

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004

E-post lars.berge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 18 916,-
Omkostn.: Kr 123 090,-
Total ink omk.: Kr 4 992 006,-
Felleskostn.: Kr 5 201,-
Selger: Lamini Invest AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 54/54 kvm
Tomtstr.: 318.1 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 236
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1006260037

Ditt nye drømmehjem

Velkommen til Nordre Gate 18!

Denne 2-roms hjørneleiligheten kan bli ditt nye drømmehjem - med moderniseringsbehov som gir deg frihet til å skape den akkurat slik du ønsker. Leiligheten har fine detaljer som gjennomgående originalt tregulv og praktiske fordeler som fjernvarme inkludert i felleskostnadene. Ikke bare får du en romslig og lys leilighet, men du får også et fantastisk nærområde med alt du trenger like utenfor døren.

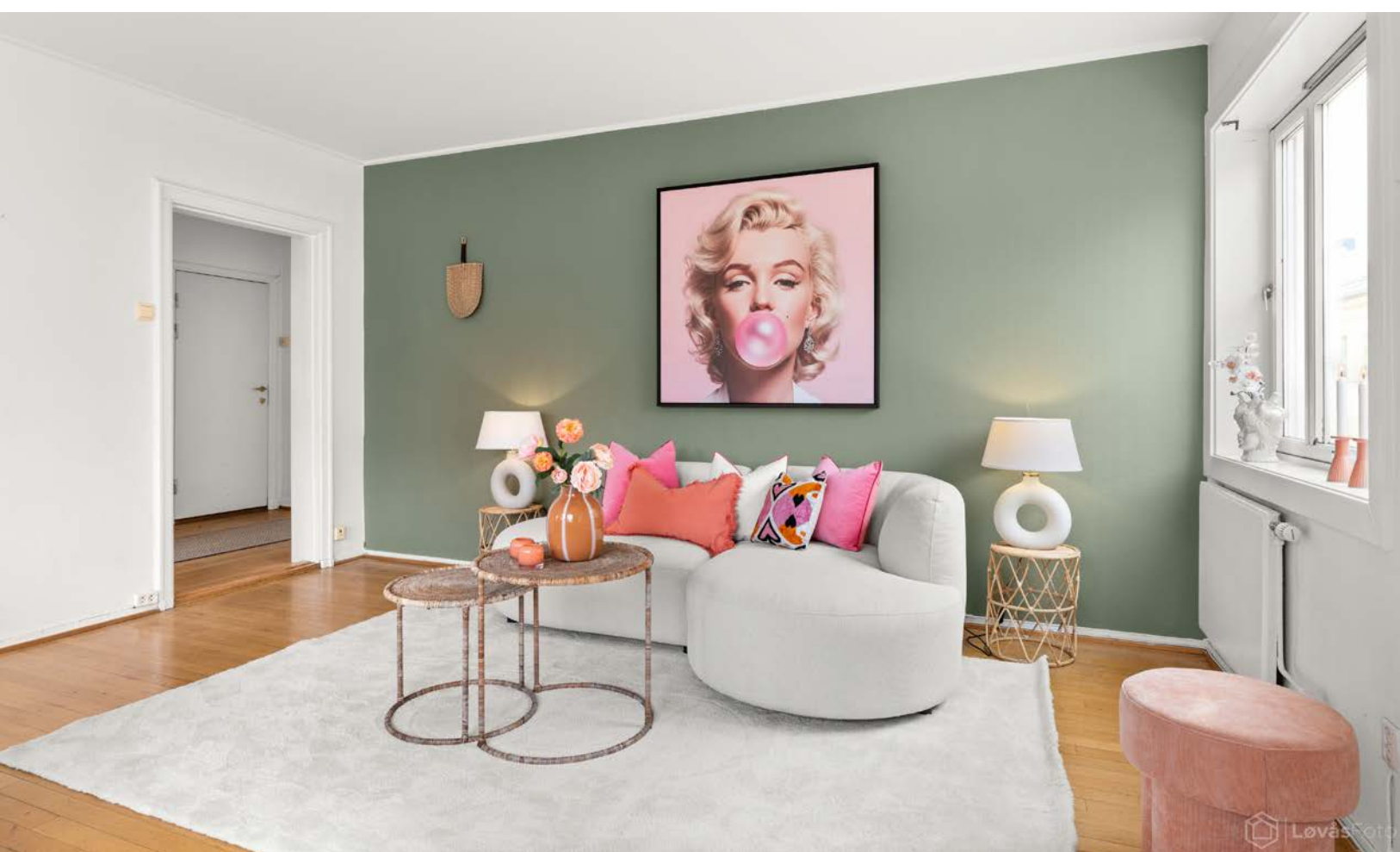
Verdt å merke seg

- Lys hjørneleilighet med vinduer i to himmelretninger
- Fjernvarme inkl.
- Originale tregulv
- To eksterne boder
- Separat kjøkken
- Nyere, oppusset bad
- Topp beliggenhet på Grünerløkka
- Kollektivtransport like utenfor
- Nærhet til "alt"



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	45
Energiattest	167
Nabolagsprofil	172
Budskjema	181

























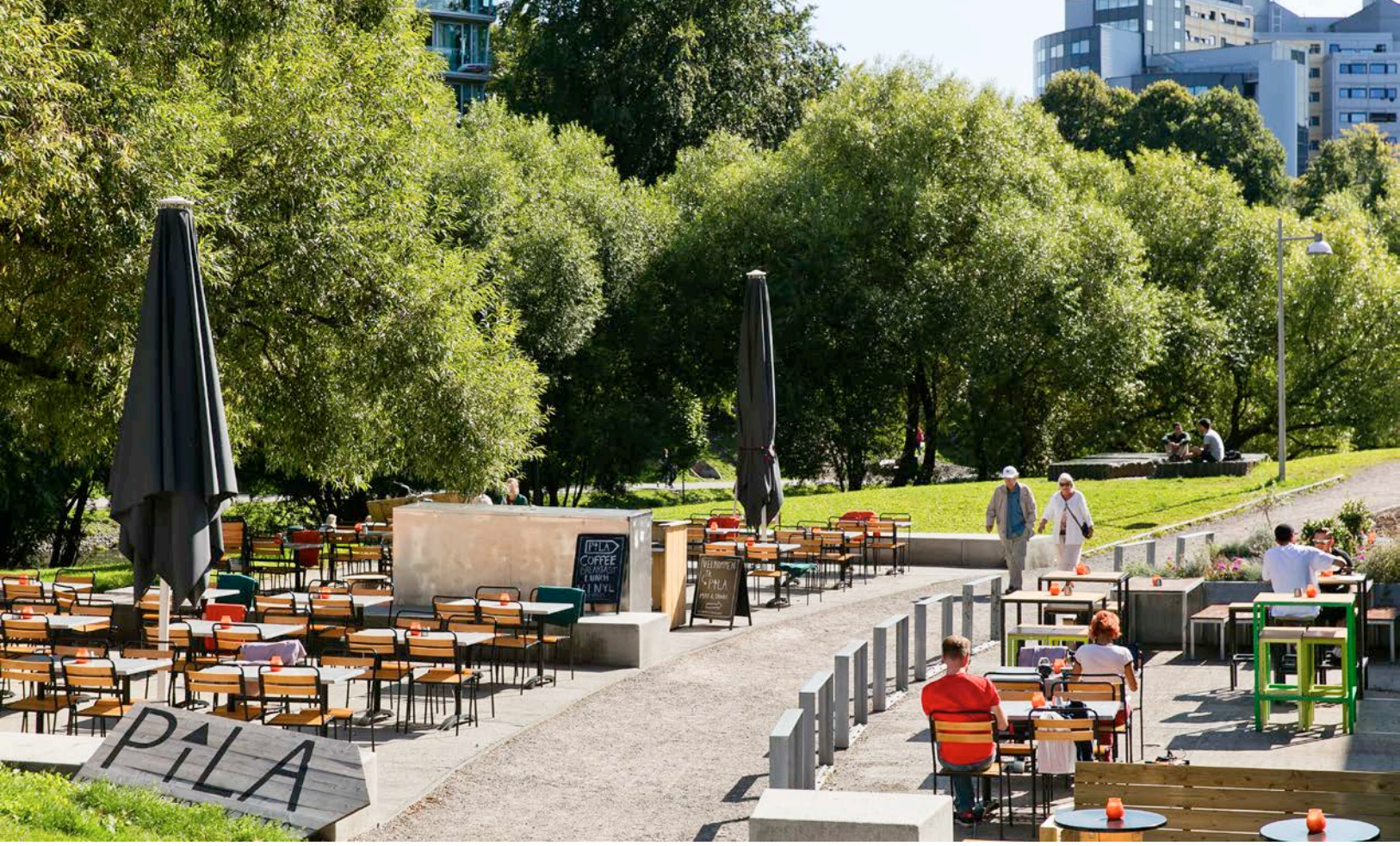












Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 kvm

BRA totalt: 54 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 54 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stuen er målt til ca. 260 cm.

Det er opplyst at leiligheten har to en kjellerboder. Denne er ikke påvist.

Selger opplyser om at kjellerbod er på omtrent 2-3 kvadratmeter, og at bod i 3. etasje er på omtrent 2-3 kvadratmeter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

318.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Beliggenhet

Velkommen til Nordre Gate 18 en bolig med en svært ettertraktet beliggenhet midt i hjertet av Grünerløkka. De siste årene har Grünerløkka utviklet seg til å bli en av Oslos mest populære bydeler, kjent for sitt pulserende byliv og stadig voksende tilbud. Her finner du et rikt utvalg av restauranter, barer og servicetilbud rett utenfor døren. I byggets første etasje ligger Espresso House, hvor du enkelt kan nyte en god kopp kaffe, ferske bakverk eller en hyggelig lunsj.

Nærområdet byr på noen av byens mest anerkjente spisesteder og butikker. Blant favorittene finner du blant annet Bønder i Byen, Ostebutikken, Le Benjamin, Hos Peder,

Trattoria Popolare og Nedre Foss Gård. I tillegg er det flere populære kafeer og bakerier i området, som Kaffebrønneriet, WB Samson, Sunt og Godt, Espresso House og Godt Brød.

Kun en kort spasertur fra leiligheten ligger både Birkelunden og Sofienbergparken to grønne parker som egner seg perfekt for avslapning, piknik eller sosiale sammenkomster. Birkelunden er spesielt kjent for sitt populære brukmarked som arrangeres hver søndag, og har også egen gjenbruksstasjon. Sofienbergparken er et attraktivt samlingspunkt for alle aldersgrupper, med fasiliteter som lekeplass, bordtennisbord, fontene, bysykkelstasjon og grillmuligheter. Her finnes også en minigjenbruksstasjon for mindre avfall.

En kort tur over Akerselva tar deg til Vulkan-området, hvor tidligere industri er forvandlet til et levende område med fokus på mat, kultur og kreativitet. Her finner du blant annet Mathallen et unikt konsept med et bredt utvalg av kvalitetsråvarer – i tillegg til restauranter som BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger og Smak av Italia, samt flere spennende butikker.

Akerselva er et vernet kulturområde og byr på flotte turmuligheter langs hele strekningen fra Maridalsvannet til sentrum. Området er ideelt for både rolige spaserturer og løpeturer, med flere naturskjønne partier underveis, inkludert den kjente fossen ved Hønse-Lovisas hus og Beierbrua.

For deg som ønsker treningsmuligheter innendørs, finnes det flere treningssentre i nærheten, som Fitness24Seven Grünerløkka, EVO Grünerløkka, SATS Ringnes Park og SATS Schous plass. På Ringnes Park Senter finner du dessuten et variert utvalg av butikker, blant annet Mester Grønn, Jernia, Baker Nordby og en nyåpnet MENY-butikk.

Boligen har svært gode kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet. Ved Birkelunden finner du både buss og trikkeholdeplass, med trikkelinjene 11, 12 og 18, samt busslinje 30 som går mellom Nydalen og Bygdøy. I tillegg ligger Carl Berners plass kun ca. 20 minutters gange unna – et sentralt knutepunkt med tilgang til buss, trikk, T-bane og flybuss.

Dette er et område som gir deg det beste av byliv kombinert med grønne omgivelser her ligger alt til rette for en komfortabel og attraktiv bosituasjon.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Gaia barnehage 0-5 år: 2 min gange

Seilduken barnehage AL 1-5 år: 5 min gange

Grünerhagen barnehage 1-5 år: 5 min gange

Skoler

Grünerløkka skole 1-7 kl.: 4 min gange

Lakkegata skole 1-7 kl.: 9 min gange

Vahl skole 1-7 kl.: 12 min gange

Sofienberg skole 8-10 kl.: 8 min gange

Foss videregående skole: 8 min gange

Hersleb videregående skole: 9 min gange

Offentlig kommunikasjon

Sofienbergparken busstopp (0-1 min gange):

- Linje 11N, 12N, 30

Olaf ryes plass trikkestopp (2 min gange):

- Linje 11, 12, 18

Carl Berners Plass (16 min gange):

- Trikk: Linje 17

- Bussforbindelser - Linje 21, 20, 28, 31E, 126, 380, 390, 390E, 31, 26, FB1 & FB4

- T.bane: Linje 2 & 5

Tøyen stasjon (19 min gange):

- Linje RE30, R31

Oslo S (7 minutter med bil):

- Totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer

Vinduer fra 1983 med isolerglass.

Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen Takst AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, Et utett vindu på soverom

Innhold

Entre:

Entréen er boligens naturlige knutepunkt med inngang til alle rom.

Her er god plass til garderobeløsninger etter eget ønske. For annen oppbevaring kan kjellerboden, eller boden i byggets 3.etasje benyttes.

Velkommen inn!

Stue:

Stuen er romslig og innbydende, med plass til sofagruppe, spiseplass og sosiale soner. Vindusflater mot to himmelretninger gir rikelig naturlig lys og en luftig atmosfære. Det originale tregulvet skaper et klassisk, helhetlig uttrykk gjennom hele leiligheten.

Rommet deles naturlig i soner som passer både hverdag og selskap. Her blir stue- og spisestue et naturlig samlingspunkt - perfekt for avslapning, familie og venner.

Mulighet for koselig lesestol eller rolig hjørne.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet strekker seg over to flater og gir romslig plass til både matlaging og oppbevaring. IKEA-innredningen har hvite høyglansfronter, benkeplate i eik, flislagte vegger og belysning over benken. I enden av kjøkkenet kan du skape en trivelig spiseplass eller et rolig hjørne for hjemmekontor. Alle hvitevarer medfølger.

Soverom:

Soverommet er romslig og fleksibelt - her setter du enkelt ditt eget preg med møbler etter behov.

Et stort garderobeskap gir god oppbevaring og gjør at du holder orden på rommet. På motsatt side er det et åpent garderobeskap som kan tilpasses eller fjernes, slik at du får frihet til sofakrok, hjemmekontor eller lesestol. Soverommets gode størrelse gjør det enkelt å si at det kun er fantasien som setter grenser.

Bad:

Badet er funksjonelt innredet med klosett, dusjhjørne, servant med underskuffer og overspeil - komplett med regnfallsdusj og hånddusj for en behagelig start på dagen.

Over klosettet finner du praktisk plass til dekor eller oppbevaring. Det er opplegg for vaskemaskin eller tørketrommel på badet, samt på kjøkkenet - alt er klart for

hverdagsbruk.

Området:

Nordre Gate 18 ligger på trivelige Grünerløkka - et område som byr på både spennende leilighet og livlig nabolag.

Kort vei til Akerselva med koselige restauranter, barer og kafeer langs bredden. Alt er innen rekkevidde på Løkka, inkludert fantastiske Birkelunden som blomstrer om våren og sommeren. Ikke bare hyggelige spisesteder og parker i nærheten, men også kollektivtransport rett ved.

Over elva finner du Vulkan og Mathallen med spennende matopplevelser - perfekt for et område som virkelig lever opp om sommeren.

Her kommer du til å trives!

Standard

Innvendige overflater

Tak: Malte flater.

Vegger: Malt glassfiberstrie.

Gulv: Originale tregulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 - 2,5 cm.

I soverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

Overflater, vegger og himling bad

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Overflater gulv bad

Fliser.

Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Er det fall på gulv for øvrig: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 2 cm.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. I tillegg hjelpesluk i dusjsone.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket.

Alder: Ukjent.

Type veggmembraner: Ukjent type.

Alder: Ukjent.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Sanitærutstyr og innredning:

Dusj med dusjdører, veggmontert klosett, servant/servantskåp, og opplegg for vaskemaskin.

Tilleggende konstruksjoner bad

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot naboelighet og mot soverom. Disse veggene er i murkonstruksjon. Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Overflater og innredning kjøkken

IKEA kjøkkeninnredning med hvite/høyglansede fronter.

Eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Opplegg for oppvaskmaskin (smal type) og vaskemaskin.

Vannledninger

Vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Jeg har ikke denne kompetansen, og vurderingen gjøres ut i fra visuell kontroll.

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Bad: Rør i rør opplegg, ført til fordelerskap i tak i badet.

Kjøkken: Eldre kobber-rør.

Hvor er fordelerskap plassert: I tak i bad.

Er det kursoversikt i fordelerskapet: Nei.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Det er stoppekraner i kjøkken, samt inne i vegg bak luke i bad. Disse er av eldre dato.

Avløpsrør

Det er gamle avløps-rør i støpjern.

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon i bygget.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for tilluft i leiligheten.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja. Med Flexit ventilasjonsanlegg og ventilator.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja

Vannbåren varme

Radiatorer tilkoblet sentralvarmeanlegg. Eldre radiatorer.

