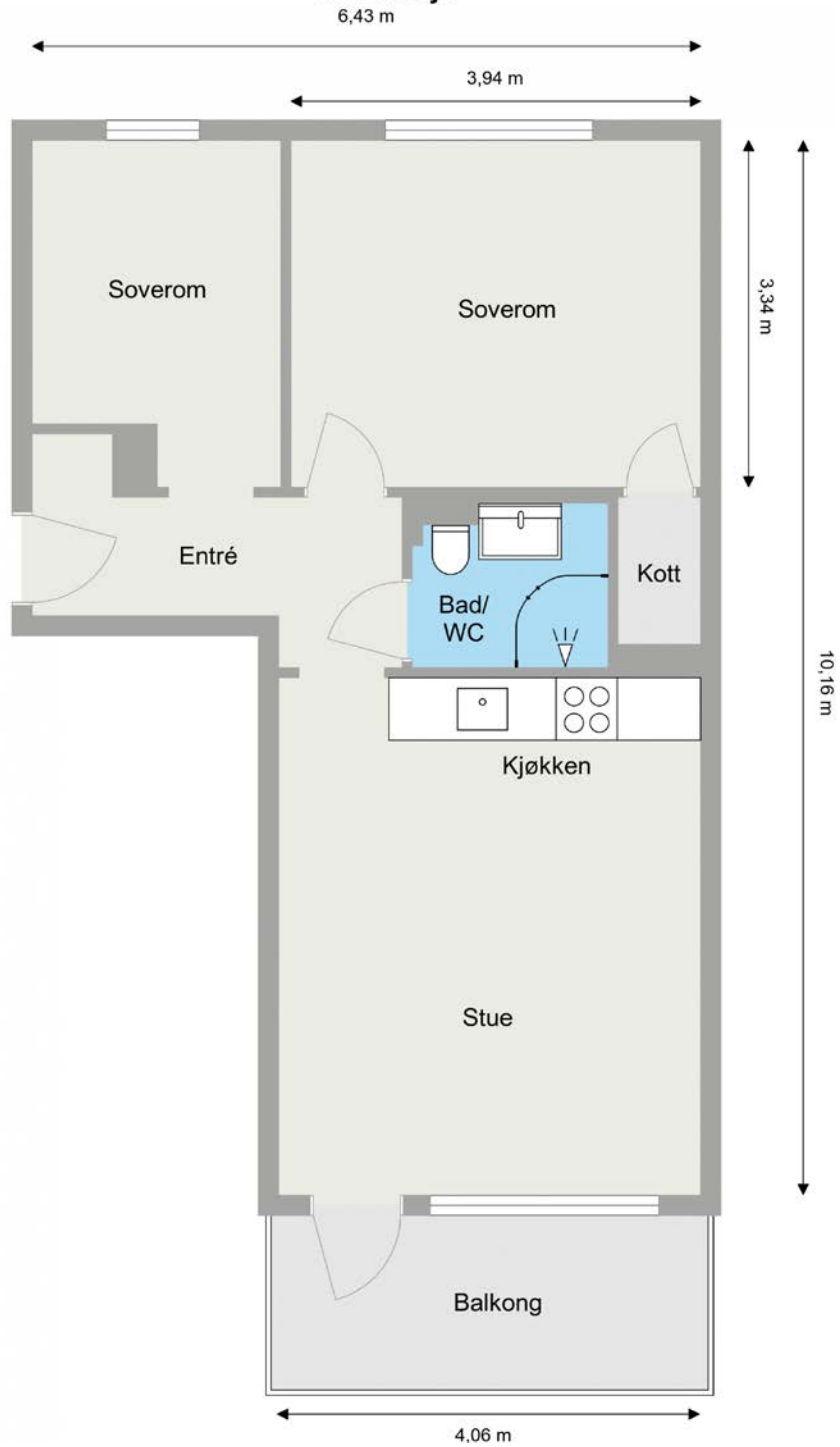
30.01.2026

Ole Bulls gate 23 B 3. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

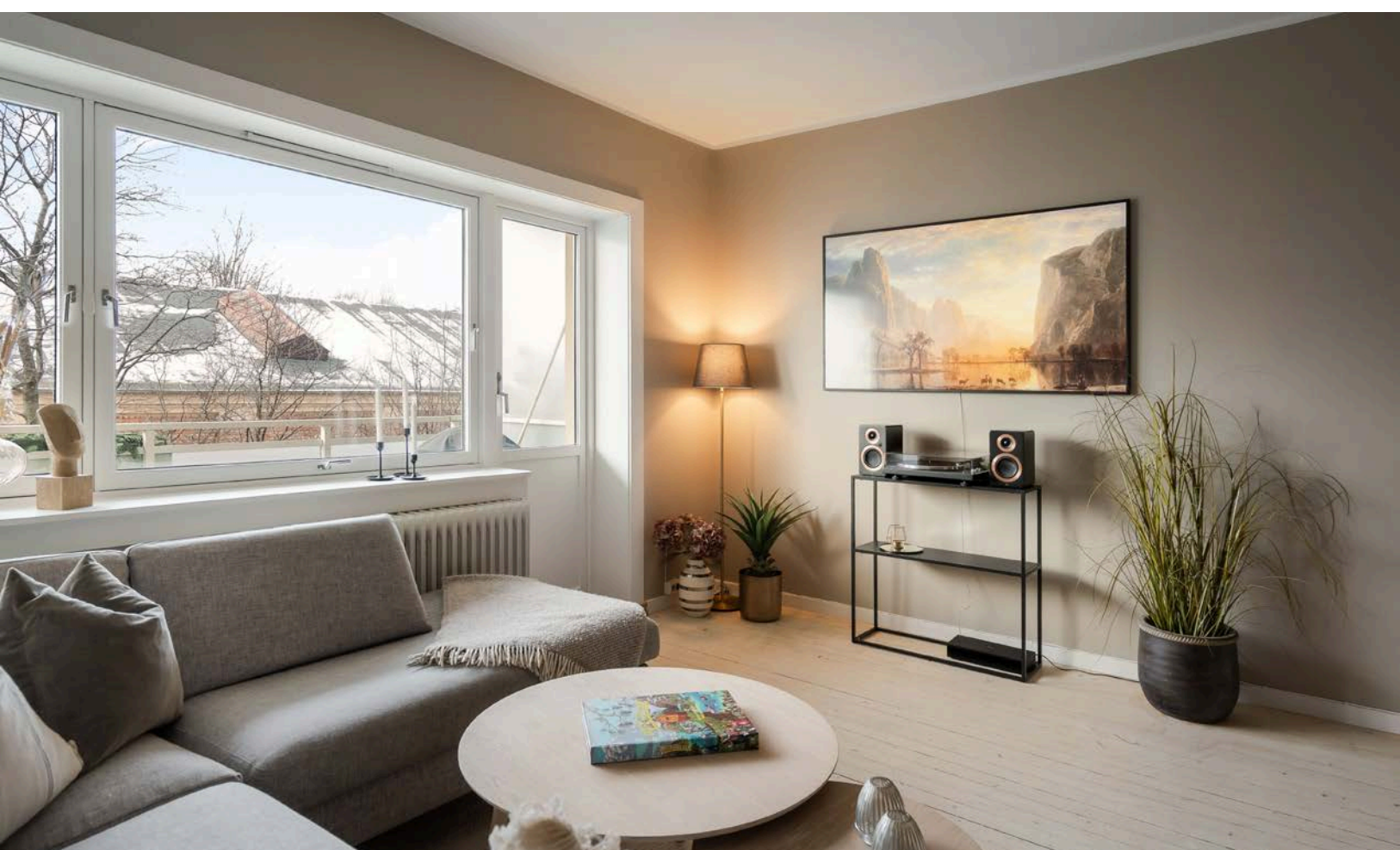
Ole Bulls gate 23 B, alternativ plantegning 3. Etasje