Regulatorer er tidligere byttet.

En radiator i stuen er fjernet.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i felles oppgang.

Hovedsikringer: 25 amp. overbelastningsvern.

Jordfeilbryter.

Sikringer: Automatsikringer

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

Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent

Se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven for en forenklet kontroll.

Bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en større kontroll.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Utvendig værslittasje på karmen/rammer. Vinduene er fra 1983, og er nå ca. 43 år gamle.

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m. Det er registrert utvendig værslittasje og avflassing på karmen. Vinduer har slitasje og er trege ved åpning/lukking.

Konsekvens: Tid for utskifting av vinduer nærmer seg. Når dette skal gjøres må vurderes nærmere.

Styret må kontaktes før dette utføres.

Man må være klar over at vinduer fra denne tiden ikke tilfredsstillers dagens krav/ forventning til isolasjonsevne og tetthet

Overflater innvendig

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Brukslittasje og merker på gulv. Innvendige overflater har brukslittasje.

Det er noe skader på tregulv.

Konsekvens: Forholdene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det blir kontrollert for skjevhet i etasjeskiller: Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

Det skal gjøres målinger i 2 tilfeldig valgte rom pr. etasje.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 - 2,5 cm.

I soverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift. De fleste vil ikke merke skjevhetene, og de vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning. Tilstandsgraden settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet. Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.

Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten. I dette badet er det målt 2 cm.

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:

Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.

Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

Membran: Det er ikke kjent hvor gammel membranløsningene i gulv og vegger er.

Det er heller ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens: Hvis membraner ikke er utført tilfredsstillende, kan det medført fuktskader i underliggende konstruksjon.

Det er ikke opplyst om kjente lekkasjer, men membraner har begrenset levetid.

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Innkassing ved klosett. Usikkert om denne lille "spalten" er ment å være løsning for synliggjøring av lekkasjevann.

Vanlig måte å montere innbygget klosett-sistene. med fall på gulv og drensåpning.

Avviket gjelder innbygget klosettsistene:

Det er montert innbygget sistene for veggmontert klosett.

Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen. I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

Det er ikke kjent når dette badet ble oppusset, og det er derfor usikkert om det var et

krav den gang. I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.

Det er en liten åpning uten silikonmasse i overgang gulv/vegg på innkassing. Om dette er et forsøk på en slik drens-spalte, eller om det kun mangler silikonmasse, er ikke kjent for takstmannen.

Konsekvens: Evnt. lekkasjer fra innbygget systerne, vil ikke bli oppdaget.

Dusjdør bør justeres.

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.

Vann-rør i kjøkken, samt inne i vegg i bad er av eldre dato, og vurderes derfor til TG-2.

Rør-opplegg i bad er nyere enn dette, men det er ikke kjent når det er fra.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet.

Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder, og på gamle vann-rør kan det oppstå lekkasjer.

Ut i fra en visuell vurdering/kontroll, er det anbefalt å utføre en grundigere kontroll av fagpersoner på område for å fastslå tilstanden på rør-opplegget, og hva som evnt. bør byttes og når dette bør gjøres.

Inne i fordelerskapet i taket i badet, er det merket på luke som indikerer at det har vært lekkasjer.

Forholdet bør undersøkes nærmere.

Konsekvens: Hvis det avdekkes avvik, må man påregne oppgraderinger/utbedringer

Avløpsrør

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avløps-rørene er av eldre dato, og vurderes til TG-2.

Levetid: Anbefalt brukstid for avløps-rør i støpejern er ca. 50 år.

Konsekvens: På eldre avløps-rør i støpejern kan det oppstå lekkasjer.

Vannbåren varme

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Eldre radiatorer.

Vurdering gjøres ut i fra alder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmeanlegget/radiatorer er oppbrukt.

Forholdet blir da vurdert til TG-2.

Konsekvens: Anlegget har begrenset levetid. På eldre anlegg kan det oppstå lekkasjer.

Forhold som har fått TG3:
Ingen forhold har fått tilstandsgrad 3.

Innbo og løsøre

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.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring , polisenummer 8562088

Radonmåling

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje, og radonmåling er derfor ikke nødvendig.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

D

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 850 000

Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

18 916 (Andel av fellesgjeld)

4 868 916 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

121 700 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

123 090 (Omkostninger totalt)

134 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 992 006 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 003 906 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 006 706 (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 kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 333 952 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 335 808 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og

innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Eierbrøk

63/1363

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 4.159,- pr. md.

Lånekostnad kr 1.042,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.201,- pr. md.

Personalkostnader, styrehonorar, forsikring, forretingsførsel, kommunale avgifter, fjernvarme, drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, renhold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 201

Andel Fellesgjeld

Kr 18 916

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2026

Andel fellesformue

Kr 25 303

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Nordregate 18

Organisasjonsnummer

989810723

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Nordregata 18, og har gårdsnummer 228 og bruksnummer 236 i Oslo kommune. Sameiet består av 2 næringsseksjoner (seksjon 1 og 13, samt 12 boligseksjoner, seksjonene 2-12 + seksjon 14).

Opplysninger om styrets arbeid i perioden:

Rens av ventilasjonskanaler

Styret har gjennomført rens av ventilasjonskanaler for å bedre inneklima og forbygge for brann. En seksjon har koblet kjøkkenvifta på ventilasjonskanalen og blir pålagt om å koble denne fra kanalen. Det er ikke lov å koble kjøkkenvifter på ventilasjonskanalen. Se vedlagt rapport på utført rens av ventilasjonskanalene.

Styreleder opplyser om at det per i dag jobbes det med rehabilitering av taket, som pigges opp. Det er også planlagt å skifte ut inngangsdørene til bygården, men sameiet venter fortsatt på godkjenning fra byantikvaren. Sameiet har tatt opp et rammelån på kr 1,2 mill. med 25 års nedbetaling. Det er usikkert hvor mye av dette som vil bli brukt, men kjøper må uansett forvente noe økning av fellesgjeld, evt. også fellesutgifter. Se vedtakene fra det ekstraordinære årsmøtet under.

Tilstandsrapport

Styret har i samarbeid med Enter Solution utarbeidet en tilstandsrapport på bygget for å kartlegge hva som må gjøres av vedlikehold. Som sendt ut tidligere er det en del store avvik og styret har bestilt en nivå 2 rapport for å få bedre oversikt over de store avvikene som soil rør, elektrisk etc. Bygget har ikke blitt vedlikeholdt på mange år. Etter gjennomført tilstandsrapport nivå 2 vil styret lage en vedlikeholdsplan for bygget i samråd med Enter Solution. Se vedlagt tilstandsrapport nivå 1.

Vedtatt på årsmøtet 31.03.2025:
Sak 6.1 Endring i vedtekter paragraf 1
Vedtak: Godkjent

Sak 6.2 Endring i vedtekter paragraf 2.2
Vedtak: Godkjent

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 23.10.2025:

2. Kritisk vedlikehold av tak

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med TB tak og fasade for taktekkning. For å finansiere dette gir årsmøtet styret fullmakt til å ta opp lån med ramme på 700 000 kr.

Vedtak: Enstemmig godkjent

3. Utskifting av ytterdør

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å skifte begge dørene på bakkeplan. For å finansiere dette gir årsmøtet styret fullmakt til å ta opp lån med ramme på beløp tilsvarende tilbud.

Vedtak: Enstemmig godkjent

4. Reseksjonering

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar forslaget om reseksjonering av takflaten til orientering. Styret gis ikke i oppdrag å utrede eller iverksette reseksjonering av takflaten. Taket opprettholdes som fellesareal i samsvar med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven § 33.

Vedtak: Enstemmig godkjent

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1212.77.73066

Nominell rente (flyt): 7,50 %

Innfrielsesår: 2030

Lånetype: Serie

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.03.2026: 141 003 kr

Andel av saldo: 18 916 kr

IN-ordning: Nei

Etter samtale med styreleder, er det tatt opp et rammelån i forbindelse med rehabilitering av tak og skifting av ytterdører. Summen er på 1,2 millioner. Informasjon

om lånet er ikke tilgjengelig ennå, da utbetalingen ennå ikke er skjedd. Styreleder informere om at dette deles på seksjonseiere, og at det nedbetales over 25 år.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett til boligen.

Regnskap/budsjett

Etter samtale med styreleder, er det tatt opp et rammelån i forbindelse med rehabilitering av tak og skifting av ytterdører. Summen er på 1,2 millioner. Informasjon om lånet er ikke tilgjengelig ennå, da utbetalingen ennå ikke er skjedd. Styreleder informere om at dette deles på seksjonseiere, og at det nedbetales over 25 år. Dette vil medføre en økning i felleskostnadene, men trer mest sannsynlig ikke i kraft før i sommer.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er 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

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i henhold til sameiets husordensregler, forutsatt at gjeldende bestemmelser overholdes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det ble gjennomført 1 dugnad i 2024. Styret planlegger nå ny dugnad på våren for å få ryddet bort resten av skrotet som står i kjelleren og på søppelrommet samt vask av vinduer og rydde takterrassen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 236, seksjonsnummer 5 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/236/5:

02.03.1916 - Dokumentnr: 912684 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:236 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1917 - Dokumentnr: 912634 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse

av denne eiendom

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:236 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1920 - Dokumentnr: 901705 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:236 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1937 - Dokumentnr: 401131 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:236 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2013 - Dokumentnr: 1026467 - Urådighet

Rettighetshaver: Lamini Invest AS

Org.nr: 912 160 106

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

19.05.1995 - Dokumentnr: 25835 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 798/1340

Ny seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/1354

30.10.2017 - Dokumentnr: 1197930 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/1363

Del av fellesareal innlemmes i seksjon 12

Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, kun et ekspedisjonsdokument fra 15.04.1936 i kommunens arkiver. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er omsøkt før 1. januar 1998.

Et ekspedisjonsdokument er et historisk dokument fra eldre byggesaker (særlig slutten av 1800-tallet til tidlig/midten av 1900-tallet) som bekrefter at en byggesak er ekspedert/behandlet i kommunen. Eksempelvis kan et ekspedisjonsdokument være en bekreftelse på at en byggemelding er mottatt, eller at det er gitt tillatelse til bruk. Det gjøres oppmerksom på at ekspedisjonsdokumentet ikke er en ferdigattest, men et arkivdokument som i eldre byggesaker kan være eneste tilgjengelige dokumentasjon på at byggesaken ble ekspedert i kommunen.

Ekspedisjonsdokumentet alene er ikke nødvendigvis en godkjenning på et tiltak, og dokumentet må derfor vurderes ut fra det konkrete innholdet i ekspedisjonsdokumentet, samt opp mot eventuelt andre tilgjengelige byggesaksdokumenter.

Ekspedisjonsdokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

Dagens løsning stemmer overens med godkjente byggetegninger.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan med formål "Byggeområde for boliger, U 1,0-1,5-.

Etter reguleringsbestemmelser S-2255, vedtaksdato 28.7.77 Disposisjonsplan bystyrets vedtak 11.3.81".

Det er gateopprustning i Markveien fra Olaf Ryes plass til Torggata. For mer informasjon sjekk ut saksnummer 202209792 - Regulerings sak på PBE sine sider under saksinnsyn.

Adgang til utleie

Fra vedtektene: Utleie er tillatt, og styret skal underrettes om alle leieforhold.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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 eiendomsmegler 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse
3 990 Kommunale opplysninger
27 980 Markedspakke stor
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
24 900 Tilretteleggingsgebyr
4 490 Visninger/ overtagelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 147 340

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Ansvarlig megler bistås av

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

16.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Nordre gate 18 , 0551 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 236, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 54 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Nordre gate 18, Seksjon nr. 5, Oppdrag 20128



Rune Kristiansen Takst AS
18, 0551 OSLO
Autorisert takstmannsforetaker, medlem NITO

Flereksiden er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og går ikke inn på å være korrekt alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens målestørrelser, til målestørrelser og gjenstander etc. som målingstid, eller gjeldende målingstid.
Planløsningen er ikke målestørrelser, og kan kun brukes etter avtale med leietakeren.

Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 15641-25128

Referansenummer: US4300

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksring og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads "Rune Kristiansen".

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

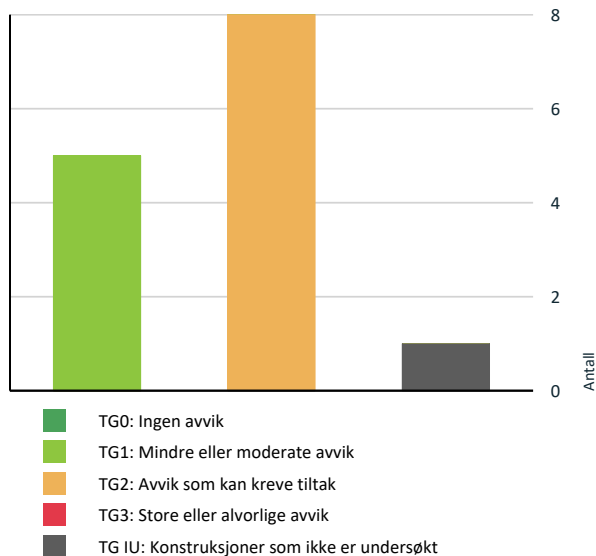
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1939

Anvendelse
Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra 1983 med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er fra 1983, og er nå ca. 43 år gamle.
Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Det er registrert utvendig værslittasje og avlassing på karmen.

Vinduer har slitasje og er trege ved åpning/lukking.

Konsekvens: Tid for utskifting av vinduer nærmer seg. Når dette skal gjøres må vurderes nærmere.
Styret må kontaktes før dette utføres.

Man må være klar over at vinduer fra denne tiden ikke tilfredsstiller dagens krav/forventning til isolasjonsevne og tetthet.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.

Tilstandsrapport

På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tak: Malte flater.
Vegger: Malt glassfiberstrie.
Gulv: Originale tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater har brukslitasje.
Det er noe skader på tregulv.

Konsekvens: Forholdene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.



Brukslitasje og merker på gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det blir kontrollert for skjevhet i etasjeskiller:

Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

Det skal gjøres målinger i 2 tilfeldig valgte rom pr. etasje.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 - 2,5 cm.

I soverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.

De fleste vil ikke merke skjevhetene, og de vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning.

Tilstandsgraden settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet.

Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad.
Det er ikke kjent når badet er modernisert/oppusset.

Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygning/utførelse av badet, så nærmere om hvordan badet er oppbygget, er derfor ikke kjent..

Rapporten blir utført med en visuell kontroll/vurdering.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Er det fall på gulv for øvrig: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 2 cm.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. I tillegg hjelpesluk i dusjsone.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket.

Alder: Ukjent.

Type veggmembraner: Ukjent type.

Alder: Ukjent.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.

Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.

I dette badet er det målt 2 cm.

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:

Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.

Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

Membran: Det er ikke kjent hvor gammel membranløsningene i gulv og vegger er.

Det er heller ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens: Hvis membraner ikke er utført tilfredsstillende, kan det medført fuktskader i underliggende konstruksjon.

Det er ikke opplyst om kjente lekkasjer, men membraner har begrenset levetid.

Tilstandsrapport



Sluk i bad.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj med dusjdører, veggmontert klosett, servant/servantskp, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder innbygget klosettsisterne:

Det er montert innbygget sisterne for veggmontert klosett.

Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I tillegg skal innkassingen være innvendig fuksikret.

Det er ikke kjent når dette badet ble oppusset, og det er derfor usikkert om det var et krav den gang.

I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.

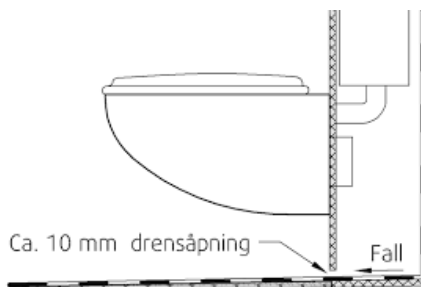
Det er en liten åpning uten silikonmasse i overgang gulv/vegg på innkassing. Om dette er et forsøk på en slik drengsspalte, eller om det kun mangler silikonmasse, er ikke kjent for takstmannen.

Konsekvens: Evt. lekkasjer fra innbygget sisterne, vil ikke bli oppdaget.

Dusjdør bør justeres.



Innkassing ved klosett. Usikkert om denne lille "spalten" er ment å være løsning for synliggjøring av lekkasjevann.



Vanlig måte å montere innbygget klosett-sisterner. med fall på gulv og drengsspalte.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot naboelighet og mot soverom. Disse veggene er i murkonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Tilstandsrapport

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen. Det ble på befaringsdagen registrert noe ulike verdier på indikatoren, men høyere utslag inne i dusjsone enn utenfor.

I følge instruks, skal det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen.

En fuktindikator er et instrument som sender elektromagnetiske signaler inn i konstruksjonen, for å beregne om det er fukt.

På flislagte vegger vil resultatene ofte være usikre, da man ikke vet hvor i konstruksjonen evt. fukt er. Det kan ofte være fukt beliggende mellom fliser og membran, som vil være naturlig og normalt.

I dette badet var det noe høyere verdier registrert i dusjsonen, enn i badet for øvrig.

Om dette er skadelig, eller normal fukt, er derfor ikke mulig å fastslå.

For å få et korrekt resultat, må det gjøre målinger inne i selve veggkonstruksjonen. Dette blir ikke gjort i denne type rapport,

Det ble gjort kontrollmålinger utenpå vegg inne i soverom, og det var her ingen unormale utslag.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med hvite/høyglansede fronter.

Eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Opplegg for oppvaskmaskin (smal type) og vaskemaskin.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.

Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.

Kjøkkeninnredningen har normal brukslitasje ut i fra alder, og vurderes derfor til TG-1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Jeg har ikke denne kompetansen, og vurderingen gjøres ut i fra visuell kontroll.

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Bad: Rør i rør opplegg, ført til fordelerskap i tak i badet.

Kjøkken: Eldre kobber-rør.

Hvor er fordelerskap plassert: I tak i bad.

Er det kursoversikt i fordelerskapet: Nei.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Det er stoppekraner i kjøkken, samt inne i vegg bak luke i bad. Disse er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.

Vann-rør i kjøkken, samt inne i vegg i bad er av eldre dato, og vurderes derfor til TG-2.

Rør-opplegg i bad er nyere enn dette, men det er ikke kjent når det er fra.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet.

Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder, og på gamle vann-rør kan det oppstå lekkasjer.

Ut i fra en visuell vurdering/kontroll, er det anbefalt å utføre en grundigere kontroll av fagpersoner på område for å fastslå tilstanden på rør-opplegget, og hva som evt. bør byttes og når dette bør gjøres.

Inne i fordelerskapet i taket i badet, er det merker på luke som indikerer at det har vært lekkasjer.

Forholdet bør undersøkes nærmere.

Konsekvens: Hvis det avdekkes avvik, må man påregne oppgraderinger/utbedringer.



Rør-opplegg og stoppekraner i kjøkken.



Rør-opplegg/stoppekraner inne i vegg bak luke i bad.



Fordelerskap i tak i bad.



Merker inne i fordelerskap, med merker etter tidligere lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er gamle avløps-rør i støpjern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløps-rørene er av eldre dato, og vurderes til TG-2.

Levetid: Anbefalt brukstid for avløps-rør i støpejern er ca. 50 år.

Konsekvens: På eldre avløps-rør i støpejern kan det oppstå lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon i bygget.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for tilluft i leiligheten.

Tilstandsrapport

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja. Med Flexit ventilasjonsanlegg og ventilator.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Effekt på avtrekk er ikke vurdert/beregnet i denne rapporten.
Vurderingen gjøres visuelt.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet sentralvarmeanlegg. Eldre radiatorer.
Regulatorer er tidligere byttet.

En radiator i stuen er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering gjøres ut i fra alder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmeanlegget/radiatorene er oppbrukt.
Forholdet blir da vurdert til TG-2.

Konsekvens: Anlegget har begrenset levetid. På eldre anlegg kan det oppstå lekkasjer.



Eldre radiatorer.

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

Beskrivelse

Sikringskap plassert i felles oppgang.

Hovedsikringer: 25 amp. overbelastningsvern.

Jordfeilbryter.

Sikringer: Automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
10. 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 Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg. Evt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg, anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette



Sikringsskap.

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

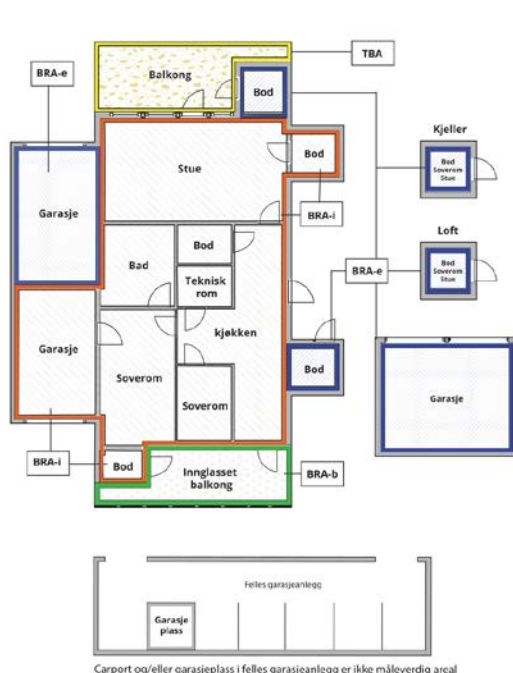
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	54			54	
SUM	54				
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, bad, entré, stue, soverom		

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 260 cm.

Selger opplyser at det er en kjellerbod, samt en bod i 3. etg. i trappeoppgangen.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	236		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nordre gate 18

Hjemmelshaver

Heldre Else Margrethe

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	14.04.2026	Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026	Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger. Nøkler utlevert av megler, og befaringen ble utført uten andre tilstede.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Nordre gate 18

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn <i>LAMINI INVEST AS</i>
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse <i>NORDREGATE 18</i>	Postnummer <i>0551</i>	Sted <i>OSLO</i>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen <i>2013, JUNI</i>	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja" <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig <i>ELSE HELDRÉ</i>
Kjenner du boligen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

Side 1

Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>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?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> <p><i>ET UTETT VINDU PÅ SOVEROM</i></p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjøvheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfy, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer:

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdiggattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgeres initialer:

.....

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv nærmere
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv nærmere
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv nærmere
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

Side 8

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (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.</p>

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgeres initialer:

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted <i>OSLO</i>	Selger 1: dato <i>24/3-20</i>	Selger 1: underskrift <i>[Handwritten Signature]</i>
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		



Gabrielsen & Partner AS
E-post: teoline.jakobsen@aktiv.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Boligsameiet Nordregate 18

13.03.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.03.2026

Boligselskap: Boligsameiet Nordregate 18
Organisasjonsnr: 989 810 723
Gnr./bnr: 228 / 236
Eier(e): Else Margrethe Heldre

Seksjons-/andelsnr: 5
Adresse: Nordre gate 18, 0551 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/nordregate18/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/nordregate18/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Tryg Forsikring, avtalenr. 8562088
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA	
Låne nummer:	1212.77.73066	
Nominell rente (flyt):	7,50 %	
Innfrielsesår:	2030	
Lånetype:	Serie	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.03.2026:	kr	141 003
Andel av saldo:	kr	18 916
IN-ordning:	Nei	

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.159,- pr. md.
Lånekostnad	kr 1.042,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.201,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos		
skatteetaten	kr 25 303	kr 27 904

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink. mva

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Nordregate 18

31. mars 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta. Om man ikke har mulighet til å delta fysisk er det fint om man gir fullmakten til en annen sameier.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Nordregate 18

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

31.03.2025

Tidspunkt:

18:00

Sted:

Hos Einar Børresen, Leilighet nr. H0401

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1. Endring i vedtekter paragraf 1

6.2. Endring i vedtekter paragraf 2.2

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Thale Gaupset	På valg:	2026
Styremedlem	Einar Børresen	På valg:	2026
Styremedlem	Reidar Magnus Nordby	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/nordregate18>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og Praktisk Informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 8562088

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Rens av ventilasjonskanaler

Styret har gjennomført rens av ventilasjonskanaler for å bedre inneklima og forbygge for brann. En seksjon har koblet kjøkkenvifta på ventilasjonskanalen og blir pålagt om å koble denne fra kanalen. Det er ikke lov å koble kjøkkenvifter på ventilasjonskanalen. Se vedlagt rapport på utført rens av ventilasjonskanalene.

Tilstandsrapport

Styret har i samarbeid med Enter Solution utarbeidet en tilstandsrapport på bygget for å kartlegge hva som må gjøres av vedlikehold. Som sendt ut tidligere er det en del store avvik og styret har bestilt en nivå 2 rapport for å få bedre oversikt over de store avvikene som soil rør, elektrisk etc. Bygget har ikke blitt vedlikeholdt på mange år. Etter gjennomført tilstandsrapport nivå 2 vil styret lage en vedlikeholdsplan for bygget i samråd med Enter Solution. Se vedlagt tilstandsrapport nivå 1.

Dugnad

Det ble gjennomført 1 dugnad i 2024. Styret planlegger nå ny dugnad på våren for å få ryddet bort resten av skrotet som står i kjelleren og på søppelrommet samt vask av vinduer og rydde takterrassen.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Boligsameiet Nordregate 18

Orgnr: 989 810 723

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	246 957	18 907
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	80 577	249 890
Endring av egenkapital		9 276
Avdrag lån	31 116	31 116
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	49 461	228 050
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	296 418	246 957
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	446 245	398 865
Kortsiktig gjeld	149 828	151 908
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	296 417	246 957



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 041 069	1 029 532	1 041 100	1 041 072
Annen driftsrelatert inntekt		0	99 654	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 041 069	1 129 186	1 041 100	1 041 072
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	5 288	0	0	5 000
Styrehonorar	4	37 500	0	0	35 000
Forsikring		75 839	69 407	76 300	83 400
Forretningsførsel		31 401	29 540	31 400	32 500
Kommunale avgifter		197 289	170 175	198 200	229 800
Energi/fyring	5	366 353	409 315	446 800	351 100
Kabel-TV/internett		61 278	58 352	62 100	63 400
Vedlikehold	6	76 892	21 664	30 000	10 000
Vaktmestertjenester		30 000	35 235	39 000	35 300
Renhold		45 624	44 299	42 800	47 200
Andre driftskostnader	7	24 984	24 985	16 500	16 950
SUM DRIFTSKOSTNADER		952 448	862 970	943 100	909 650
DRIFTSRESULTAT		88 621	266 216	98 000	131 422
FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD					
Finansinntekter		8 338	114	0	0
Finanskostnader	8	16 382	16 439	16 200	246 649
RESULTAT FINANSPOSTER		8 044	16 325	16 200	246 649
Resultat		80 577	249 890	81 800	-115 227
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	80 577	249 890		
SUM DISPONERING		80 577	249 890		



Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 302	4 624
Forskuddsbetalte kostnader	10	102 796	86 052
Bankinnskudd		333 147	308 189
SUM OMLØPSMIDLER		446 245	398 865
SUM EIENDELER		446 245	398 865
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	116 520	35 942
SUM EGENKAPITAL		116 520	35 942
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	179 898	211 014
SUM LANGSIKTIG GJELD		179 898	211 014
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		148 609	149 764
Påløpt rente		1 219	1 389
Annen påløpt kostnad		0	756
SUM KORTSIKTIG GJELD		149 828	151 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		446 246	398 865



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	970 293
Kapitalkostnader 1	42 160
Kapitalkostnader 2	28 616
Sum innkrevde felleskostnader	1 041 069

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 5 288.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 37 500.

**NOTE 5 - ENERGI/FYRING**

Elektrisitet	40 204
Fjernvarme	326 149
Sum energi/fyring	366 353

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	1 850
Vedlikehold VVS	25 596
Vedlikehold elektro	9 288
Vedlikehold fyringsanlegg	36 727
Dører og porter	3 431
Sum vedlikehold	76 892

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	3 438
Containerleie	5 293
Driftsmaterialer	100
Lyspærer og sikringer	1 225
Generalforsamling/årsmøte	7 250
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 525
Annen kostnad	2 155
Sum andre driftskostnader	24 984

NOTE 8 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	44
Annen rentekostnad (IN-lån)	16 339
Sum finanskostnader	16 382

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	35 942
Overført til/fra egenkapital	80 577
Opptjent egenkapital 31.12	116 520

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	92 318
Forskuddsbetalt forretningsførsel	10 478
Sum forskuddsbetalte kostnader	102 796

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	DNB
Lånenummer	1212.77.73066
Lånetype	Serielån
Opptaksår	2014
Løpetid	16 år
Innfrielseår	2030
Rentesats (nominell)	8,00 %
Opprinnelig lånebeløp	1 010 000
Lånesaldo 01.01	211 014
Avdrag i periode	31 116
Lånesaldo 31.12	179 898

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 VALG AV STYREMEDLEM

Reidar Magnus Nordby stiller til valg som styremedlem for **2** år

5.2 VALG AV 2 VARAMEDLEMMER

Ingen kandidater har meldt seg på forhånd



6. INNMELDTE SAKER

6.1 Endring i vedtekter paragraf 1

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Paragraf 1 må skrives om etter reseksjonering av seksjon 1

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Paragraf 1

«Sameiets navn er Sameiet Nordregata 18, og har gårdsnummer 228 og bruksnummer 236 i Oslo kommune. Sameiet består av 2 næringsseksjoner (seksjon 1 og 13, samt 12 boligseksjoner, seksjonene 2- 12 + seksjon 14). Sistnevnte betinger samtykke om oppdeling og reseksjonering av seksjon 1 til behandling av sameiermøtet 24.02.2014.»

Styret kan ikke se å finne nødvendig dokumentasjon på dette. Eier av seksjon 1 har ikke lagt reseksjoneringen frem på årsmøtet da splittingen av seksjonen ikke medførte endringer av sameierbrøken. Plan og bygg har ikke bedt om bekreftelse på årsmøtevedtak eller styrevedtak før de godkjente reseksjoneringen.

Styret anmoder derfor at paragraf skrives om slik at siste setning fjernes da reseksjoneringen allerede er godkjent av plan og bygg og gjennomført.

Paragraf 1:

«Sameiets navn er Sameiet Nordregata 18, og har gårdsnummer 228 og bruksnummer 236 i Oslo kommune. Sameiet består av 2 næringsseksjoner (seksjon 1 og 13, samt 12 boligseksjoner, seksjonene 2- 12 seksjon 14).»



6.2 Endring i vedtekter paragraf 2.2

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiet har i dag ingen spesifikke vedtektsbestemmelser som regulerer korttidsutleie utover det som følger av eierseksjonsloven. Styret er bekymret for at enkelte seksjoner kan leies ut på plattformer som Airbnb i et omfang som kan påvirke bomiljøet negativt. Korttidsutleie kan føre til økt gjennomstrømming av ukjente personer, slitasje på fellesarealer, støy og redusert trygghet for de faste beboerne.

For å sikre et stabilt bomiljø og hindre at enkelte seksjoner i praksis fungerer som hoteller, foreslår styret en vedtektsendring som begrenser korttidsutleie til maksimalt 60 døgn per år, i tråd med eierseksjonsloven § 24.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter endres slik at korttidsutleie ikke kan overstige 60 døgn per kalenderår, og at det innføres plikt til forhåndsmelding og dokumentasjon. Styret gis fullmakt til å følge opp og håndheve bestemmelsen.

«Paragraf 2.2

Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Korttidsutleie:

Sameiere har rett til å drive korttidsutleie av sin seksjon, men slik utleie kan ikke overstige 60 døgn per kalenderår, jf. Eierseksjonsloven §24.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn til samme leietaker. Sameiere plikter å informere styret skriftlig før korttidsutleie påbegynnes og føre oversikt over utleieperioder. Styret kan kreve dokumentasjon på at grensen overholdes.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Sameieren er ansvarlig for at leietakere overholder sameiets husordensregler og øvrige vedtekter. Brudd på regler knyttet til korttidsutleie kan medføre pålegg om opphør og sanksjoner etter sameiets ordensregler eierseksjonslovens bestemmelser.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.»



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

aktiv
VENTILASJON AS



Aktiv Ventilasjon AS
Mosseveien 60B, 1640 Råde
Avd. Oslo
Stålfjæra 17, 0975 Oslo
Telefon: 46306958
Epost: post@aktivventilasjon.no
Org.nr: 917 990 587

Boligsameiet Nordregate 18
v/ Thale Gaupset

e-post: thale.gaupset@olavtho.no

Råde, 04.02.2025

RAPPORT på utført rens av Boligsameiet Nordregate 18

Aktiv Ventilasjon takker for oppdraget på Boligsameiet Nordre Gate 18, utført 31.01.2025. Vi har rensset avtrekkskanaler fra leiligheter, kontrollert hovedkanaler fra tak, samt rensset vifte og viftehuse på tak.

Rapporten tar for seg diverse avvik, som ble oppdaget under prosjektet. Det var en leilighet vi ikke fikk besøk, H0203. Denne ble forsøkt flere ganger i tidsrommet som var avtalt, men her åpnet dessverre ingen.

Det har generelt vært ganske lite avtrekk i leilighetene, til tross for «nyere» vifte på tak (2015?). En del av beboerne har installert elektrisk baderomsvifte, da takvifte rett og slett ikke trekker nok i alle leilighetene. Dette gjelder følgende leiligheter.

Elektrisk baderomsvifte:
H0503, H0301, H0302, H0303, H0202

Kjøkkenvifter tilkoblet avtrekkskanal:

Kjøkkenvifter som er koblet på avtrekkskanal bør unngås til enhver pris i denne typen ventilasjonssystemer, da dette går utover både fellesavtrekket, garanti/slitasje på takvifte, og kan føre til problemer med matlukt hos naboer. Har ikke hørt noe om dette fra noen beboere vi har vært hos. Det var én leilighet med kjøkkenvifte koblet på avtrekkskanal på kjøkkenet, leilighet H0302. Dette var en utleieleilighet, og litt usikker på om beboer forstod hva jeg forklarte. Dette bør uansett endres, ved at kanalen fjernes og blokkeres i skapet, og eier skaffer kullfilter til vifta, slik at den jobber for seg selv.

Kjøkkenvifter tilkoblet fasade:

Dette er i utgangspunktet ikke til sjenanse for naboer, med mindre det står et vindu oppe over utblåsningen. Da kan i så fall matlukt sive inn i leilighetene over. Akkurat dette er noe man eventuelt kan ta tak i dersom det blir klager på det, hvis det ikke er skrevet i vedtektene at dette er forbudt. Følgende leiligheter har kjøkkenvifte tilkoblet fasade: H0503 og H0303

Avvik ellers:

H0502 – Her var ikke kanalen i veggen direkte koblet mot ventil i tak på badet. Taket er senket, og det er et hulrom mellom ventil og kanalen i veggen. Dette vil naturligvis føre til at en del av trekken vil forsvinne, da avtrekket ikke blir konsentrert, men heller spredt rundt i himlingen.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Friskluft:

I alle ventilasjonssystemer, er man avhengig av å få frisk luft inn i boligen, for at avtrekket skal fungere optimalt. Det er ganske mange som velger å lukke friskluft-ventilene, spesielt når vinteren setter inn. Dette er naturligvis forståelig, da det fort kan bli kaldt inne, men dette vil også gå utover inneklimaet. Vil anbefale styret å sende ut en beskjed til beboere om å prøve å ha mer frisk luft inn i leilighetene, da dette kanskje vil gjøre en forskjell på det som oppfattes som dårlig inneklima.