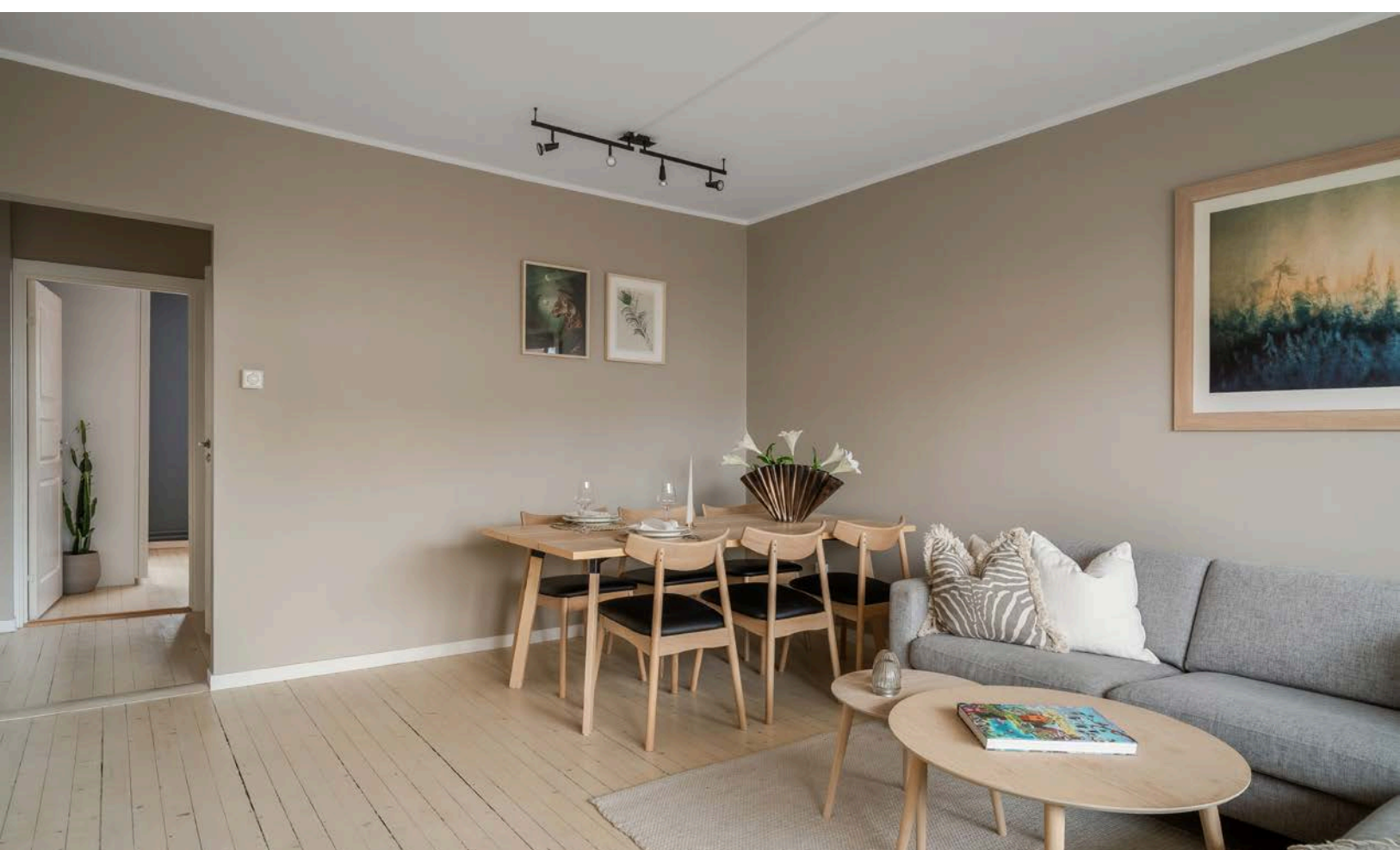
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