Tak:

Hovedkanalene fra taket er såpass store, at det vil være veldig liten sannsynlighet for at det vil bli store mengder støv her, og i gamle pipelep som dette, er det alltid en risiko for at tidligere arbeidere har lagt kabler i kanalene, som gjør at risikoen for å ødelegge noe, er større en gevinsten for å rense. Etter fullført rens i leiligheter, blåste vi og rensset vifta for støv og smuss, samt gjorde rent i viftehus og avkast.

Ønsker å gi en ekstra takk til styremedlem Magnus som hjalp oss med tilgang og spørsmål underveis.

Prosjektleder Vebjørn Bredesen

Har Dere noen ytterligere spørsmål, er det bare å ringe oss på tlf. 463 06 958 (08.00-15.00) eller kontakt oss på post@aktivventilasjon.no



Med vennlig hilsen
AKTIV VENTILASJON AS

Anders Sandvig
Daglig Leder



Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan
Boligsameiet Nordregate 18



Innholdsfortegnelse

Generelt om eiendommen	3
Utarbeidelse av rapporten	4
Generelt om vedlikehold	6
Definisjon av tilstandsgrader	8
Tilstandsvurdering	9
Vedlikeholdsplan	32

Generelt om eiendommen

Oppdragsgiver	Boligsameiet Nordregata 18
Adresse	Nordre gate 18
GNR. / BNR.	228 / 236
Postnummer og poststed	0551 Oslo
Tomt	318 m ²
Byggeår	1937
Bygningstype	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el.
Tilstandsanalyse nivå etter NS 3424	1
Befaringstidspunkt	11.09.2024
Utført av	Takstmann Matthew Steinar Aakerøy
Tilstede	Einar Børresen & Morten M. Hansen
Kontaktperson oppdragsgiver	Thale Gaupset
Kontaktperson Solibo	Peder Aarum

Kort bygningsbeskrivelse

Grunnforhold er ikke undersøkt, eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Grunnmur av murte konstruksjoner. Bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av mur/betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader av pussede murkonstruksjoner. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takfolie. Balkonger utført med betong, rekkverk av mur/støpte konstruksjoner, med innslag av stål.

Utarbeidelse av rapporten

Nivå av undersøkelsen

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

Kostnadsvurderinger

Der feil og mangler er beskrevet i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden. Prisene som er oppgitt er inkludert mva.

Beskrivelse av oppdraget

Dette oppdraget gjelder en tilstandsanalyse på nivå 1 som grunnlag for vedlikeholdsplanlegging/-oppfølging av boligsameie/borettslag. Tilstandsanalyse på nivå 1 omfatter visuelle observasjoner. Enkle målinger vil utføres der det er nødvendig. Hvis det oppdages problemer som ikke kan vurderes tilstrekkelig på nivå 1, kan det være nødvendig med mer omfattende undersøkelser på nivå 2 eller 3.

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge bygningsdelers tilstand, identifisere vedlikeholdsbehov i ett perspektiv på ca 10 år fremover, og sikre at vedlikeholdsarbeidet utføres i tråd med gjeldende lover og forskrifter.

Omfanget av tilstandsanalysen inkluderer tilstandsvurdering av bygningskroppen og bygningsdeler tilhørende sameiet/borettslaget. Det er avtalt adgang til to leiligheter for å få tilgang til balkonger for inspeksjon, samt for å vurdere eventuelle deformasjoner av bærevegger. Det er også avtalt inspeksjon av sluk på bad. Det ble kun inspisert 1 balkong.

Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak uten sikring, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil ikke bli besiktiget. Generelt vil bygningsdeler inspiseres fra bakke- eller gulvplan.

Vurderingene i analysen baseres på referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle bygget/bygningsdelen, der ikke annet er særskilt oppgitt i sjekkpunktet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende ved byggetidspunktet, med unntak av feil og mangler som berører sikkerhet, liv eller helse.

Levetidsvurderinger baseres på takstmannens erfaringer og Byggforskserien 700.320 om intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, utgitt av SINTEF Byggforsk. Den antatte gjenstående levetiden for hver bygningsdel vurderes skjønnsmessig, med hensyn til faktorer som værforhold og bruk. Levetiden kan variere avhengig av kriterier som teknisk levetid, vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker.

Tilstandsgrader fastsettes i henhold til NS 3600:2018

Byggmester

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

Ansvarlig for rapporten

Matthew Steinar Aakerøy

Over 20 års variert erfaring fra byggebransjen.
Bygg-/tømrermester, Fagskoleingeniør, BMTF sertifisert takstmann.

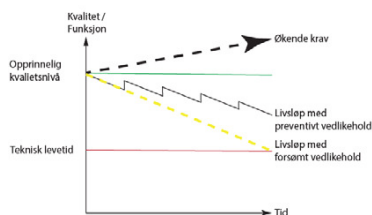
Matthew S. Aakerøy

Generelt om vedlikehold

Planlegging og gjennomføring av vedlikehold er det viktigste et styre i et boligselskap gjør for å sikre bygningsmassens verdi over tid. De forskjellige bygningsdelene har ofte litt forskjellig levetid, men alle bygningsdelene er avhengig av preventivt vedlikehold for at materialene som er benyttet skal kunne oppnå lengst mulig levetid.

Levetiden til en bygningsdel defineres som tiden det tar før bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav. Det er vanlig å skille mellom teknisk, funksjonell, estetisk og økonomisk levetid.

Teknisk levetid kan ses på som hvor lang tid det tar å slite ut en bygningsdel ved normal bruk og vedlikehold. Er for eksempel kledningen korrekt montert og det utføres preventivt vedlikehold slik som overflatebehandling, vil en kunne oppleve at bygningsdelen oppnår optimal teknisk levetid.



Funksjonell levetid omhandler at bruker eller myndighetene stiller andre eller strengere krav til funksjonalitet. Et eksempel på dette kan være at isolasjonen i bygget kan være i god teknisk stand, men grunnet ønske om energieffektivisering tilfredsstiller ikke isolasjonen de funksjonelle kravene. Funksjonelle krav er som regel ikke tilbakevirkende, men endret bruk eller utvikling i materialkvalitet kan likevel ha en påvirkning på oppfatning av funksjonell levetid.

Estetisk levetid omhandler om at bygningsdelen ikke lenger er estetisk tilfredsstillende, men den tekniske funksjonaliteten fortsatt er tilfredsstillende. Eksempler på dette kan være bygninger som ikke lenger er tidsriktige selv om den tekniske og det funksjonelle tilstanden tilfredsstiller kravene som brukeren eller myndighetene stiller.

Økonomisk levetid omhandler hvor lenge en bygningsdel er økonomisk forsvarlig å vedlikeholde sammenlignet med kostnaden det tar å bytte den ut med nye materialer. Det kan også være forhold som gjør at det er fornuftig å bytte ut andre bygningsdeler tidligere enn teknisk nødvendig da det vil gi reduserte kostnader i prosjektering og rigging av vedlikeholdet.

1-sifret bygningsdelsnummer		Teknisk levetid	Funksjonell levetid
1 Bygg	Fasadekledning	40-60	21+
	Vinduer, dører	40	16-20
	Balkonger	60	21+
2 VVS	Rørnett	30	21+
3 Elkraft	Hovedfordeling	30	21+

Ovenfor ser en noen utvalgte bygningsdeler, samt vurdert teknisk og funksjonell levetid. Merk at manglende vedlikehold på en bygningsdel vil redusere både den tekniske og funksjonelle levetiden til den enkelte bygningsdel, men manglende vedlikehold vil også kunne påvirke andre bygningsdeler levetid negativt. Et eksempel kan være en kledning som ikke blir vedlikeholdt også vil kunne påvirke isolasjonens levetid. Det kan også være eksempler hvor materialene eller bygningsdelene ikke er korrekt oppført eller brukt feil som kan redusere levetiden til bygningsdelene/materialene som er benyttet.

Definisjon av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (TG)	Tilstand i forhold til referansenivået	Beskrivelse
TG 0	Ingen avvik	Ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel.
TG 1	Mindre eller moderate avvik	Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig.
TG 2	Vesentlige avvik	Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak. Eksempler inkluderer kort forventet gjenværende brukstid, skjulte feil eller skader, manglende påkrevd dokumentasjon, behov for overvåkning for å sikre mot større skader og følgeskader, eller særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG 3	Store eller alvorlige avvik	Total funksjonssvikt, fare for liv og helse, akutt behov for tiltak (strakstiltak), avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stort fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser.
TGIU	Ikke undersøkt mulig risiko	Brukes unntaksvís, for eksempel ved snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet. Dette omfatter bygningsdeler eller arealer som ikke er tilgjengelig for inspeksjon ved analysens tidspunkt. Særlig fuktutsatte konstruksjoner skal angis særskilt.

Dersom det er angitt TG 2 eller TG 3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det normalt være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

En grundig undersøkelse av piper og ildsteder bør utføres i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

Det anbefales at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av de elektriske anleggene i sameiet.

8 | Tilstandsrapport



Tilstandsvurdering

21 Grunn og fundamenter

212 Byggegrep - TG1

Nordre gate 18 ligger i NGU sitt aktsomhetsområde for radon "moderat til lav". Radon er en naturlig radioaktiv gass som er helt usynlig og uten lukt. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft kan konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Tiltak

Ingen - dersom sameiet ønsker å bekrefte radonnivå, kan det utføres radonmåling.

216 Direkte fundamentering - TG2

Grunnforhold er ikke undersøkt, eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for marinleire. Tidstypisk løsning for fundamentering på grunn med liten bæreevne er pelar (tre/betong/stål) under såle av betong (med sparestein / armert). Nedgravde fundamenter er ikke synlige og er derfor ikke vurdert. Grunnmuren er visuelt inspisert på innvendig side, med stedvis forekomst av riss/sprekker.



217 Drenering - TG2

Dreneringen er fra byggets opprinnelige byggeår, og det foreligger ingen opplysninger om utførte dreneringsarbeider etter byggeåret. Det er heller ikke observert knotteplast eller topplist. Bygninger av denne alder har ofte risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, da datidens byggeteknikk ikke inkluderte tilstrekkelig fuktsikring, slik dagens standarder med knotteplast og drenerør tilsier.

På yttervegg mot Nordre gate 18B ble det registrert beslag mot terreng, men beslaget er flere steder ikke tett inntil ytterveggen, noe som kan tillate fukt å trenge inn bak beslaget. Målinger med fuktindikator på innvendige overflater mot terreng viser forhøyede fuktverdier i nedre deler av murveggene. En mulig årsak kan være kapillært opptrekk fra grunnen på

grunn av manglende fuktsperre i gulv og vegg, samt eventuelle svakheter i drenerings-systemet.

I rom under terreng, spesielt rundt det tidligere bankhvelvet og innerste rom under klesbutikken, ble det registrert markante fuktige forhold og vannansamling på gulv. Innerste rom under klesbutikken mangler også ventilasjon. Det er påvist utbredt avskalling av puss og maling på innsiden av grunnmuren (jf. punkt 23 Yttervegger).

Terrenget rundt bygningene er stedvis ikke i henhold til anbefalinger, men anses tilstrekkelig gitt byggemetoden. Generelt bør terrenget helle bort fra grunnmuren for å fjerne overflatevann raskt og unngå fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.

Tiltak

21.1 Beslag mot Nordre gate 18B bør utbedres. **Estimert kostnad kr 12 500,-**

21.2 Fuktproblematikk i kjellere kan skyldes flere faktorer som opptrer alene eller samtidig, som manglende drenering, tette materialer på overflatene, og/eller dårlig ventilasjon. For å redusere fuktbelastningen i murte konstruksjoner, anbefales bruk av pustende materialer som kalkmaling og kalkmørtel, som tillater naturlig uttørring. Maling med plaststoffer bør unngås, da disse kan stenge fukt inne i murverket. Bedret ventilasjon, via luftespalter eller avfuktere, kan også være gunstig. Etablering av utvendig drenering kan vurderes, men anses kostbart grunnet asfaltert fortau. Videre undersøkelser på nivå 2 anbefales for presise tiltak. Ventilasjon bør umiddelbart etableres i innerste rom i klesbutikken. Dersom det er ønskelig å unngå tilførsel av fuktig luft til kleslageret i kjelleren, kan installasjon av en avfukter vurderes i tillegg til etablering av ventilasjon, med avløp til eksisterende bunnledning (se også punkt 4 om VVS-installasjoner). **Estimert kostnad for etablering av lufterventiler og installasjon av kondensavfukter er kr 37 500,-**



23 Yttervegger

232 / 232 Bærende / ikke-bærende yttervegger - TG2

Yttervegger av murte konstruksjoner.

Selve veggkonstruksjonene ble ikke inspisert da konstruksjonen er lukket/skjult bak overflate sjiktet. Veggkonstruksjonen er derfor kun vurdert ved visuell besiktigelse fra bakkenivå. Konstruksjonene fremstår stabile på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonssvikt med behov for tiltak.

Yttervegger mot terreng viser tegn til fuktgjennomgang, som beskrevet i punkt om drenering. Fuktsøk med fuktindikator viser forhøyede verdier i rom under terreng, spesielt rundt det tidligere bankhvelvet og i innerste rom i klesbutikken. Det er også registrert utbredt avskalling av puss og maling på innsiden av grunnmuren, se punkt 236 Innvendige overflater. Selv om ytterveggskonstruksjonene består av murte, uorganiske materialer, kan langvarig eksponering for fukt over tid medføre skader/forvitring i murkonstruksjonene.

Tiltak

23.1 Yttervegger mot terreng bør overvåkes. Ref. punkt om drenering, anbefales det å iverksette tiltak på nivå 2 for å håndtere/kartlegge fuktproblematikken.



235 Utvendig kledning og overflate - TG2

Det er ikke kjent når fasader sist ble rehabilitert/vedlikeholdt.

Yttervegger i første etasje mot gate er kledd med steinplater. Stedvis påvist riss/sprekker i steinplater og fuger. Rissene/sprekkene anses som kosmetiske og påvirker ikke bæreevnen, men kan potensielt føre til fuktinntrengning bak overflatesjiktet. Vedvarende fukt bak overflatesjiktet kan føre til frostskafer, som over tid kan svekke overflaten. Steinplater mangler over inngangsparti til cafe. Det er registrert utbredt forekomst av graffiti på bakkeplan.

Yttervegger over første etasje mot gate er dekket med puss. Stedvis påvist smuss/merker etter avrenning, normal bruksslitasje. Fasade mot Nordre gate 18B er pusset helt ned til og med første etasje. Mot terreng er det beslag som ikke er tett mot yttervegg, se punkt om

drenering. På denne veggen er det påvist riss/avskalling av puss og flere forekomster av lokale overflateskader av puss. Lokale overflateskader kan ha ulike årsaker, bla mekaniske påkjenninger, frostskafer som følge av lokal oppfuktning m.m. De påviste skadene svekker overflaten, og hvis tiltak ikke iverksettes, kan dette bidra til videre nedbrytning.

Tiltak

23.2 Utvendige riss og sprekker i steinplater og fuger utbedres/tettes for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, område med manglende steinplater over inngang til cafe utbedres med beslag. (Sameiet informerer om at ingen tiltak mot graffiti vil iverksettes.)
Estimert kostnad kr. 37 500,-

23.3 Lokale pussskader må utbedres for å sikre en jevn og holdbar overflate. Kostnads-estimaten tar utgangspunkt i at 15 % av fasadeflatene mot bakgård må hogges ned basert på registrert skadeomfang, og at disse områdene gjenoppbygges med et egnet pusssjikt.
Estimert kostnad kr 62 500,-

Se også punkt 11.



234 Vinduer, dører, porter - TG2

Vinduer i leilighetene ble inspisert i 1 stk. leilighet, vindu av tre med 2-lags glass og dato-stempling fra 1983. Vindu til cafe av tre med 2-lags glass.

Ytterdør til trappeoppgang av aluminium, ytterdør til cafe av trekonstruksjoner med glass. Fasadevinduer og dør til klesbutikk av ukjent alder. Sameiet uttrykker usikkerhet rundt hvorvidt klesbutikkens fasade er omsøkt/godkjent. Dør/luke til teknisk rom på tak er av trekonstruksjon med omfattende råteskader. Fra taket er balkongdør mot bakgård i underliggende etasje registrert med aldrings- og slitasjetegn, med synlige indikasjoner på nedbryting av trevirke. Det ble registrert skade i hengsel på ytterdør til trappeoppgang.