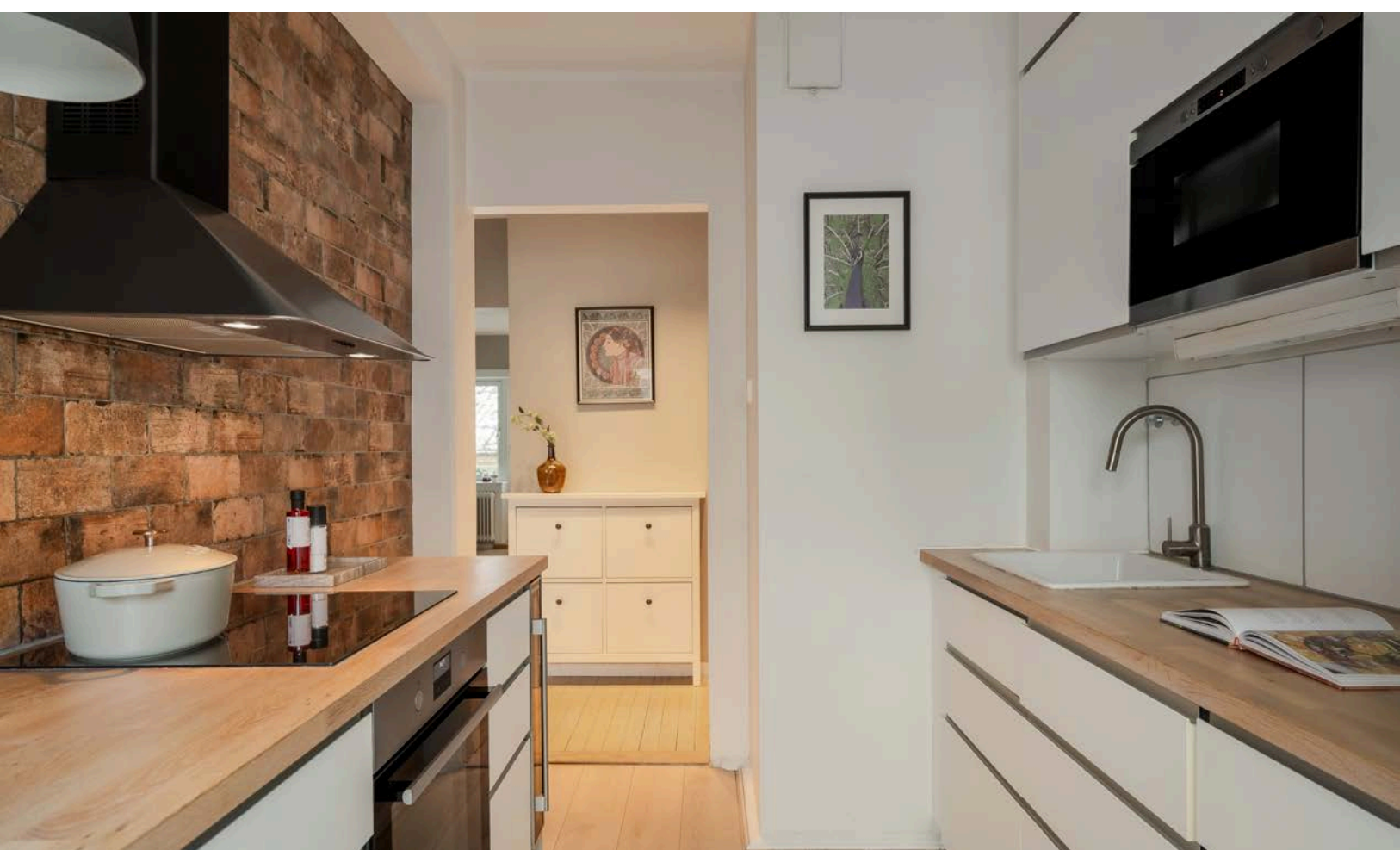




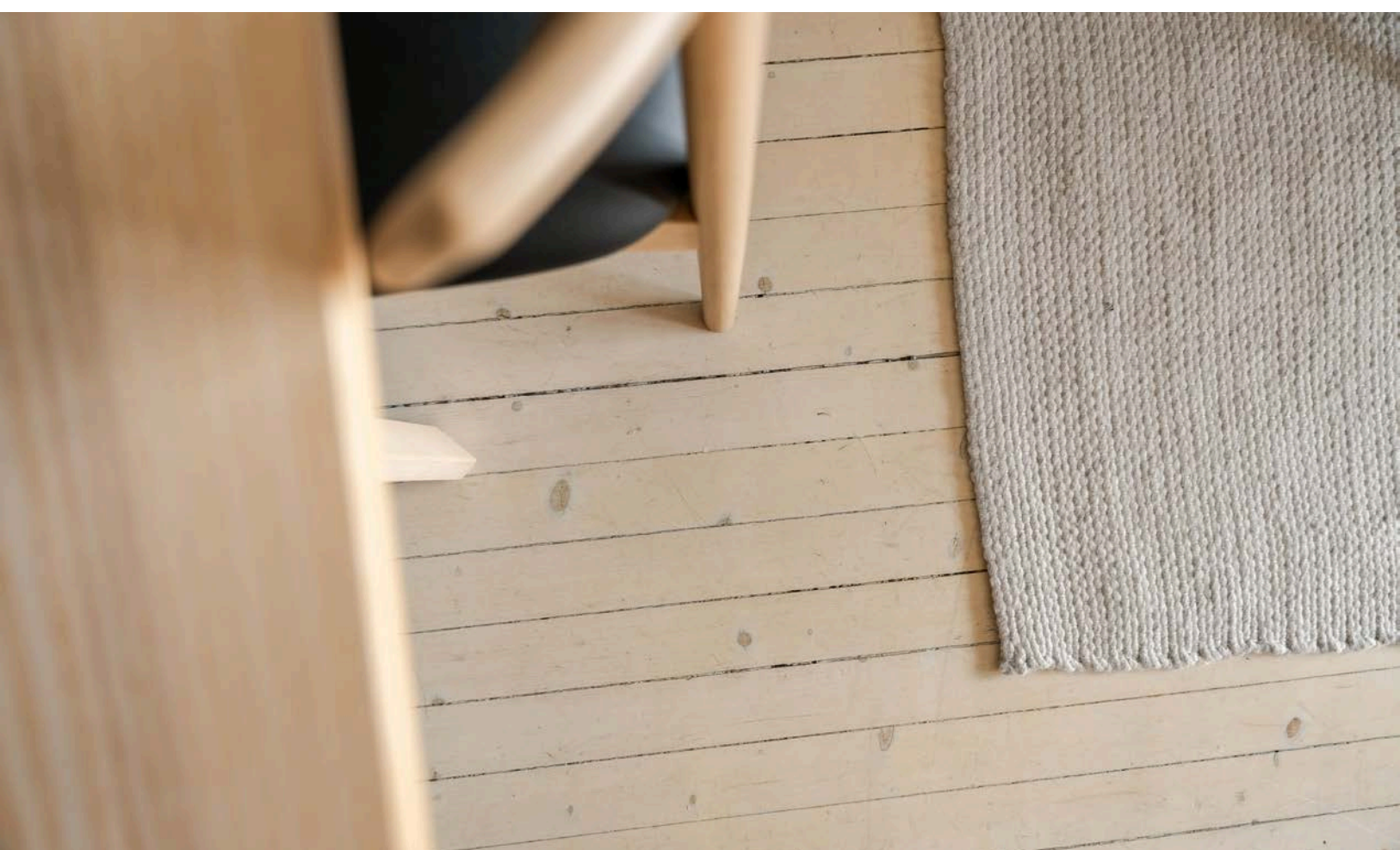
































Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Ole Bulls gate 23 B, 0475 OSLO



OSLO kommune



gnr. 225, bnr. 181



Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 11256-2159

Referansenummer: DL8720

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



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

Norsk takst

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



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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavstøelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Cisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Boligen er oppført i 19. Oppussing og vedlikehold er utført. Vegger og himlinger er malt de seneste år. Nytt kjøkken i 2014. Badet er renoveret i 2013 i regi av borettslaget.

Andelsleilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i mur/betong. Pusset og malte fasader. Valmet tak tekket med takstein. Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen. Nye i 1989. Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert. Balkongdør med isolerglass. Ny i 2004. Utgang fra stue til nord/vestvendt balkong på ca. 7 m². Betongdekke belagt med trefliser. Loftsbod uten måleverdig areal grunnet lav takhøyde. Gulvareal ca. 5 m². Kjellerbod på ca. 4,3 m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tregulv, laminat og fliser på gulv. Malte flater, dekorstein og fliser på vegger. Malte himlinger. Vegger og himlinger er malt de seneste år. Etasjeskillere i betong. Malte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:
Badet er renoveret i 2013 i regi av borettslaget. Byggeforskrifter fra 2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Det legges til grunn at dokumentasjon over utførelsen foreligger da baderomsoppussingen er utført i regi av borettslaget. Våtromssertifikat er fremlagt. Fliser på vegger. Malt himling. Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist. Plasts luk. Synlig mansjett/membran under klemring. Veggghengt toalett. 60 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin. Ny baderomsinnredning (speilskap, servantskap, servant, rørsystem, blandebatteri) i desember 2022. Naturlig ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Separat kjøkken.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i tre, oppvaskkum i porselen, kjøkkenplater over benk. Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kombiskap (kjøl/frys), vinskapp og oppvaskmaskin. Avtrekksheite/ventilator med omluft (kullfilter). Nytt kjøkken i 2014.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekraner i himling på badet. Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet. Oppgradert røropplegg ifbm. oppussing av bad og kjøkken. Avløpsrør av ukjent alder og type. Naturlig ventilasjon. Oppdriftsventilasjon med luker i kjøkken og

bad. Tilluft til boligen via vindusventiler.