Tiltak

23.4 Sameiet må innenfor vedlikeholdsperspektivet forvente utskifting av vinduer/balkongdører. **Estimert kostnad kr 1 750 000,-. Ikke medtatt vinduer/dører i næringslokaler.**

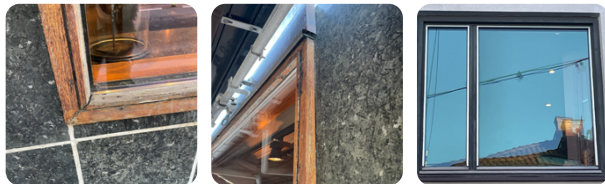
Gjennomsnittlige vedlikeholdsintervaller:

- Normal tid før ompussing (bom og løs puss hogges ned, underlaget rengjøres, full ompussing anbefales hvis flater med bom og sprekker utgjør >25% av veggens areal, ny puss tilpasses underlaget) er gjennomsnittlig ca. 30 år.
- Normal tid før overflatebehandling av malte trevinduer (løs maling fjernes mekanisk, evt. bart tre grunnes med grunningsolje og flekkmales før det påføres to strøk maling) er gjennomsnittlig ca. 4 år.
- Normal tid før kontroll og justering av dører og vinduer (vinduer/dører justeres og det skiftes tetningslister, hengsler og lukkemekanismer smøres) er gjennomsnittlig ca. 5 år.
- Normal tid før utskifting av trevinduer (gammelt vindu demonteres, ruter med PCB leveres til spesialmottak, nytt vindu monteres med nye foringer, sålebensbeslag, tetning og belistning) er gjennomsnittlig ca. 40 år.
- Normal tid før utskifting av ytterdører av tre eller aluminium (gammel dør demonteres, ny dør monteres med nye foringer, gerikter og fugetetning) er gjennomsnittlig ca. 30 år.

Estimerte enhetskostnader for annet periodisk vedlikehold sameiet må forvente/kan vurdere innenfor vedlikeholdsperspektivet er listet opp under:

- Hugging av løs puss, pussing av vegg: **Ca. kr 820,- pr. m²**
- Justering av dører: **Ca. kr. 950 - 1 900,- pr. stk. (1- eller 2-fløyet)**
- Vask av pussede vegger: **Ca. kr. 170,- pr. m²**

I alle overforstående kostnadsanslag er det lagt til 20 % for rigg og drift, som inkluderer blant annet prosjektledelse og avfallshåndtering (ikke spesialavfall). Utgifter til stillas og annet nødvendig utstyr for arbeid i høyden er ikke inkludert.



14 | Tilstandsrapport



236 Innvendig overflate - TG2

Det ble registrert utbredt forekomst av riss og avskalling/avflassing av de innvendige overflater. De tekniske egenskapene til overflatebehandlingen er ikke kjent, og bruk av tette materialer kan hindre naturlig uttørring. Dette kan føre til innestenging av fukt, noe som over tid kan forårsake ytterligere avskalling og skader på overflaten. Skadene anses likevel på dette stadiet som kosmetiske og påvirker ikke byggets konstruksjon. Sameiet uttrykte at de, av økonomiske hensyn, ikke vil prioritere kosmetiske utbedringer i de innvendige fellesområdene. På denne bakgrunn foreslås ingen tiltak, selv om oppgradering for estetikk ikke er et uvanlig referansenivå i en tilstandsanalyse for vedlikeholdsplan.



Tilstandsrapport | 15

24 Innervegger

241/242 Bærende/ikke-bærende innervegger - TGI

Innervegger av murte konstruksjoner.

Selve veggkonstruksjonene ble ikke inspisert da konstruksjonene er lukket/skjult bak overflate sjiktet. Veggkonstruksjoner er derfor kun vurdert ved visuell besiktigelse. Konstruksjonene fremstår stabile på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonssvikt med behov for tiltak.

246 Kledning og overflate - TG2

Innervegger med pussede/malte flater har stedvise riss/sprekker og lokale skader/avskallinger. De tekniske egenskapene til overflatebehandlingen er ikke kjent, og bruk av tette materialer kan hindre naturlig uttørring. Dette kan føre til innestenging av fukt (innervegger i kjeller antas å kunne trekke fukt fra grunn gjennom kapillært oppsug), noe som over tid kan forårsake ytterligere avskalling og skader på overflaten. Skadene anses likevel på dette stadiet som kosmetiske og påvirker ikke byggets konstruksjon. Sameiet uttrykte at de, av økonomiske hensyn, ikke vil prioritere kosmetiske utbedringer i de innvendige fellesområdene. På denne bakgrunn foreslås ingen tiltak, selv om oppgradering for estetikk ikke er et uvanlig referansenivå i en tilstandsanalyse for vedlikeholdsplan.



16 | Tilstandsrapport



244 Vinduer, dører, foldevegger - TG2

Innerdører av tre og stål viser kun normal bruksslitasje. Det er ikke registrert feil eller mangler som krever umiddelbare tiltak, og bygningsdelene fungerer som forventet uten behov for utbedringer. På befaringen ble det foretatt stikkprøver av tilfeldig utvalgte dører i fellesarealer, registrert både nyere branndører med merking, samt eldre dører i kjeller uten synlig merking. Lovens minstekrav er at bygg oppført før 1985 skal oppgraderes til branntekniske krav i byggeforskrift av 1985. En fullstendig brannteknisk analyse omfattes av nivå 2 og er ikke en del av denne rapporten.

Tiltak

24.1 Det anbefales å gjennomføre en fullstendig brannteknisk analyse (nivå 2) for å sikre at bygget oppfyller branntekniske krav iht. byggeforskriften av 1985. **Estimert kostnad ca. kr. 37 500,-**

24.2 Det anbefales å ta rede på lovlighet evt. fasadeendring klesbutikk. **Estimert kostnad for undersøkelse ca. kr. 6 500,- (ikke medtatt kostnader for evt. søknad).**

Gjennomsnittlige vedlikeholdsintervaller:

- Normal tid for vedlikehold av pussede/malte flater (underlaget vaskes, flekksparkles, flekkgrunnes, 2 strøk maling) er gjennomsnittlig ca. 13 år.
- Normal tid for kontroll og justering av tredører (dører justeres, tetningslister kontrolleres, hengsler og låskasse smøres) er gjennomsnittlig ca. 5 år.
- Normal tid for maling av tredører (løs maling skrapes bort, overflaten mattes og grunnes, ett eller to dekkstrøk) er gjennomsnittlig ca. 14 år.
- Normal tid for maling av ståldører (dør og karm skrapes, pusses og gis ett strøk maling på begge sider) er gjennomsnittlig ca. 9 år.
- Normal tid for utskifting av tredører (gammel dør og karm demonteres, ny dør monteres med nye fanger, gerikter og fugetetning) er gjennomsnittlig ca. 40 år.

Estimerte enhetskostnader for annet periodisk vedlikehold sameiet må forvente/kan vurdere innenfor vedlikeholdsperspektivet er listet opp under:

- Hugging av løs puss, pussing av vegg, 2 strøk overflatebehandling: **Ca. kr 1 040 pr. m²**
- Justering av dører: **Ca. kr 950 - 1 900,- pr. stk.** (1- eller 2-fløyet)
- Overflatebehandling av dører: **Ca. kr 2 500 - 5 000,- pr. stk.** (1- eller 2-fløyet)

Mengdeberegning for fullstendige estimater av ovennevnte tilhører en nivå 2-analyse. I alle overforstående kostnadsanslag er det lagt til 20 % for rigg og drift, som inkluderer blant annet prosjektledelse og avfallshåndtering (ikke spesialavfall).



Tilstandsrapport | 17

25 Dekker (gulv og himlinger)

251 Frittstående dekker - TG2

Dekker av betong med stedvis avskalling og delaminering, som har eksponert armering med korrosjon (særlig rundt det tidligere bankhvelvet og i rom for varmesentral). Korrosjon i armeringen og nedbrytning av betong kan føre til at betongbiter løsner og faller ned, med risiko for ytterligere skadeutvikling over tid.

Tiltak

25.1 Avskalling og armeringskorrosjon skyldes ofte karbonatisering, kloridinntrenging eller påvirkning fra fukt og temperaturvariasjoner. Vanlig utbedring vil være å fjerne løs betong, rens og beskytte korrodert armering samt gjenoppbygge skadene med egnet reparasjonsmørtel og overflatebehandling. Det anbefales å gjennomføre en nivå 2-undersøkelse for å fastslå årsakene til skadene og tilpasse tiltakene for å sikre konstruksjonens integritet og levetid.

Gjennomsnittlige vedlikeholdsintervaller:

- Normal tid for reparasjon (utskifting av ødelagte deler) av frittstående dekker av betong er gjennomsnittlig ca. 60 år.
- Normal tid for vedlikehold av pusset/malt betong (underlaget vaskes, 2 strøk maling) er gjennomsnittlig ca. 16 år.
- Normal tid for utskifting av gulvbelegg (gammelt belegg kan ofte bli liggende, ujevnheter og vedheft kontrolleres og evt. utbedres før det legges nytt belegg) er gjennomsnittlig ca. 20 år.

Estimerte enhetskostnader for normalt periodisk vedlikehold som kan vurderes innenfor vedlikeholdsperspektivet er listet opp under:

- Hugging av løs puss, pussing av himling, 2 strøk overflatebehandling: **Ca. kr 1 050,- pr. m²**
- Maling av innvendige overflater: **Ca. kr 100,- pr. m²**
- Nytt gulvbelegg: **Ca. kr 1 750,- pr. m²**

Mengdeberegning for fullstendige estimater av ovennevnte tilhører en nivå 2-analyse. I alle overforstående kostnadsanslag er det lagt til 20 % for rigg og drift, som inkluderer blant annet prosjektleidelse og avfallshåndtering (ikke spesialavfall).



18 | Tilstandsrapport



252 Gulv på grunnen - TG2

Kjellergulv i støpt betong, vurdert ved innvendig visuell inspeksjon. Ingen konstruksjonsmessige skader som krever strakstiltak er registrert. Bygninger av denne alder har ofte betonggulv uten fuktsperre i henhold til dagens byggestandard, og man må derfor forvente fuktopptak fra grunnen, da tilstrekkelig fuktsikring ikke var inkludert i datidens byggeteknikk.

255 Gulvoverflate - TG2

Gulv på grunn i fellesarealer er malt, med registrert avlassing, antatt å skyldes både alder, slitasje og fuktpåvirkning. Øvrige fellesområder har gulv med belegg, som også viser tegn til slitasje. De registrerte avvikene vurderes som kosmetiske og påvirker ikke konstruksjonen. Sameiet har uttrykt at de, på grunn av økonomiske hensyn, ikke vil prioritere kosmetiske utbedringer i de innvendige fellesområdene. På denne bakgrunn foreslås ingen tiltak, selv om oppgradering for estetikk ikke er et uvanlig referansenivå i en tilstandsanalyse for vedlikeholdsplan.



256 Faste himlinger og overflatebehandling - TG2

Faste himlinger med pussede/malte flater har stedvis riss og sprekker, vurdert som normal bruksslitasje uten påvirkning på konstruksjonens tekniske egenskaper. I søppelrommet er det registrert lokale pusskader i himlingen, sammenfallende med gjennomføringer fra sluk i ovenforliggende takflate. Slike overflateskader kan skyldes lokal oppfuktning fra kondens og/eller utetthet i gjennomføringen. Skadene vurderes som kosmetiske og påvirker ikke konstruksjonen. Sameiet har uttrykt at de, av økonomiske hensyn, ikke vil prioritere kosmetiske utbedringer i fellesområdene. På denne bakgrunn foreslås ingen tiltak, selv om oppgradering for estetikk ikke er et uvanlig referansenivå i en tilstandsanalyse for vedlikeholdsplan. Tiltak mot fukt er beskrevet under andre punkt.



Tilstandsrapport | 19

26 Takkonstruksjoner

261 Primærkonstruksjon - TG1

Flate takkonstruksjoner antatt utført av betong. Selve takkonstruksjonene ble ikke inspisert da konstruksjonen er lukket. Takkonstruksjonen er derfor kun vurdert ved visuell besiktigelse. Konstruksjonene fremstår stabile på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonssvikt med behov for tiltak.

262 Taktekkning - TG3

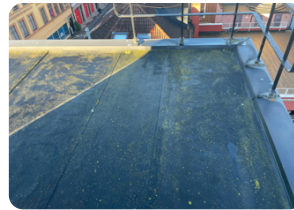
Takene er tekket med takfolie av ukjent alder. På hovedtaket er det registrert tidligere utførte lokale reparasjoner, samt at det er påvist blærer i folien og jevn begroing på takflaten. Stedvis vannansamling indikerer manglende fall og/eller hindret avrenning til sluk, noe som øker belastningen på taket. Mulige utettheter er registrert rundt gjennomføringer, i tillegg til stedvis lave oppbrett.

På takflaten over bakgårdens mindre tak er det påvist vannansamling under ytterste taktekkning. Skader på himlingens overflate i underliggende søppelrom tyder på lokal oppfukting. Det er også registrert større vannansamlinger på taket som indikerer manglende fall og/eller hindret avrenning til sluk, noe som øker belastningen på taket. Utbredt begroing er også registrert, hvilket kan øke slitasjen på tekkningen og hindre vannavrenning til sluk.

Tiltak

26.1 Taktekkning på mindre takflate i bakgård må utbedres. **Estimert kostnad kr 95 000,- (omlegging av takfolie inkl. beslag).**

26.2 Alderen på taktekkningen på hovedtaket er ikke kjent, men basert på visuell inspeksjon vurderes det at sameiet bør forvente omtekkning av taket innenfor vedlikeholdsperspektivet. **Estimert kostnad kr 440 000,- (omlegging takfolie inkl. beslag).**



263 Glasstak, overlys, takluker - TG2

På takflaten over bakgårdens mindre tak er det et glasstak/overlys til underliggende næringslokale (klesbutikk). Alderen er ukjent, men visuell inspeksjon tyder på at bygningdelen er av eldre dato, med tilhørende beskaffenhet.

Tiltak

26.3 Alderen på glasstaket er ikke kjent, men basert på visuell inspeksjon vurderes det at sameiet bør forvente utskifting av glasstaket innenfor vedlikeholdsperspektivet. **Estimert kostnad er kr 75 000,-**



265 Gesimser, takrenner og nedløp - TG2

En grundig inspeksjon av gesims/parapet ble vurdert som sikkerhetsmessig uforvarlig. Det ble registrert vannansamling i takrenner, som kan tyde på hindret/mangelfull avrenning, samt generell aldring av beslag, luftehatter og andre beslagsdetaljer. Takflaten leder vann til renner mot bakgård, med nedløp i bakgården, hvor vann ledes via korrugerte rør på den lavere takflaten til sluk og videre til innvendig avløp.

Tiltak

26.4 Det anbefales å etablere nye takrenner og nedløp, samt utskifting av luftehatter ifm. omlegging av tak. **Estimert kostnad kr 50 000,-**

Gjennomsnittlige vedlikeholdsintervaller:

- Normal tid for reparasjon av takbelegg/-folie (lokale skader/hull m.v. utbedres med lapper av tilsvarende kvalitet) er gjennomsnittlig ca 10 år.
- Normal tid for utskifting av overlyskupler/takvinduer i tre (gammelt demonteres, nytt monteres med nye foringer, beslag og fugetetning) er gjennomsnittlig ca. 30 år.
- Normal tid for omlegging (nytt belegg legges normalt oppå det gamle) er gjennomsnittlig ca. 25 år.
- Normal tid for utskifting av takrenner og nedløp (gamle renner og nedløp fjernes, nytt rennesystem inklusive beslag og rennekroker monteres) er gjennomsnittlig ca. 30 år.

Takrenner bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjoter og evt. overflatebelegg (overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig).

I alle overforstående kostnadsanslag er det lagt til 20 % for rigg og drift, som inkluderer blant annet prosjektledelse og avfallshåndtering (ikke spesialavfall). Utgifter til stillas og annet nødvendig utstyr for arbeid i høyden er ikke inkludert.



27 Fast inventar (murte piper)

261 Primærkonstruksjon - TGIU

Påvist større diagonal sprekk i (antatt) original murt pipestokk i kjeller. Diagonale sprekker kan indikere setningskader eller bevegelse i bygdingsdelen. Det er ikke opplyst om ildstedet i bruk i leilighetene, pipen antas brukt for eksos/avkast fra oljefyr.

Tiltak

27.1 Sprekk i pipestokken bør utbedres ved bruk av heftbryter og armeringsnett, før det påføres et nytt pussjikt på det berørte området. **Estimert kostnad kr 4 000,-.** En evt. grundig undersøkelse av piper (og evt. ildsteder) anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

28 Trapper, balkonger m.m. (svalganger)

281 Innvendige trapper - TGI

Bygget har innvendige trapper i baktrapp og hovedtrapp utført i betong. Ved inspeksjon ble det ikke registrert feil eller mangler som krever strakstiltak. Stedvis ble det påvist løse festepunkter for håndløpere, noe som anses som normal bruksslitasje og som antas kan utbedres av innleid vaktmestertjeneste.



284 Balkonger og verander - TGS

Balkongene er utført i betong med støpte/murte rekkverk og horisontalt stålrekkverk øverst. Inspeksjon ble utført på én balkong, hvor avrenningen ble målt med laser og vurdert som tilstrekkelig (vann ledes ut over kanten). Rekkverkhøyden ble målt til 97,5 cm, noe som er marginalt under dagens minimumskrav i teknisk forskrift. Det er registrert pussavflassing under balkongene, noe som kan tyde på uttethet i belegget på balkongens overside, som fører til nedfukning av betongen og påfølgende pussavskalling. Overflatebelegget var ikke synlig for inspeksjon på befaringsdagen, da balkonggulvet var dekket av tremmegulv.

Den lavere takflaten mot bakgård er tatt i bruk som takterrasse, med platting og møblering. Taket mangler rekkverk, noe som utgjør en fare for liv og helse.

Tiltak

28.1 Lokale skader i puss bør utbedres, overflatebelegg bør inspiseres/kontrolleres på samtlige balkonger for å vurdere beskaffenhet og om lokale skader i underliggende puss skyldes lokale uttetheter i overliggende belegg.

- Hugging av løs puss, pussing av vegg: **Ca. kr 820,- pr. m²**
- Nedsliping av epoxybelegg, rengjøring gulv, 2 strøk 2-komponent epoxy: **Ca. kr 1 200,- pr. m²**

Gjennomsnittlige vedlikeholdsintervaller:

- Normal tid før ompussing (bom og løs puss hogges ned, underlaget rengjøres, full ompussing anbefales hvis flater med bom og sprekker utgjør >25% av veggens areal, ny puss tilpasses underlaget) er gjennomsnittlig ca. 30 år.

28.2 Takterrasse på nedre takflate må umiddelbart stenges for tilgang og bruk. For videre bruk som takterrasse må rekkverk etableres i henhold til forskriftskrav. Det må også vurderes om arealet er godkjent for denne bruken, eller om søknad til kommunen er påkrevd.



3 VVS-installasjoner

31 Sanitær - TGIU

Vann- og avløpsrør er vurdert utifra alder, og er ikke kontrollert ytterligere.

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår. Vann- og avløpsanlegget er i stor grad skjult og derfor ikke besiktiget, med unntak av enkelte forgreininger i varmesentralen/fyrrommet. Her ble det registrert omfattende rustdannelse på rør og koblinger, merket etter avrenning og betydelige skader på kondensisolasjon. Basert på visuelle observasjoner vurderes anlegget som utgått eller nært utgått på dato.

Sameiet informerer om at det er gjort endringer i bunnledningsnett for bortledning av vann som trenger gjennom grunnmur i innerste rom i kjeller i klesbutikk. Sameiet er ikke kjent med om tiltaket er omsøkt og hva som egentlig er utført.

I kjelleren er det flere grunnvannskummer utstyrt med pumper for å håndtere oppsamlet grunnvann. Pumpene aktiveres ved høyt vannivå for å sikre bortledning av vann for å unngå oversvømmelse i kjellerområdene. Pumper ble ikke funksjonstestet under befaringen, men det må påregnes vedlikehold/utskifting av pumper.

32 Varme - TGIU

Sameiet har en oljefyr tilpasset biobrensel, installert ca. 2019, og har ifølge sameiet en serviceavtale på anlegget. Det anbefales at borettslag og sameier gjennomfører årlig service og vedlikehold av oljefyranlegget for å sikre effektiv drift og forebygge feil.

Det er installert flere varmepumper/kjøleanlegg på hovedtaket og på en lavere takflate i bakgården. Sameiet har ikke fullstendig oversikt over installasjonene, deres tilhørighet til ulike seksjoner, eller om de er omsøkt og godkjent. Det er heller ikke dokumentert om alle installasjonene er i drift eller hvilke føringsveier som benyttes for rør og kabler.

36 Luftbehandling - TGIU

Ventilasjon i leiligheter er ikke kontrollert da dette er hver enkelt beboers vedlikeholdsansvar. Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår. Det er installert en større ventilasjonsenhet på den nedre takflaten i bakgården. Sameiet har ikke fullstendig oversikt over installasjonen, om den er omsøkt og godkjent. Det er heller ikke dokumentert om enheten er i drift, eller hvilke føringsveier som benyttes for tilhørende kanaler og kabler.

37 Komfortkjøling - TGIU

Se merknad punkt 32 Varme om varmepumper/kjøleanlegg.

Tiltak

3.1 Basert på den generelle tilstanden til de synlige delene av vann- og avløpsinstallasjonene, samt manglende totaloversikt over VVS-anlegget i eiendommen, anbefales det å innhente en VVS-teknisk tilstandsanalyse utført av sertifisert personell. Analysen bør inkludere en kartlegging av byggets tekniske installasjoner samt en spesifisert pris på nødvendige utbedringer. **Estimert kostnad ca. kr 45 000,-**





30 | Tilstandsrapport



4 Elkraftinstallasjoner

40 Elektro, generelt - TGIU

Det elektriske anlegget består av sikringsskap med automatsikringer. Sameiet opplyser at sikringer ble skiftet i 2011. Sameiet informerer om at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget, og at sikringer ikke løses ut ofte. Kursfortegnelse påvist i tavlerom, antall kurser i tavle og kursfortegnelse samsvarer ikke. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det utførte arbeidet.

Tiltak

4.1 Sameiet anbefales å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget hvert 5. år for å sikre at anlegget er i forsvarlig stand. Det lokale eltilsyn (DLE) kan også utføre tilsyn ved behov basert på risiko. Ansvar for vedlikehold og sikkerhet ligger hos sameiet.



Tilstandsrapport | 31

Vedlikeholdplan

Tilstandsrapport | 33

	Tilstandsgrad	Strakstiltak	Vedlikehold				Modernisering
			0-1 år	1-3 år	3-5 år	5-10 år	
21 Grunn og fundamenter							
21.1	Beslag mot Nordre gate 18B bør utbedres.	2		Estimert kostnad: kr 12 500,-			
21.2	Etablering av lufterventiler og installasjon av kondensavfukter.	2		Estimert kostnad: kr 37 500,-			
23 Yttervegger							
23.1	Yttervegger mot terreng bør overvåkes. Ref. punkt om drenering, anbefales det å iverksette tiltak på nivå 2 for å håndtere/kartlegge fuktproblematikken.	2	Krever tiltak på nivå 2 for å kartlegge kostnad.				
23.2	Utvendige riss og sprekker i steinplater og fuger utbedres/tettes for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, område med manglende steinplater over inngang til cafe utbedres med beslag.	2		Estimert kostnad: kr 37 500,-			
23.3	Lokale pusskader må utbedres for å sikre en jevn og holdbar overflate. Kostnadsestimater tar utgangspunkt i at 15 % av fasadeflatene mot bakgård må hogges ned basert på registrert skadeomfang, og at disse områdene gjenoppbygges med et egnet pusssjikt.	2		Estimert kostnad: kr 62 500,-			
23.4	Sameiet må innenfor vedlikeholdsperspektivet forvente utskifting av vinduer/balkongdører (ikke medtatt vinduer/dører i næringslokaler).	2				Estimert kostnad: kr 1 750 000,-	
	Sameiet må forvente/kan vurdere innenfor vedlikeholdsperspektivet: <ul style="list-style-type: none"> • Hugging av løs puss, pussing av vegg: Ca. kr 820,- pr. m2 • Justering av dører: Ca. kr. 950 - 1 900,- pr. stk. (1- eller 2-fløyet) • Vask av pussede vegger: Ca. kr. 170,- pr. m2 	2					

	Tilstandsgrad	Strakstiltak	Vedlikehold				Modernisering
			0-1 år	1-3 år	3-5 år	5-10 år	
24 Innervegger							
24.1	Det anbefales å gjennomføre en fullstendig brannteknisk analyse (nivå 2) for å sikre at bygget oppfyller branntekniske krav iht. byggeforskriften av 1985.	2	Estimert kostnad: kr 37 500,-				
24.2	Det anbefales å ta rede på lovlighet evt. fasadeendring klesbutikk (ikke medtatt kostnader for evt. søknad).	2	Estimert kostnad: kr 6 500,-				
	Sameiet må forvente/kan vurdere innenfor vedlikeholdsperspektivet: <ul style="list-style-type: none"> · Hugging av løs puss, pussing av vegg, 2 strøk overflatebehandling: Ca. kr 1 040 pr. m2 · Justering av dører: Ca. kr 950 - 1 900,- pr. stk. (1- eller 2-fløyet) · Overflatebehandling av dører: Ca. kr 2 500 - 5 000,- pr. stk. (1- eller 2-fløyet) 	2					
25 Dekker (gulv og himlinger)							
25.1	Avskalling og armeringskorrosjon skyldes ofte karbonatisering, kloridinntrenging eller påvirkning fra fukt og temperaturvariasjoner. Vanlig utbedring vil være å fjerne løs betong, rense og beskytte korrodert armering samt gjenoppbygge skadene med egnet reparasjonsmørtel og overflatebehandling. Det anbefales å gjennomføre en nivå 2-undersøkelse for å fastslå årsakene til skadene og tilpasse tiltakene for å sikre konstruksjonens integritet og levetid.	2		Krever tiltak på nivå 2 for å kartlegge kostnad.			
	Sameiet må forvente/kan vurdere innenfor vedlikeholdsperspektivet: <ul style="list-style-type: none"> · Hugging av løs puss, pussing av himling, 2 strøk overflatebehandling: Ca. kr 1 050,- pr. m² · Maling av innvendige overflater: Ca. kr 100,- pr. m² · Nytt gulvbelegg: Ca. kr 1 750,- pr. m² 	2					

	Tilstandsgrad	Strakstiltak	Vedlikehold				Modernisering
			0-1 år	1-3 år	3-5 år	5-10 år	
26 Takkonstruksjoner							
26.1	Taktekking på mindre takflate i bakgård må utbedres (kostnadsestimat gjelder omlegging av takfolie inkl. beslag).	3	Estimert kostnad: kr 95 000,-				
26.2	Alderen på taktekkingen på hovedtaket er ikke kjent, men basert på visuell inspeksjon vurderes det at sameiet bør forvente omteking av taket innenfor vedlikeholdsperspektivet (kostnadsestimat gjelder omlegging av takfolie inkl. beslag).	3				Estimert kostnad: kr 440 000,-	
26.3	Alderen på glasstaket er ikke kjent, men basert på visuell inspeksjon vurderes det at sameiet bør forvente utskifting av glasstaket innenfor vedlikeholdsperspektivet	2				Estimert kostnad: kr 75 000,-	
26.4	Det anbefales å etablere nye takrenner og nedløp, samt utskifting av luftehatter ifm. omlegging av tak.	2				Estimert kostnad: kr 50 000,-	
	Takrenner bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og evt. overflatebelegg (overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig).	2					
27 Fast inventar (murte piper)							
27.1	Sprekk i pipestokken bør utbedres ved bruk av heftbryter og armeringsnett, før det påføres et nytt pussjikt på det berørte området	IU		Estimert kostnad: kr 4 000,-			

	Tilstandsgrad	Strakstiltak	Vedlikehold				Modernisering
			0-1 år	1-3 år	3-5 år	5-10 år	
28 Trapper, balkonger m.m. (svalganger)							
28.1	Lokale skader i puss bør utbedres, overflatebelegg bør inspiseres/kontrolleres på samtlige balkonger for å vurdere beskaffenhet og om lokale skader i underliggende puss skyldes lokale utettheter i overliggende belegg.	3		Krever tiltak på nivå 2 for å kartlegge kostnad.			
28.2	Takterrassen på nedre takflate må umiddelbart stenges for tilgang og bruk. For videre bruk som takterrasse må rekkverk etableres i henhold til forskriftskrav. Det må også vurderes om arealet er godkjent for denne bruken, eller om søknad til kommunen er påkrevd.	3	Strakstiltak.				
3 VVS-installasjoner							
3.1	Basert på den generelle tilstanden til de synlige delene av vann- og avløpsinstallasjonene, samt manglende totaloversikt over VVS-anlegget i eiendommen, anbefales det å innhente en VVS-teknisk tilstandsanalyse utført av sertifisert personell. Analysen bør inkludere en kartlegging av byggets tekniske installasjoner samt en spesifisert pris på nødvendige utbedringer.	IU	Estimert kostnad: kr 45 000,-				
4 Elkraftinstallasjoner							
4.1	Sameiet anbefales å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget hvert 5. år for å sikre at anlegget er i forsvarlig stand. Det lokale eltilsyn (DLE) kan også utføre tilsyn ved behov basert på risiko. Ansvar for vedlikehold og sikkerhet ligger hos sameiet.	IU					

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Boligsameiet Nordregate 18

Møtedato:	31/3-25
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Hos Einar Børresen, Leilighet nr. H0401

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Thale Gaupset foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Thale Gaupset foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Einar Børresen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

2 eiere

1 fullmakt

3 stemmeberettigede (*eiere + fullmakter*)

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Styret ba ikke om honorar for forrige periode med unntak av styreleder som har egen avtale på kr. 35 000 i årlig honorar.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Reidar Magnus Nordby ble foreslått som styremedlem for 2 år.

Vedtak: Godkjent

5.2. Valg av varamedlemmer

Det var ikke nok sameiere som møtte opp på årsmøtet så det ble ikke valgt inn noen varamedlemmer. Det vil bli kalt inn til ekstraordinært årsmøte for valg av 2 varamedlemmer.

Vedtak: Godkjent

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Thale Gaupset	Valgt til: 2026
Styremedlem :	Einar Børresen	Valgt til: 2026
Styremedlem :	Reidar Magnus Nordby	Valgt til: 2027

6. Innkomne forslag

Sak 6.1 Endring i vedtekter paragraf 1

Forslag til vedtak:

Paragraf 1

«Sameiets navn er Sameiet Nordregate 18, og har gårdsnummer 228 og bruksnummer 236 i Oslo kommune. Sameiet består av 2 næringsseksjoner (seksjon 1 og 13, samt 12 boligseksjoner, seksjonene 2- 12 + seksjon 14). Sistnevnte betinger samtykke om oppdeling og reseksjonering av seksjon 1 til behandling av sameiermøtet 24.02.2014.»

Styret kan ikke se å finne nødvendig dokumentasjon på dette. Eier av seksjon 1 har ikke lagt reseksjoneringen frem på årsmøtet da splittingen av seksjonen ikke medførte endringer av sameierbrøken. Plan og bygg har ikke bedt om bekreftelse på årsmøtevedtak eller styrevedtak før de godkjente reseksjoneringen.

Styret anmoder derfor at paragraf skrives om slik at siste setning fjernes da reseksjoneringen allerede er godkjent av plan og bygg og gjennomført.

Paragraf 1:

«Sameiets navn er Sameiet Nordre gata 18, og har gårdsnummer 228 og bruksnummer 236 i Oslo kommune. Sameiet består av 2 næringsseksjoner (seksjon 1 og 13, samt 12 boligseksjoner, seksjonene 2- 12 seksjon 14).»

Vedtak: Godkjent

Sak 6.2 Endring i vedtekter paragraf 2.2

Forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter endres slik at korttidsutleie ikke kan overstige 60 døgn per kalenderår, og at det innføres plikt til forhåndsmelding og dokumentasjon. Styret gis fullmakt til å følge opp og håndheve bestemmelsen.

«Paragraf 2.2

Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Korttidsutleie:

Sameiere har rett til å drive korttidsutleie av sin seksjon, men slik utleie kan ikke overstige 60 døgn per kalenderår, jf. Eierseksjonsloven §24.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn til samme leietaker. Sameiere plikter å informere styret skriftlig før korttidsutleie påbegynnes og føre oversikt over utleieperioder. Styret kan kreve dokumentasjon på at grensen overholdes.

Sameieren er ansvarlig for at leietakere overholder sameiets husordensregler og øvrige vedtekter. Brudd på regler knyttet til korttidsutleie kan medføre pålegg om opphør og sanksjoner etter sameiets ordensregler eierseksjonslovens bestemmelser. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.»

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Thale Gaupset

Protokollvitne:

Einar Børresen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Kiersten Oestreg
kiersten.oestreg@solibo.no

Leveransekanal: E-post

BOLIGSAMEIET NORDREGATE 18 989810723 Norge

Signert med E-signere

01-04-2025 08:54:22 UTC

Undertegner

Dato

Einar Børresen
Protokollvitne
einar@lisaaisato.com
+4792203774

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 80.202.34.10

Signert med E-signere

01-04-2025 08:01:32 UTC

Undertegner

Dato

Thale Gaupset
Møteleder
thale.gaupset@yahoo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 62.92.37.226



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Boligsameiet Nordregate 18

2. oktober 2025



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: <https://home.solibo.no/hp/nordregate18/contact>



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

HVORDAN STEMME DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 30.09.25

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Til eiere i boligsameiet Nordregate 18

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 25.09.2025 kl. 12.00 til og med 01.10.2025 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 02.10.2025 kl. 12.00 til og med 08.10.2025 kl. 23.30

[Trykk her for å avgi din stemme](#)



TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. KRITISK VEDLIKEHOLD



1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås forretningsfører Kiersten Østreng

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås forretningsfører Kiersten Østreng.

Som protokollvitne foreslås Einar Børresen

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. KRITISK VEDLIKEHOLD

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se vedlegg 1-3.

Etter mange år med manglende vedlikehold av gården fikk styret i våres gjennomført en tilstandsrapport, se vedlegg 1. Hovedtaket og taket på takterrassen er i så dårlig stand at dette må byttes omgående for å unngå vannlekkasjer. Styret har innhentet 2 pristilbud, vedlegg 2 TB tak og fasade og vedlegg 3 Oslo Tak og drenering AS. Etter nøye vurdering av begge tilbudene faller styrets beslutning på TB tak og fasade. Oslo Tak og drenering AS har ikke egne ansatte og ansetter under leverandører for å utføre prosjekter noe styret ikke er komfortable med, med tanke på eventuelle konkurser av under leverandører etc.

TB tak og fasade har utført en rekke jobber i nabogårder og ellers rundt i Oslo. Styret har hatt referansesjekk med alle referansene til TB tak og fasade og folk er generelt svært fornøyde, de er flinke og rimelige sammenliknet med andre entreprenører. TB tak og fasade tilbyr fastpris på kr 653 875 for begge takene.



Brann døren og ytterdøren på gateplan er defekte begge to, låssmed har vært og gjort det de kan med dørene slik at de holder litt til. Det er ikke mer som kan gjøres og dørene må byttes i sin helhet. Styret har ikke pristilbud på dørene da vi avventer svar fra plan og bygg på type dører som er godkjente da bygget er på gul liste og ingen leverandører vil sende tilbud før godkjenning fra plan og bygg foreligger.