Felles varmtvann.

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

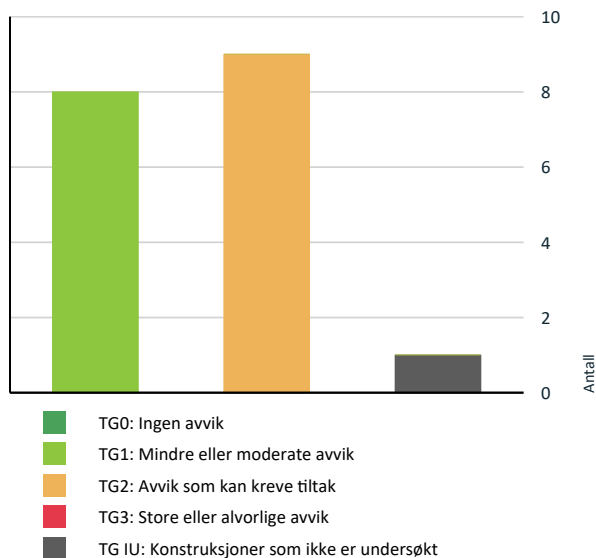
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1938

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer. Nye i 1989.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger de kommende år bør påregnes.

Dører

Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Balkongdør med isolerglass. Ny i 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédør med noe bruksslitasje/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til nord/vestvendt balkong på ca. 7 m². Betongdekke belagt med trefliser.

INNENDIG

Overflater

Tregulv, laminat og fliser på gulv. Malte flater, dekorstein og fliser på vegger. Malte himlinger.
Vegger og himlinger er malt de seneste år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tregulv med noe bruksslitasje/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Tilstandsrapport

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det registrert helningsavvik på under 15 mm over hele rommet og under 10 mm over en avstand på under 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Innvendige dører

Malte formpressede dører.

Normal bruksslitasje.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Badet er renovert i 2013 i regi av borettslaget. Byggeforskrifter fra 2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Det legges til grunn at dokumentasjon over utførelsen foreligger da baderomsoppussingen er utført i regi av borettslaget. Våtromssertifikat er fremlagt.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt himling.

Normal bruksslitasje. Noe misfarging i fuger.

3. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Litt vann kan bli liggende ved sluket etter bruk av dusj.

3. ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig mansjett/membran under klemring.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Sluk

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. 60 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin. Ny baderomsinnredning (speilskap, servantskap, servant, rørsystem, blandebatteri) i desember 2022.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuksøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Separat kjøkken.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i tre, oppvaskkum i porselen, kjøkkenplater over benk. Integreerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kombiskap (kjøl/frys), vinskap og oppvaskmaskin. Nytt kjøkken i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe fuktpåvirket benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utbedring anbefales.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekkshette/ventilator med omluft (kullfilter).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iflg. dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft. Enten via ventilator med utkast til friluft, eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system med samlestock og stoppekraner i himling på badet. Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet. Oppgradert røropplegg ifbm. oppussing av bad og kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Oppdriftsventilasjon med luker i kjøkken og bad. Tilluft til boligen via vindusventiler.

TG 2 Vannbåren varme

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Eldre radiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

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.

El-anlegg fra før siste eierskifte.

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

Ukjent Ingen arbeider er utført etter siste eierskifte.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.

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

Tilstandsrapport



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

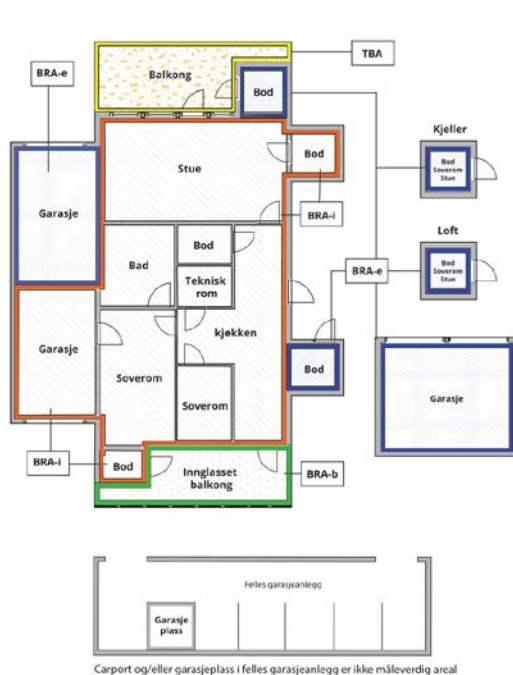
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
3. etasje	53			53	7
Kjeller		4		4	
SUM	53	4			7
SUM BRA	57				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,65 m

Loftsbod uten måleverdig areal grunnet lav takhøyde. Gulvareal ca. 5 m²
Kjellerbod på ca. 4,3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vegger og himlinger er malt de seneste år. Utført som egeninnsats.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	51	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Geir Csisar	Takstingeniør
	Aksel Kristiansen Borgmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	181		0	2100.2 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Ole Bulls gate 23 B

Hjemmelshaver

Borettslaget Oleana

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301 / BORETTSLAGET OLEANA	885442412	H0301	Boligbyggelaget USBL, tlf. 22983800	Aksel Kristiansen Borgmo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

24

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms andelsleilighet beliggende på Torshov i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 2.100,2 m²

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med eldre blokkbebyggelse.

Denne boligen ligger i 3. etasje i en boligblokk over 5 etasjer pluss kjeller og loft.

Standard

Boligen er oppført i 19. Oppussing og vedlikehold er utført.

Vegger og himlinger er malt de seneste år. Nytt kjøkken i 2014. Badet er renoveret i 2013 i regi av borettslaget.

Tregulv, laminat og fliser på gulv. Malte flater, dekorstein og fliser på vegger. Ekstra takhøyde i stue. Balkong.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	28.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DL8720>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Aksel Kristiansen Borgmo

Boligen

Ole Bulls gate 23B

0475 OSLO

0301-225/181/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Arsa Montering

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny baderomsinnredning desember 2022.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Styret bestilte nylig befaringsrapport av taket og tilstandsrapporten sier følgende:

"Konklusjonen er at taket med alle komponenter har brukt opp sin levetid og oppfyller ikke sin funksjon. Taket har lekkasjer og om det ikke gjøres tiltak vil skader utvikles seg og det er fare for større vannlekkasjer inn i bygget.

Taket anbefales byttet neste vår med månedlig inspeksjon for vanninntrengning frem til det er byttet.

Om ikke taket ikke byttes neste vår anbefales strakstiltak som beskrevet under hver bygningsdel. Taket kan da trolig vare i noen år til ca 5 år. Det anbefales også med denne løsningen inspeksjon hvert kvartal for å avdekke vanninntrengning tidlig, frem til det er byttet.

Som strakstiltak menes følgende:

- Montere papp under takstein rundt vinduer, piper og overganger, samt å bytte takstein som er knekt og rette opp de som ligger feil.
- Feste beslag rundt piper mm, legge på selvklebende membranduk og mansjetter rundt overganger som lekker, rense takrenner/nedløp.
- Bytte fuger som er løse og impregnere teglstein på piper utvendig."

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Vet at borettslaget tidvis har vært noe plaget med mus og rotter i forbindelse med søppelcontainerne på baksiden av bygget. Har personlig aldri sett noe til det, men vet at styret har fulgt det opp ved å ha serviceavtale med skadedyrkontroll-firma - som visstnok skal ha vært effektivt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert åtestasjoner som de sjekker jevnlig.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Energico (i regi av Borettslaget Oleana)

Beskrivelse av arbeidet: Høsten 2018 gikk borettslaget over til fjernvarme, byttet ventiler på radiatorer og regulerte hele varmeanleggetslik at det skal være mest mulig effektivt. Reparasjon av fjernvarmeanlegget i januar 2022. Alt arbeid utført i regi av borettslaget.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygd ut sykkelbod i 2023.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Henviser til Borettslaget Oleana.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Har tilgang på tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med at jeg kjøpte leiligheten.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Det oppstår i blant sjenerende situasjoner rundt naboblokka - som er (hvert fall delvis) kommunalt drevet. Eksempler kan være berusede mennesker og søppel rundt blokka.

Naboer har også meldt fra om innbrudd i kjellerboder og sykkelbod, men har selv aldri opplevd dette.

Selv om jeg tenker at leiligheten er ganske godt isolert mot naboleilighetene, hender det at jeg kan høre lyder fra TVen til den ene naboleiligheten.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Borettslaget økte nylig felleskostnadene med 5,8% fra 01.01.2026, tilsvarende 204 kr for denne leiligheten.

Kjenner også til at taket er planlagt skiftet i sin helhet i løpet av de neste 5 årene. Overslag for dette arbeidet er på rundt 2 millioner kroner. Styret planlegger å dekke noe gjennom årlige avsetninger (sparing), men vil per i dag også måtte ta opp et felleslån for å dekke disse kostnadene.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Henviser til Borettslaget Oleana.

Beskrivelse av arbeidet: Maling av vinduer og balkongdører, ferdigstilt i 2022. Maling og vasking av fasaden i 2021.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**



Høyskapet på badet har fuktskade helt nederst ved beinet som står inn mot dusjen. Har malt over slik at det ikke er så synlig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

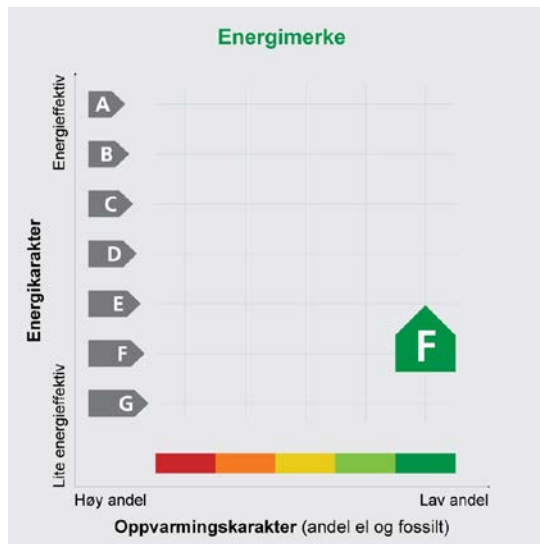
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Ole Bulls gate 23B
Postnr	0475
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	24 / H0301
Gnr.	225
Bnr.	181
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1458029
Dato	05.12.2022

Innmeldt av Tom Erik Lundamo



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet 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

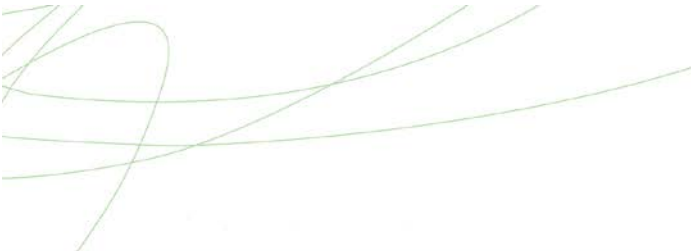
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energigivner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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.

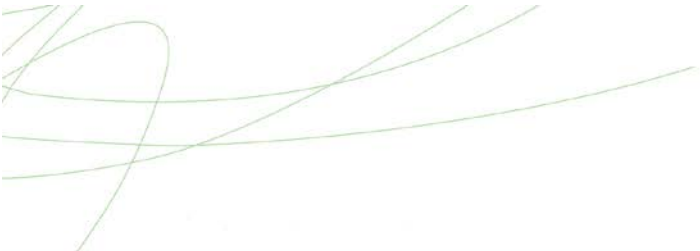
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Utskifting til termostatstyrte 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 byggskader.



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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1938

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 53

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

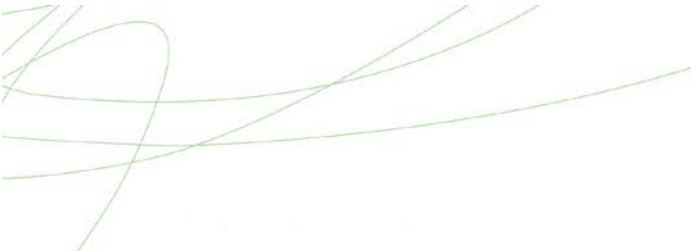
Detaljert vegger: Nei

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 23B

Postnr/Sted: 0475 Oslo

Leilighetsnummer: H0301

Bolignr:

Dato: 05.12.2022 22:08:44

Energimerkenummer: A2022-1458029

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Tom Erik Lundamo

Gnr: 225

Bnr: 181

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

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 innetemperaturen 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 rørrnett, 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 persiennner 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.