Styret har innhentet lånetilbud fra DnB på 1 million kroner som tilsvarer avdrag og renter på kr. 7 600 per mnd. med dagens rentesats.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

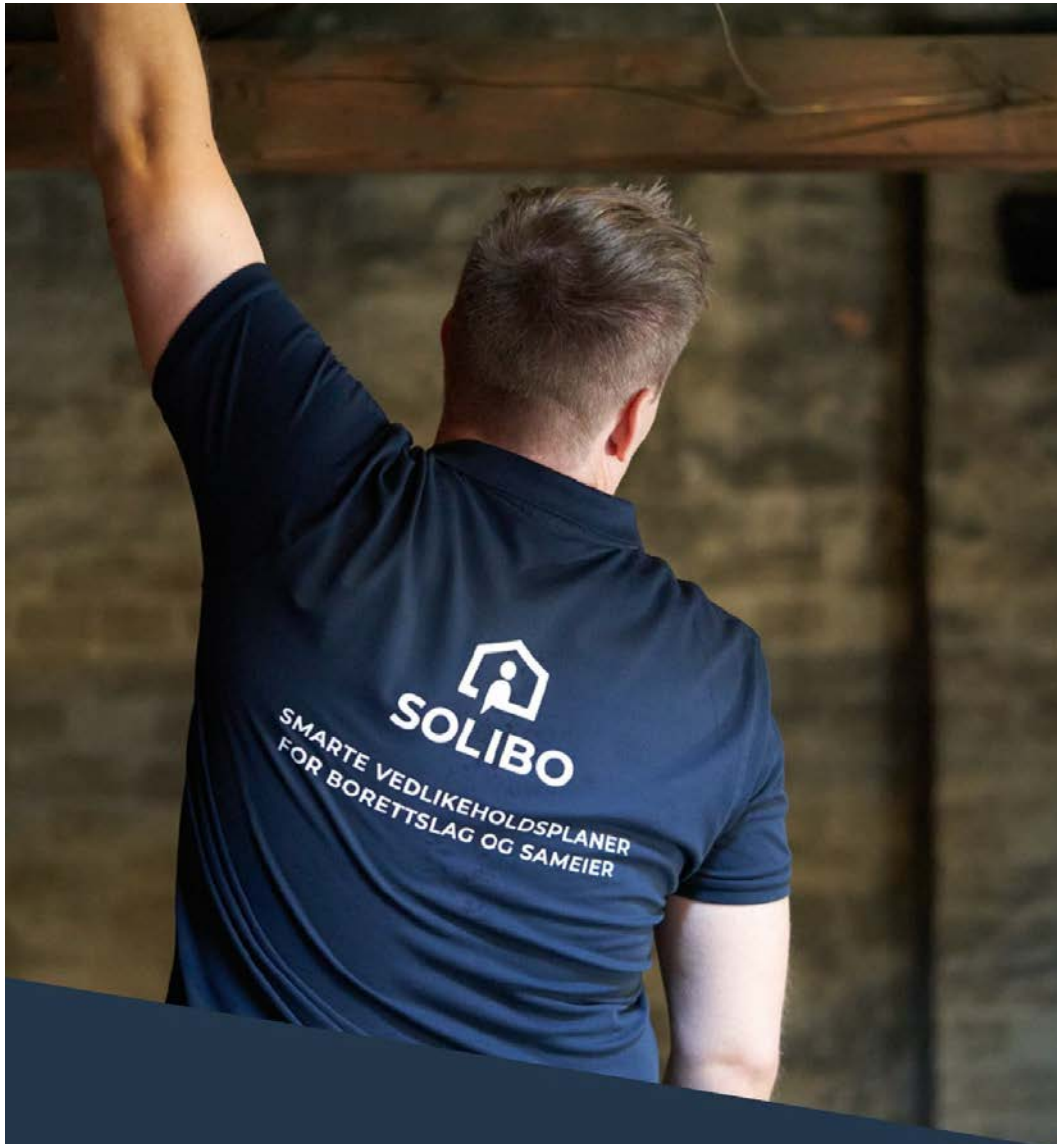
Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med TB tak og fasade for takteking og bestille nye dører på bakkeplan. For å finansiere dette gir årsmøtet styret fullmakt til å ta opp lån med ramme på 1 million kroner.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdi

VEDLEGG 1 – TILSTANDSRAPPORT



Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan
Boligsameiet Nordregate 18



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Innholdsfortegnelse

Generelt om eiendommen	3
Utarbeidelse av rapporten	4
Generelt om vedlikehold	6
Definisjon av tilstandsgrader	8
Tilstandsvurdering	9
Vedlikeholdsplan	32

Utarbeidelse av rapporten

Nivå av undersøkelsen

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktinnvå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesekt.

Kostnadsvurderinger

Der feil og mangler er beskrevet i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden. Prisene som er oppgitt er inkludert mva.

Beskrivelse av oppdraget

Dette oppdraget gjelder en tilstandsanalyse på nivå 1 som grunnlag for vedlikeholdsplantegning/-oppfølging av boligsameie/borettslag. Tilstandsanalyse på nivå 1 omfatter visuelle observasjoner. Enkle målinger vil utføres der det er nødvendig. Hvis det oppdages problemer som ikke kan vurderes tilstrekkelig på nivå 1, kan det være nødvendig med mer omfattende undersøkelser på nivå 2 eller 3.

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge bygningsdeler tilstand, identifisere vedlikeholdsbehov i ett perspektiv på ca 10 år fremover, og sikre at vedlikeholdsarbeidet utføres i tråd med gjeldende lover og forskrifter.

Omfanget av tilstandsanalysen inkluderer tilstandsvurdering av bygningskroppen og bygningsdeler tilhørende sameie/borettslaget. Det er avtalt adgang til å leiligheter for å få tilgang til balkonger for inspeksjon, samt for å vurdere eventuelle deformasjoner av bærevegger. Det er også avtalt inspeksjon av sluk på bad. Det ble kun inspisert 1 balkong.

Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak uten sikring, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil ikke bli besiktiget. Generelt vil bygningsdeler inspiseres fra bakke- eller gulvplan.

Vurderingene i analysen baseres på referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lovforskrift som gjelder for den aktuelle bygget/bygningsdelen, der ikke annet er særskilt oppgitt i sjekkpunktet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende ved byggetidspunktet, med unntak av feil og mangler som berører sikkerhet, liv eller helse.

Generelt om eiendommen

Oppdragsgiver	Boligsameiet Nordregata 18
Adresse	Nordre gate 18
GNR. / BNR.	228 / 236
Postnummer og poststed	0551 Oslo
Tomt	318 m ²
Byggeår	1937
Bygningstype	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. et.
Tilstandsanalyse nivå etter NS 3424	1
Befaringsdagspunkt	11.09.2024
Utført av	Takstmann Matthew Steinar Aakerøy
Tilstede	Einar Børresen & Morten M. Hansen
Kontaktperson oppdragsgiver	Thale Gaupset
Kontaktperson Solibo	Peder Aarum

Kort bygningsbeskrivelse

Grunnforhold er ikke undersøkt, eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Grunnmur av murte konstruksjoner. Bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av murbetong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader av pussede murkonstruksjoner. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takfelle. Balkonger utført med betong, rekkverk av murte konstruksjoner, med innslag av stål.

Levetidsvurderinger baseres på takstmannens erfaringer og Byggeforskeren 700.320 om intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, utgitt av SINTEF Byggeforsk. Den antatte gjestående levetiden for hver bygningsdel vurderes skjønnsmessig, med hensyn til faktorer som værforhold og bruk. Levetiden kan variere avhengig av kriterier som teknisk levetid, vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukereiser.

Tilstandsgrader fastsettes i henhold til NS 3600:2018

Byggmester

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

Ansvarlig for rapporten

Matthew Steinar Aakerøy

Over 20 års variert erfaring fra byggebransjen.
Bygg-/tølmester, Fagskoleingeniør, BMTF-sertifisert takstmann.



SOLIBO

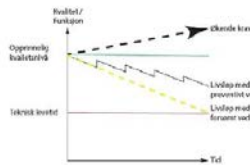
Forenkler styrets hverdag
øker boligselskapets verdier

Generelt om vedlikehold

Planlegging og gjennomføring av vedlikehold er det viktigste et styre i et boligselskap gjør for å sikre bygningens verdi over tid. De forskjellige bygningsdelene har ofte litt forskjellig levetid, men alle bygningsdelene er avhengig av preventivt vedlikehold for at materialene som er bonyttet skal kunne oppnå lengst mulig levetid.

Levetiden til en bygningsdel defineres som tiden det tar før bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav. Det er vanlig å skille mellom teknisk, funksjonell, estetisk og økonomisk levetid.

Teknisk levetid kan ses på som hvor lang tid det tar å slite ut en bygningsdel ved normal bruk og vedlikehold. Er for eksempel kledningen korrekt montert og det utføres preventivt vedlikehold slik som overflatebehandling, vil en kunne oppleve at bygningsdelen oppnår optimal teknisk levetid.



Funksjonell levetid omhandler at brukere eller myndighetene stiller andre eller strengere krav til funksjonalitet. Et eksempel på dette kan være at isolasjonen i bygget kan være i god teknisk stand, men grunnet ønske om energieffektivisering tilfredsstiller ikke isolasjonen de funksjonelle kravene. Funksjonelle krav er som regel ikke tilbakevirkende, men endret bruk eller utvikling i materialkvalitet kan likevel ha en påvirkning på oppfatning av funksjonell levetid.

Estetisk levetid omhandler om at bygningsdelen ikke lenger er estetisk tilfredsstillende, men den tekniske funksjonaliteten fortsatt er tilfredsstillende. Eksempler på dette kan være bygninger som ikke lenger er tidsriktige selv om den tekniske og det funksjonelle tilstanden tilfredsstiller kravene som brukeren eller myndighetene stiller.

Økonomisk levetid omhandler hvor lenge en bygningsdel er økonomisk forsvarelig å vedlikeholde sammenlignet med kostnaden det tar å bytte den ut med nye materialer. Det kan også være forhold som gjør at det er fornuftig å bytte ut andre bygningsdeler tidligere enn teknisk nødvendig da det vil gi reduserte kostnader i prosjektering og rigging av vedlikeholdet.

1-sifret bygningsdelsnummer		Teknisk levetid	Funksjonell levetid
1 Bygg	Fasadekledning	40-60	21+
	Vinduer, dører	40	16-20
	Balkonger	60	21+
2 VVS	Rørnett	30	21+
3 Elektrif	Hovedfordeling	30	21+

Øverfor ser en noen utvalgte bygningsdeler, samt vurdert teknisk og funksjonell levetid. Merk at manglende vedlikehold på en bygningsdel vil redusere både den tekniske og funksjonelle levetiden til den enkelte bygningsdel, men manglende vedlikehold vil også kunne påvirke andre bygningsdels levetid negativt. Et eksempel kan være en kledning som ikke blir vedlikeholdt også vil kunne påvirke isolasjonens levetid. Det kan også være eksempler hvor materialene eller bygningsdelene ikke er korrekt oppført eller brukt feil som kan redusere levetiden til bygningsdelene/materialene som er benyttet.

Definisjon av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (TC)	Tilstand i forhold til referansenivået	Beskrivelse
TC 0	Ingen avvik	Ingen merknader (feil/rikt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel.
TC 1	Mindre eller moderate avvik	Som TC 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig.
TC 2	Vesentlige avvik	Bygningsdelen har feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak. Eksempler inkluderer kort forvarmet gjennomende brukstid, skadet fyll eller skader, manglende påkved, dokumentasjon, behov for overvåking for å sikre mot større skader og fyllskader, eller særlig fuktutsatte konstruksjoner uten inngangsmulighet.
TC 3	Store eller alvorlige avvik	Total funksjonsvikt, fare for liv og helse, akutt behov for tiltak (straksiltak), avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stort fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser.
TCIU	Ikke undersøkt mulig risiko	Brukes unntakvis, for eksempel ved snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet. Dette omfatter bygningsdeler eller arealer som ikke er tilgjengelig for inspeksjon ved analysens tidspunkt. Særlig fuktutsatte konstruksjoner skal angis særskilt.

Dersom det er angitt TC 2 eller TC 3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det normalt være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

En grundig undersøkelse av piper og ildsteder bør utføres i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

Det anbefales at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av de elektriske anleggene i sameiet.





21 Grunn og fundamenter

212 Byggegrep - TG1

Nordre gate 18 ligger i NCU sitt aktsomhetsområde for radon "moderat til lav". Radon er en naturlig radioaktiv gass som er helt usynlig og uten lukt. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonssjakter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskifting av luft kan konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Tiltak

Ingen i dersom sameiet ønsker å bekrefte radonnivå, kan det utføres radonmåling.

216 Direkte fundamentering - TG2

Grunnforhold er ikke undersøkt, eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for marineleire. Tidstypisk løsning for fundamentering på grunn med liten bæreevne er peler (trebetongstål) under slås av betong (med sparestein / armer). Bedgravede fundamenter er ikke synlige og er derfor ikke vurdert. Grunnmuren er visuelt inspisert på innvendig side, med stedvis forekomst av riss/sprekker.



217 Drenering - TG2

Dreneringen er fra byggets opprinnelige byggear, og det foreligger ingen opplysninger om utførte dreneringsarbeider etter byggeåret. Det er heller ikke observert knotteplatt eller toppelst. Bygninger av denne alder har ofte risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, da daggrens byggeteknikk ikke inkluderte tilstrekkelig fuktsteking, slik dagens standard med knotteplatt og drenerer tilsier.

På yttervegg mot Nordre gate 18B ble det registrert beslag mot terreng, men beslaget er flere steder ikke tett inn til ytterveggen, noe som kan tillate fukt å trenge inn bak beslaget. Målinger med fuktindikator på innvendige overflater mot terreng viser forhøyede fuktvandier i nedre deler av murveggene. En mulig årsak kan være kapillært opptrekk fra grunnen på

10 | Tilstandsrapport



grunn av manglende fuktstørre i gulv og vegg, samt eventuelle svakheter i drenerings-systemet.

I rom under terreng, spesielt rundt det tidligere bankhvelvet og innerste rom under kles-butikken, ble det registrert markante fuktige forhold og vannansamling på gulv. Innerste rom under klesbutikken mangler også ventilasjon. Det er påvist utbredt avskalling av puss og maling på innsiden av grunnmuren (jf. punkt 23 Yttervegger).

Terrengt rundt bygningene er stedvis ikke i henhold til anbefalinger, men anses tilstrekkelig godt byggemetoden. Derav bør terrenget helle bort fra grunnmuren for å fjerne overflate-vann rasert og unngå fuktbelastning på utvendig fuktsteking og drenering.

Tiltak

21.1 Beslag mot Nordre gate 18B bør utbedres. **Estimert kostnad kr 12 500,-**

21.2 Fuktproblematikk i kjellerer kan skyldes flere faktorer som opptrer alene eller samtidig, som manglende drenering, tette materialer på overflatene, og/eller dårlig ventilasjon. For å redusere fuktbelastningen i murte konstruksjoner, anbefales bruk av pustende materialer som kalkmaling og kalkmørtel, som tillater naturlig uttørring. Maling med plåstoffer bør unngås, da disse kan stenge fukt inne i mureverket. Bedret ventilasjon, via luftspalter eller avfuktere, kan også være gunstig. Etablering av utvendig drenering kan vurderes, men anses kostbart grunnet anslått fortur. Videre undersøkelser på nivå 2 anbefales for presise tiltak. Ventilasjon bør umiddelbart etableres i innerste rom i klesbutikken. Dersom det er ønskelig å unngå tilførsel av fuktig luft til klesgjettet i kjelleren, kan installasjon av en avfukter vurderes i tillegg til etablering av ventilasjon, med avløp til eksisterende bunndrenning (se også punkt 4 om VVS-installasjoner). **Estimert kostnad for etablering av lufteventiler og installasjon av kondensavfukter er kr 37 500,-**



Tilstandsrapport | 11

23 Yttervegger

232 / 232 Bærende / ikke-bærende yttervegger - TG2

Yttervegger av murte konstruksjoner.

Sehe veggkonstruksjonene ble ikke inspisert da konstruksjonen er lukket/ skjult bak overflate sjiktet. Veggkonstruksjonen er derfor kun vurdert ved visuell besiktigelse fra bakkenivå. Konstruksjonene fremstår stabile på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Yttervegger mot terreng viser tegn til fuktinntrengning, som beskrevet i punkt om drenering. Fuktteknisk med fuktindikator viser forhøyede verdier i rom under terreng, spesielt rundt det tidligere bankhvelvet og i innerste rom i klesbutikken. Det er også registrert utbredt avskalling av puss og maling på innsiden av grunnmuren, se punkt 236 Innvendige overflater. Selv om ytterveggskonstruksjonene består av murte, uorganiske materialer, kan langvarig eksponering for fukt over tid medføre skader/forvring i murkonstruksjonene.

Tiltak

23.1 Yttervegger mot terreng bør overvåkes. Ref. punkt om drenering, anbefales det å iverksette tiltak på nivå 2 for å håndtere/kartlegge fuktproblematikken.



235 Utvendig kledning og overflate - TG2

Det er ikke kjent når fasader sist ble rehabilitert/vedlikeholdt.