Nabolagsprofil

Ole Bulls gate 23B - Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Torshovparken Linje FB1, 20, 30	2 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Sinsen Linje 4, 5	16 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	23 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

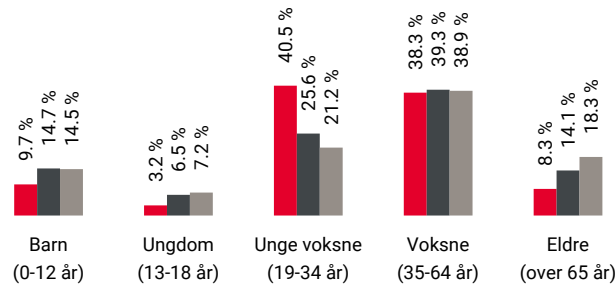
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lønnebakken/Torshovtoppen	2 065	1 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Torshovhagen Doremi barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.3 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Vossegata PostNord	2 min 0.1 km
Bunnpris President Søndagsåpent	4 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



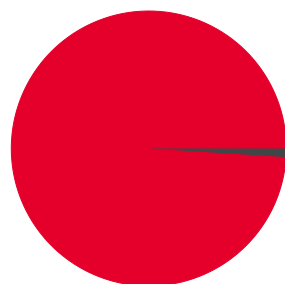
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Lilleborgbanen	4 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.3 km	
⚽ Lilleborg skole	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
🏊 Myrens Sportssenter	8 min	🚶
🏊 Mudo Torshov	10 min	🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

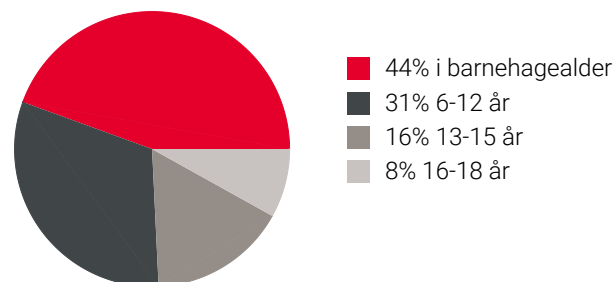
Sitat fra en lokalkjent



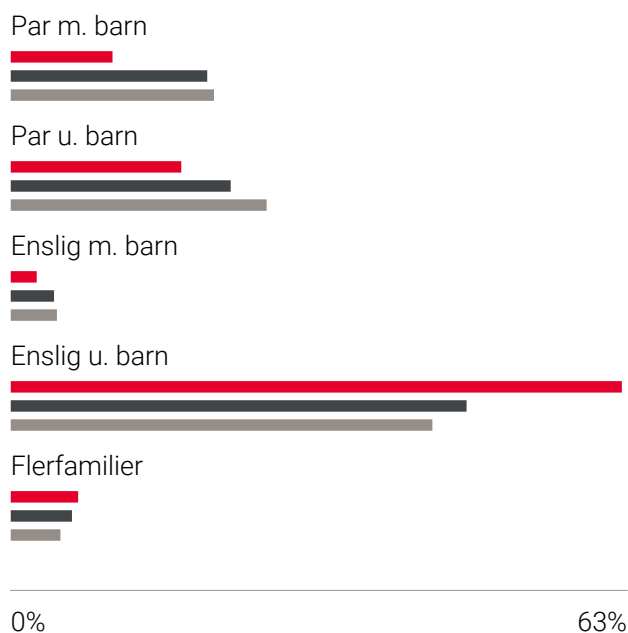
Varer/Tjenester

📦 Sandaker Senter	10 min	🚶
🏪 Apotek 1 Torshov	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



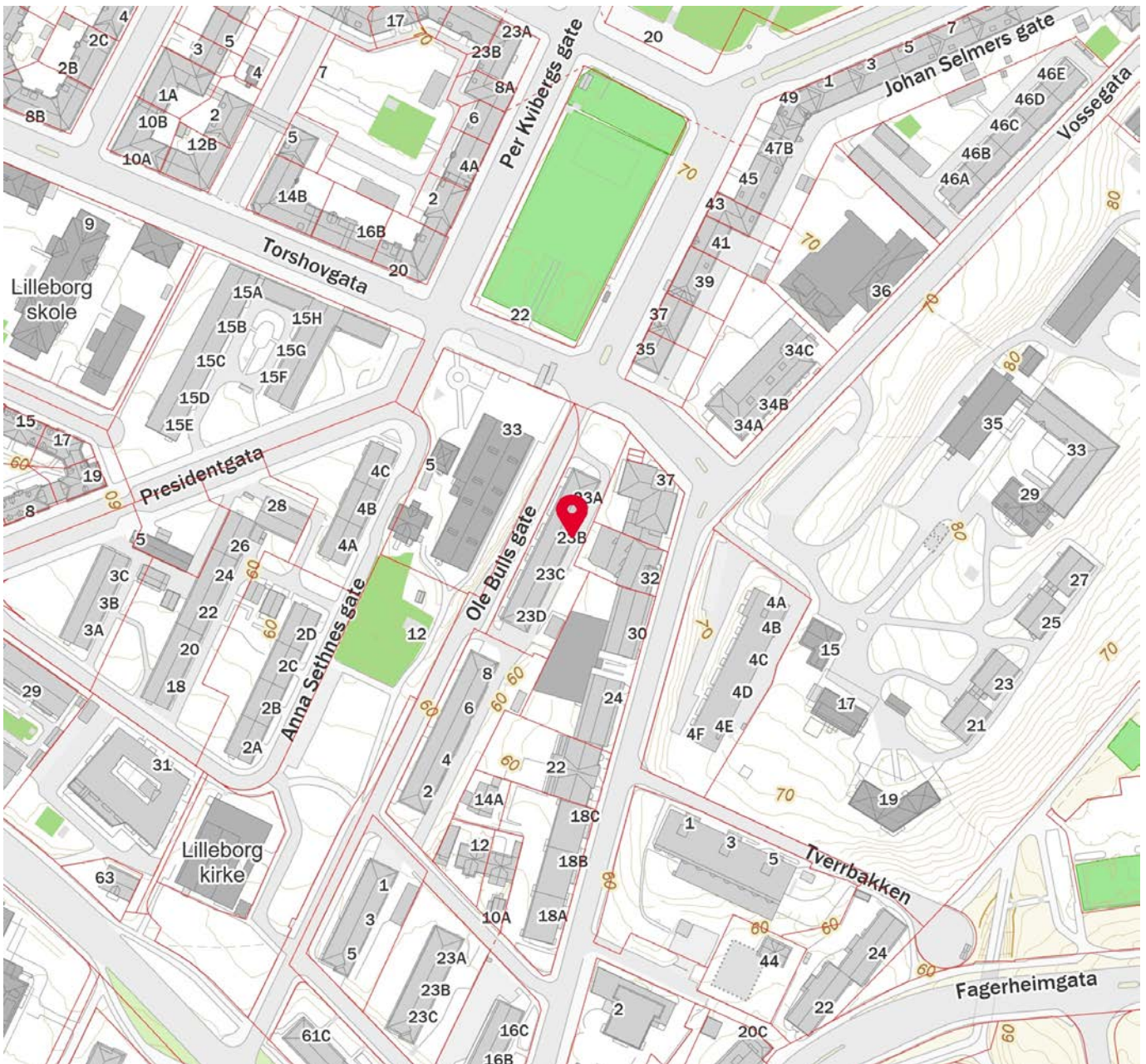
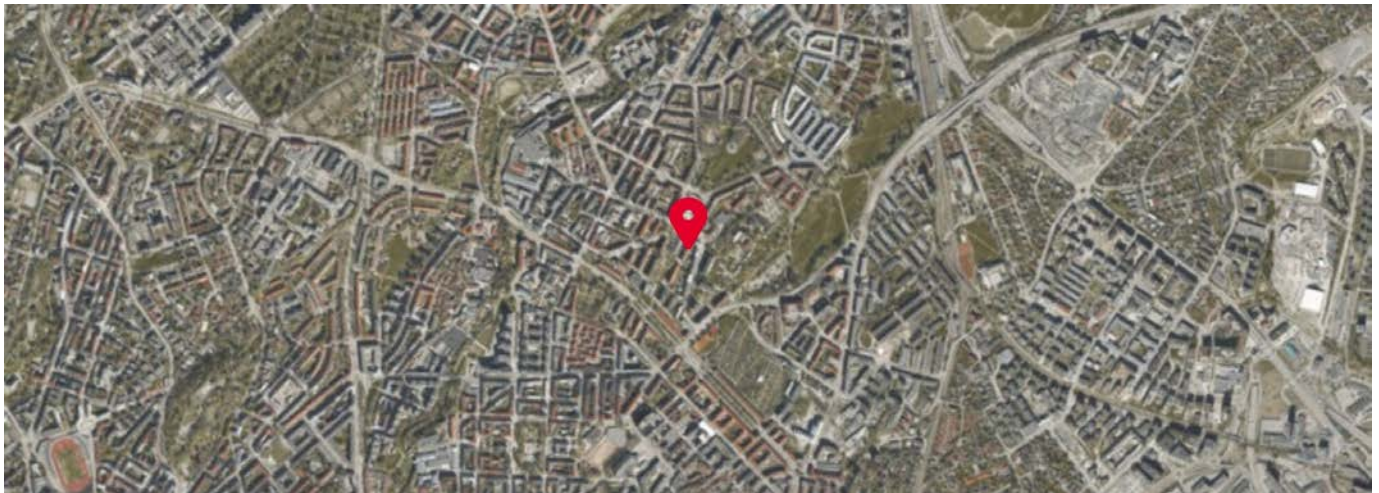
Familiesammensetning



■ Lønnebakken/Torshovtoppen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 (boret) 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 (enkelpersoner) 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) Nekte 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 slik 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSLIKT 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 besluttes 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 borettsløvene

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.



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 års regnskap	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. i retts 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 fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Oleana

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÉKT					
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					
Ljnnnskostnad					
Ljnnnskostnad	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
Verktjy, 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
Forretningsfjrerhonorar		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/bredb³ nd		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 fjr 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
j rsresultat		1 495 031	1 481 846	1 266 453	1 339 272
Overfjrt til/fra annen egenkapital		1 495 031	1 481 846	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 495 031	1 481 846	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Oleana

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	45 855 345	45 855 345
P ³ kostnader	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			
Innest ³ ende 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
P ³ lnpne 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 Lopez
Styremedlem

Lene Pernes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vN re forbig3 ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p3 kostnader 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 p3 leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelysningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st3 r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og 3 rlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fjr 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 - Ljnnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter Ljnn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Fjernvarmeanlegg	Sykkelhus	Boligeiendommer	P ³ kostninger bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 024 921	315 913	45 855 345	2 995 198
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets 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
i rets avskrivninger :	68 328	8 862	0	0
Anskaffelses ³ r :	2019	2023	2003	2005
Antatt levetid i ³ r :	15	15		

Borettslaget har fullverdiforsikret 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 Snøym ³ king/strjing/feieing	31 650	24 270
6392 Containerleie/trjmming	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 Lyspinner, 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 grunntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 913	138 718
6617 Vedlikehold brannvernustyr	2 275	19 438
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	5 684
6641 Malerarbeid	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 ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfjrrer	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/i rsmøte	0	3 050
7770 Betalingskostnader	996	1 302
7773 Omkostninger innkreving	2 871	1 135
7790 Andre kostnader	0	1 706
7792 d redifferanse	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			
i rets 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
Form ³ l:	vedlikehold og refinansiering av l ³ n 12138032629	Bad	
L ³ nenummer:	16365662561	90017856943	12116177836
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022	2013	2009
Rentesats:	5.64 %	6.20 %	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.03.2037	01.01.2038	30.03.2034
Opprinnelig l ³ nebelnpp:	1 700 000	11 000 000	37 545 517
L ³ nesaldo 01.01:	1 549 955	3 905 692	12 377 687
Avdrag i perioden:	81 135	362 231	1 230 489
L ³ nesaldo 31.12:	1 468 820	3 543 461	11 147 197
Saldo 5 ³ r frem i tid:	987 355	2 530 500	5 839 824
Andelssaldo 01.01:	0	1 430 581	5 852 028
Innbetalt lN 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 l ³ n:	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 l ³ n 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 l ³ n 16365662561	40	26 619	1 064 760
	20	20 203	404 060
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 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 gjeldsmetodeløysningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat f³ r 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 p³ 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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."

Holhjem, 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



Penneo Dokumentnøkkel: QBBGF-1BU0-N1E2M-S2Z0-PS1P4-5LDDJ

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 slokkeutstyr 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 blokka, 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.

Sykelbod

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 søppelkasser ble tatt i bruk i 2023. Høsten 2024 har det vært problemer med tømming 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 slokkeutstyr 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 nødetrer 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.

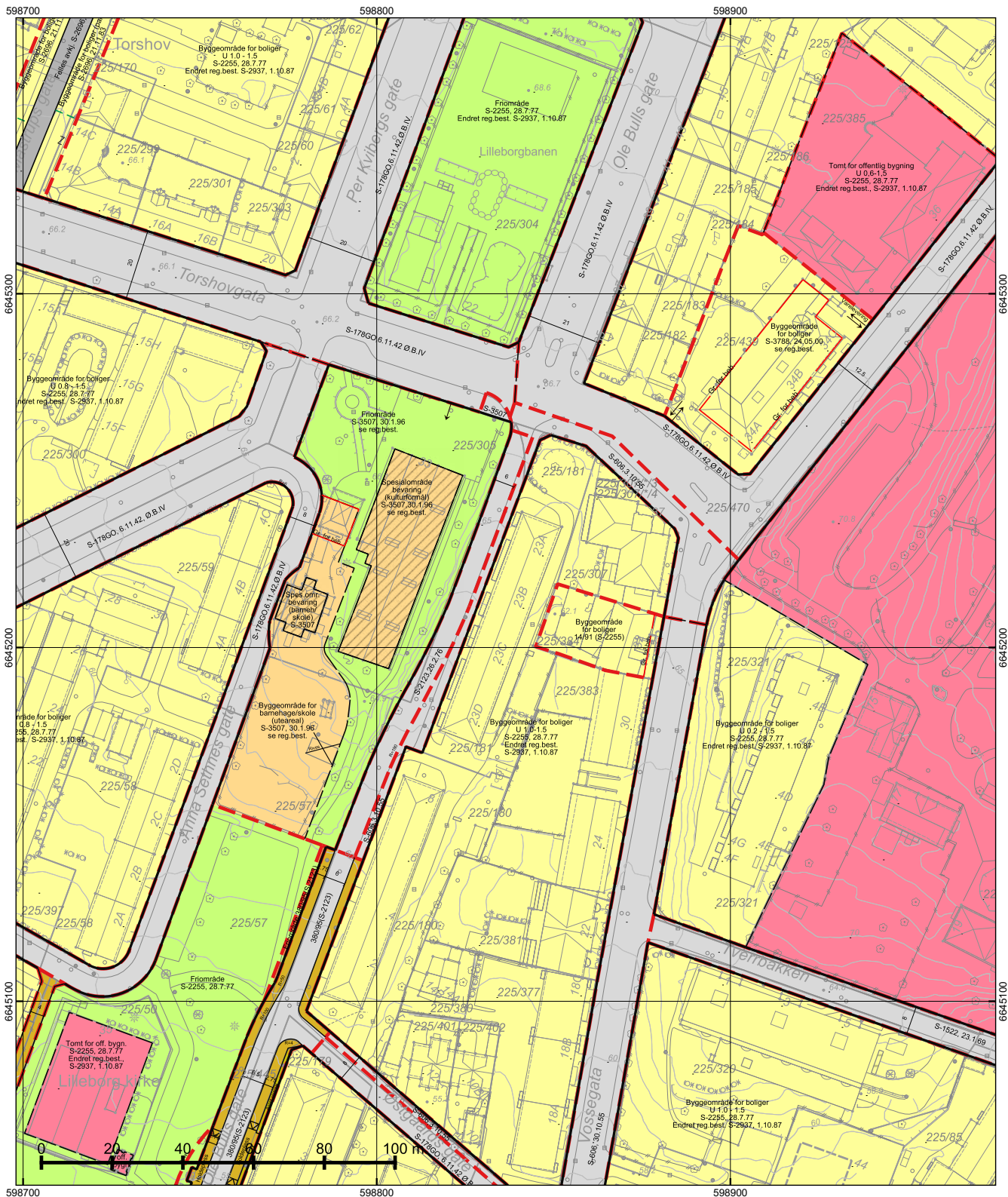
Vedtak:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152094/ 86525524