Yttervegger i første etasje mot gate er kledt med steinplater. Stedvis påvist riss/sprekker i steinplater og fuger. Rissene/sprekke anses som kosmetiske og påvirker ikke bæreevnen, men kan potensielt føre til fuktinntrengning bak overflatesjiktet. Vedvarende fukt bak overflatesjiktet kan føre til frostskaider, som over tid kan svekke overflaten. Steinplater mangler over inngangsparti til cafe. Det er registrert utbredt forekomst av graffiti på bakkeplan.

Yttervegger over første etasje mot gate er dekket med puss. Stedvis påvist smussmerker etter avrenning, normal bruksforlitasje. Fasade mot Nordre gate 18B er pusset helt ned til og med første etasje. Mot terreng er det beslag som ikke er tett mot yttervegg, se punkt om

12 | Tilstandsrapport



drenering. På denne veggen er det påvist riss/avskalling av puss og flere forekomster av lokale overflateskader av puss. Lokale overflateskader kan ha ulike årsaker, bli mekaniske påkjøringer, frostskaider som følge av lokal oppfuktning m.m. De påviste skadene svekker overflaten, og hvis tiltak ikke iverksettes, kan dette bidra til videre nedbrytning.

Tiltak

23.2 Utvendige riss og sprekker i steinplater og fuger utbedres/rettes for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, område med manglende steinplater over inngang til cafe utbedres med beslag. (Sameiet informerer om at ingen tiltak mot graffiti vil iverksettes.) **Estimert kostnad kr. 37 500,-**

23.3 Lokale pussskader må utbedres for å sikre en jevn og holdbar overflate. Kostnads-estimaten tar utgangspunkt i at 15 % av fasadeflatene mot bakgård må hogges ned basert på registrert skadeomfang, og at disse områdene gjenoppbygges med et egnet pusssjikt. **Estimert kostnad kr 62 500,-**

Se også punkt 11.



Tilstandsrapport | 13



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

234 Vinduer, dører, porter - TG2

Vinduer i leiligheter ble inspisert i 1 stk. leilighet, vindu av tre med 2-lags glass og dato-stempeling fra 1983. Vindu til cafe av tre med 2-lags glass.

Ytterdør til trappeoppgang av aluminium, ytterdør til cafe av trekonstruksjoner med glass. Fasadevinduer og dør til klebukskapp av ulikt alder. Sameiet uttrykker usikkerhet rundt hvorvidt klebukskappets fasade er et omsluttingsobjekt. Derfor ble det teknisk rom på tak av trekonstruksjon med omfattende ruteskader. Fra taket er balkongdør mot bakgård i underliggende etasje registrert med aldrings- og slitasjetegn, med synlige indikasjoner på nedbryting av trevirke. Det ble registrert skade i hengsel på ytterdør til trappeoppgang.

Tiltak

234 Sameiet må innenfor vedlikeholdsperspektivet forvente utskifting av vinduer/balkongdører. **Estimert kostnad kr 1 750 000,-, ikke medtatt vinduer/dører i næringslokaler.**

Gjennomsnittlige vedlikeholdsintervaller:

- Normal tid før ompussing (børn og løs puss hogges ned, underlaget rengjøres, full ompussing anbefales hvis flater med borm og sprekker utgjør >25% av veggens areal, ny puss tilpasses underlaget) er gjennomsnittlig ca. 30 år.
- Normal tid før overflatebehandling av malte trevinduer (løs maling fjernes mekanisk, evt. børt tre grunnes med grunningsolje og flekkmales før det påføres et strøk maling) er gjennomsnittlig ca. 4 år.
- Normal tid før kontroll og justering av dører og vinduer (vinduesfaser justeres og det skiftes tetningslister, hengsler og lukkemekanismer smøres) er gjennomsnittlig ca. 5 år.
- Normal tid før utskifting av trevinduer (gammelt vindu demonteres, ruter med PCB leveres til spesialmottak, nytt vindu monteres med nye foringer, sålebensbeslag, tetning og belasting) er gjennomsnittlig ca. 40 år.
- Normal tid før utskifting av ytterdører av tre eller aluminium (gammel dør demonteres, ny dør monteres med nye foringer, genkiter og fugetetning) er gjennomsnittlig ca. 30 år.

Estimerte enhetskostnader for annet periodisk vedlikehold sameiet må forvente/kun vurdere innenfor vedlikeholdsperspektivet er listet opp under:

- Hugging av løs puss, pussing av vegg. **Ca. kr 820,- pr. m²**
- Justering av dører: **Ca. kr 950 - 1 900,- pr. stk. (1- eller 2-flyet)**
- Vask av pussede vegger: **Ca. kr. 170,- pr. m²**

I alle overforstående kostnadsanslag er det lagt til 20 % for rigg og drift, som inkluderer blant annet prosjektledelse og avfallshåndtering (ikke spesialavfall). Utgifter til stillas og annet nødvendig utstyr for arbeid i høyden er ikke inkludert.



14 | Tilstandsrapport



236 Innvendig overflate - TG2

Det ble registrert uttrekk forårsaket av riss og avskalling/ufesthet av de innvendige overflater. De tekniske egenskapene til overflatebehandlingen er ikke kjent, og bruk av fette materialer kan hindre naturlig uttørring. Dette kan føre til innestenging av fukt, noe som over tid kan forårsake ytterligere avskalling og skader på overflaten. Skadene anses likevel på dette stadiet som kosmetiske og påvirker ikke byggets konstruksjon. Sameiet uttrykte at de, av økonomiske hensyn, ikke vil prioritere kosmetiske utbedringer i de innvendige fellesområdene. På denne bakgrunn foreslås ingen tiltak, selv om oppgradering for estetikk ikke er et uvanlig referansenål i en tilstandsrapport for vedlikeholdsløst.



Tilstandsrapport | 15

24 Innervegger

241/242 Bærende/ikke-bærende innervegger - TG1

Innervegger av murte konstruksjoner.

Selve veggkonstruksjonene ble ikke inspisert da konstruksjonene er lukket/skjult bak overflate sjekket. Veggkonstruksjoner er derfor kun vurdert ved visuell besiktigelse. Konstruksjonene fremstår stabile på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert konstruksjonsskade med behov for tiltak.

246 Kledning og overflate - TG2

Innervegger med pussede/malte flater har stedvis risikofaktorer og lokale skader/avskallinger. De tekniske egenskapene til overflatebehandlingen er ikke kjent, og bruk av tette materialer kan hindre naturlig uttørring. Dette kan føre til innestenging av fukt (innervegger i kjeller antas å kunne trekke fukt fra grunn gjennom kapillært oppsug), noe som over tid kan forårsake ytterligere avskalling og skader på overflaten. Skadene anses likevel på dette stadiet som kosmetiske og påvirker ikke byggets konstruksjon. Sameiet uttrykte at de, av økonomiske hensyn, ikke vil prioritere kosmetiske utbedringer i de innvendige fellesområdene. På denne bakgrunn foreslås ingen tiltak, selv om oppgradering for estetikk ikke er et uvanlig referansenål i en tilstandsrapport for vedlikeholdsløst.



16 | Tilstandsrapport



244 Vinduer, dører, foldevegger - TG2

Innerdører av tre og stål viser kun normal brukskitaasje. Det er ikke registrert feil eller mangler som krever umiddelbare tiltak, og bygningselementene fungerer som forventet uten behov for utbedringer. På befaringen ble det foretatt stikkprøver av tilfeldig utvalgte dører i fellesarealer, registrert både nyere branndører med merking, samt eldre dører i kjeller uten synlig merking. Lovens minstekrav er at bygg oppført før 1988 skal oppgraderes til branntekniske krav i byggeforskrift av 1985. En fullstendig brannteknisk analyse omfattes av nivå 2 og er ikke en del av denne rapporten.

Tiltak

241 Det anbefales å gjennomføre en fullstendig brannteknisk analyse (nivå 2) for å sikre at bygget overholder branntekniske krav iht. byggeforskriften av 1985. **Estimert kostnad ca. kr. 37 500,-.**

242 Det anbefales å ta røde på løyelighet evt. fasadepolering klebukskapp. **Estimert kostnad for undersøkelse ca. kr. 6 500,- (ikke medtatt kostnader for evt. søknad).**

Gjennomsnittlige vedlikeholdsintervaller:

- Normal tid før vedlikehold av pussede/malte flater (underlaget vaskes, flekksparkles, flekkgrunnes, 2 strøk maling) er gjennomsnittlig ca. 13 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tre dører (dører justeres, tetningslister kontrolleres, hengsler og låskasse smøres) er gjennomsnittlig ca. 5 år.
- Normal tid før maling av tre dører (løs maling skrapes bort, overflaten mattes og grunnes, ett eller to dekkstrøk) er gjennomsnittlig ca. 14 år.
- Normal tid før maling av ståldører (dør og karm skrapes, pusses og gis ett strøk maling på begge sider) er gjennomsnittlig ca. 9 år.
- Normal tid før utskifting av tre dører (gammel dør og karm demonteres, ny dør monteres med nye foringer, genkiter og fugetetning) er gjennomsnittlig ca. 40 år.

Estimerte enhetskostnader for annet periodisk vedlikehold sameiet må forvente/kun vurdere innenfor vedlikeholdsperspektivet er listet opp under:

- Hugging av løs puss, pussing av vegg, 2 strøk overflatebehandling: **Ca. kr 1 040 pr. m²**
- Justering av dører: **Ca. kr 950 - 1 900,- pr. stk. (1- eller 2- flyet)**
- Overflatebehandling av dører: **Ca. kr 2 500 - 5 000,- pr. stk. (1- eller 2- flyet)**

Mengdeberegning for fullstendige estimater av ovennevnte tilhører en nivå 2-analyse. I alle overforstående kostnadsanslag er det lagt til 20 % for rigg og drift, som inkluderer blant annet prosjektledelse og avfallshåndtering (ikke spesialavfall).



Tilstandsrapport | 17



25 Dekker (gulv og himlinger)

251 Frittstående dekker - TG2

Dekker av betong med stedvis avskalling og delaminering, som har eksponert armering med korrosjon (særlig rundt det tidligere bankhvelvet og i rom for varmesentral). Korrosjon i armeringen og nedbrytning av betong kan føre til at betongbiter løsner og faller ned, med risiko for ytterligere skadeutvikling over tid.

Tiltak

25.1 Avskalling og armeringskorrosjon skyldes ofte karbonatisering, kloridinntrenging eller påvirkning fra fukt og temperaturvariasjoner. Vanlig utbedring vil være å fjerne løst betong, rense og beskytte korrodert armering samt gjenoppbygge skadene med egnet reparasjonsmørtel og overflatebehandling. Det anbefales å gjennomføre en nivå 2-undersøkelse for å fastslå årsakene til skadene og tilpasse tiltakene for å sikre konstruksjonens integritet og levetid.

Gjennomsnittlige vedlikeholdsintervaller

- Normal tid før reparasjon (utskifting av eddelagte deler) av frittstående dekker av betong er gjennomsnittlig ca. 60 år.
- Normal tid før vedlikehold av pusset/malt betong (underlaget vaskes, 2 strøk maling) er gjennomsnittlig ca. 16 år.
- Normal tid for utskifting av gulvbelegg (sammelt belegg kan ofte bli liggende, ujevnheter og vedhett kontrolleres og evt. utbedres før det legges nytt belegg) er gjennomsnittlig ca. 20 år.

Estimerte ervervskostnader for normalt periodisk vedlikehold som kan vurderes innenfor vedlikeholdsperspektivet er listet opp under:

- Hugging av løs puss, pussing av himling, 2 strøk overflatebehandling: **Ca. kr 1 050,- pr. m²**
- Maling av innvendige overflater: **Ca. kr 100,- pr. m²**
- Nytt gulvbelegg: **Ca. kr 1 750,- pr. m²**

Mengdeberegning for fullstendige estimater av ovennevnte tilhører en nivå 2-analyse. I alle overforstående kostnadsanslag er det lagt til 20 % for rigg og drift, som inkluderer blant annet prosjektleielse og avfallshåndtering (ikke spesialavfall).



18 | Tilstandsrapport



252 Gulv på grunnen - TG2

Kjellergulv i støpt betong, vurdert ved innvendig visuell inspeksjon. Ingen konstruksjonsmessige skader som krever straksstiltak er registrert. Bygginger av denne alder har ofte betonggulv uten fuktspærre i henhold til dagens byggestandard, og man må derfor forvente fuktinntak fra grunnen, da tilstrekkelig fuktisling ikke var inkludert i datidens byggeteknikk.

255 Gulvoverflate - TG2

Gulv på grunn i fellesarealer er malt, med registrert avflassing, antatt å skyldes både alder, slitasje og fuktpåvirkning. Øvrige fellesområder har gulv med belegg, som også viser tegn til slitasje. De registrerte avvikene vurderes som kosmetiske og påvirker ikke konstruksjonen. Sameiet har uttrykt at de, på grunn av økonomiske hensyn, ikke vil prioritere kosmetiske utbedringer i de innvendige fellesområdene. På denne bakgrunn foreslås ingen tiltak, selv om oppgradering for estetikk ikke er et uvanlig referansenivå i en tilstandsanalyse for vedlikeholdsplan.



256 Faste himlinger og overflatebehandling - TG2

Faste himlinger med pussede/malte flater har stedvis riss og sprekker, vurdert som normal bruksslitasje uten påvirkning på konstruksjonens tekniske egenskaper. I søppelrommet er det registrert lokale pusskader i himlingen, sammenfallende med gjennomføringer fra sluk i ovennliggende takflate. Slike overflateskader kan skyldes lokal oppfukning fra kondens og/eller uttetthet i gjennomføringer. Skadene vurderes som kosmetiske og påvirker ikke konstruksjonen. Sameiet har uttrykt at de, av økonomiske hensyn, ikke vil prioritere kosmetiske utbedringer i fellesområdene. På denne bakgrunn foreslås ingen tiltak, selv om oppgradering for estetikk ikke er et uvanlig referansenivå i en tilstandsanalyse for vedlikeholdsplan. Tiltak mot fukt er beskrevet under andre punkt.



Tilstandsrapport | 19

26 Takkonstruksjoner

261 Primærkonstruksjon - TG1

Flate takkonstruksjoner antatt utført av betong. Selve takkonstruksjonene ble ikke inspisert, da konstruksjonen er lukket. Takkonstruksjonen er derfor kun vurdert ved visuell besiktigelse. Konstruksjonene framstår stabile på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

262 Taktekking - TG3

Takene er tekket med takfolie av ukjent alder. På hovedtaket er det registrert tidligere utførte lokale reparasjoner, samt at det er påvist blåser i folien og jevn begroing på takflaten. Stedvis vannansamling indikerer manglende fall og/eller hindret avrenning til sluk, noe som øker belastningen på taket. Mulige uttettheter er registrert rundt gjennomføringer, i tillegg til stedvis lave oppbrett.

På takflaten over bakgårdens mindre tak er det påvist vannansamling under ytterste taktekkning. Skader på himlingens overflate i underliggende søppelrom tyder på lokal oppfukning. Det er også registrert større vannansamlinger på taket som indikerer manglende fall og/eller hindret avrenning til sluk, noe som øker belastningen på taket. Utbredt begroing er også registrert, hvilket kan øke slitasten på tekkingen og hindre vannavrenning til sluk.

Tiltak

26.1 Taktekking på mindre takflate i bakgård må utbedres. **Estimert kostnad kr 95 000,- (omlegging av takfolie inkl. beslag).**

26.2 Alderen på taktekkingen på hovedtaket er ikke kjent, men basert på visuell inspeksjon vurderes det at sameiet bør forvente omteking av taket innenfor vedlikeholdsperspektivet. **Estimert kostnad kr 440 000,- (omlegging takfolie inkl. beslag).**



20 | Tilstandsrapport



Tilstandsrapport | 21



263 Glasstak, overlys, takluker - TG2

På takflaten over bakgårdens mindre tak er det et glasstak/overlys til underliggende næringslokale (klesbutikk). Alderen er ukjent, men visuell inspeksjon tyder på at bygningsdelen er av eldre dato, med tilhørende beskaffenhet.

Tiltak

26.3 Alderen på glasstaket er ikke kjent, men basert på visuell inspeksjon vurderes det at sammelat bør forventes utskifting av glasstaket innenfor vedlikeholdsperspektivet. **Estimert kostnad er kr 75 000,-.**



265 Gesimser, takrenner og nedløp - TG2

En grundlig inspeksjon av gesimsforløpet ble vurdert som sikkerhetsmessig uforvarlig. Det ble registrert vannansamling i takrenner, som kan tyde på hindret/mangelfull avrenning, samt generell aldring av beslag, luftehattor og andre beslagsdetaljer. Takflaten leder vann til renner mot bakgård, med nedløp i bakgården, hvor vann ledes via korruperte rør på den lavere takflaten til sluk og videre til innvendig avløp.

Tiltak

26.4 Det anbefales å etablere nye takrenner og nedløp, samt utskifting av luftehattor ifm. omlegging av tak. **Estimert kostnad kr 50 000,-.**

Gjennomsnittlige vedlikeholdsintervaller:

- Normal tid for reparasjon av takbelegg/ folie (lokale skade/hull m.v. utbedres med lapper av tilsvarende kvalitet) er gjennomsnittlig ca 10 år.
- Normal tid for utskifting av overlyskuper/takvinduer i tre (gammelt demonteres, nytt monteres med nye foringer, beslag og fuggetetting) er gjennomsnittlig ca. 30 år.
- Normal tid for omlegging (nytt belegg legges normalt oppå det gamle) er gjennomsnittlig ca. 25 år.
- Normal tid for utskifting av takrenner og nedløp (gamle renner og nedløp fjernes, nytt rennesystem inklusive beslag og rennekroker monteres