Adresse: Ole Bulls gate 23

Gnr/Bnr: 225/181

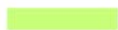
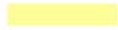
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	163 - Kirke m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	664 - Spesialområde bevaring blandet
---	--------------------------------------

 RbBevaringGrense

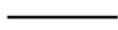
 70 - Felles avkjørsel

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrænse

 Plangrense (gammel lov)

 Regulert eiendomsgrense

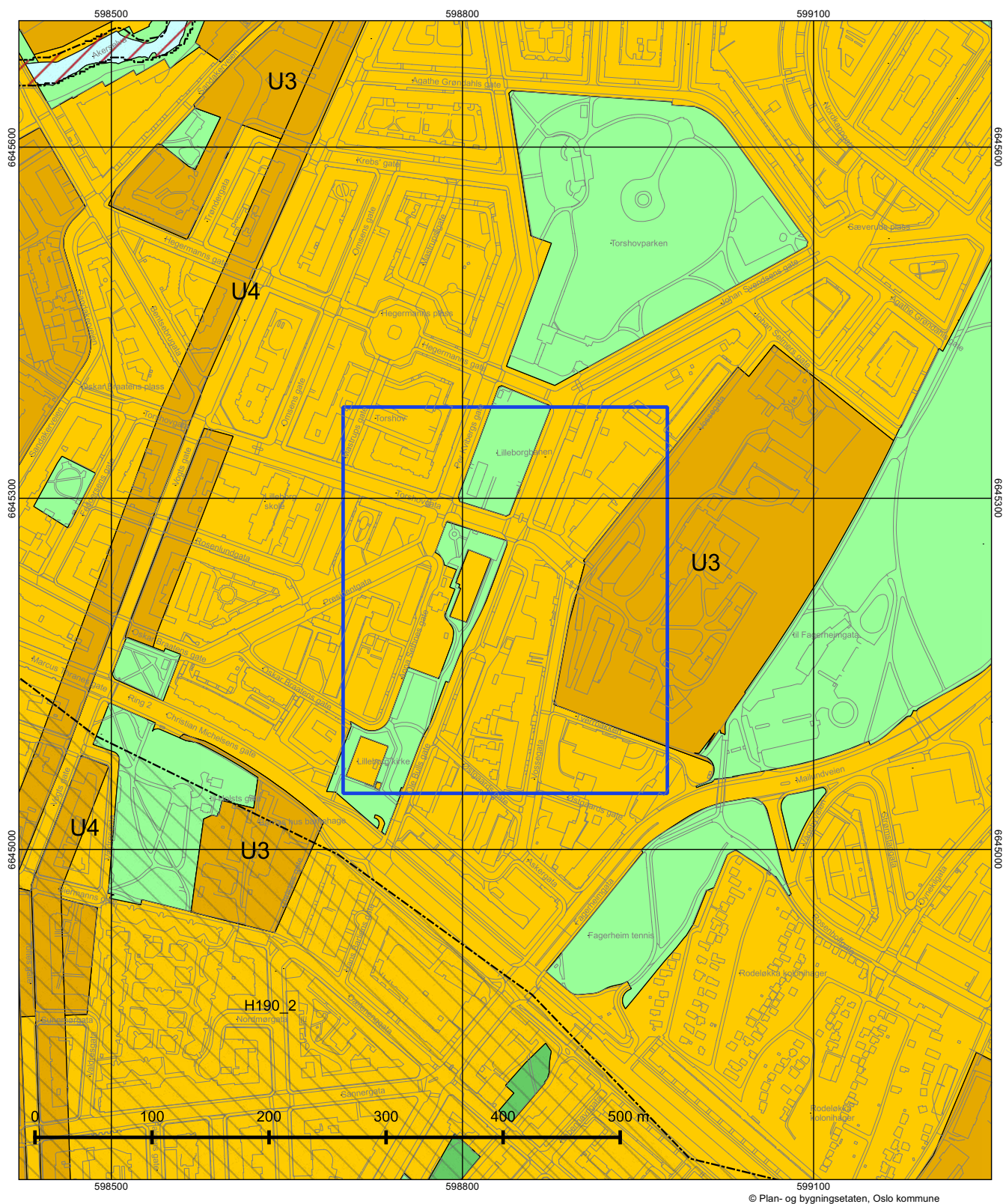
 Grense for bebyggelse

 Bygning som forutsettes revet

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 26.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152094/86525524

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015-2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

ANMELDelse.

1 skrivelse
8 bl. tegninger.

N.D.

1590/36

0310

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

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

Nr. 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 kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 14. august 1936.

A. Skjold

Opn. chefen fr. nr.

Mott: 15. AUG. 1936

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på op. nr. 19 og 35 Torshovgaten og 30 Fætgaards gate, hvis grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 2.
Der må avholdes kartforretning for anordning av byggetomt. Rekrusjon på sådan kartforretning er ikke innkommet.

Reg. chefen fr. nr.

Mott: 20. AUG. 1936

Oslo 19/8-1936.

Skjold

Skjold

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, musikkannlegg 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 Grønmo.

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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ole Bulls gate 23B
0475 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Scott Fredrik Bergman

Telefon: 980 03 338
E-post: scott.bergman@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre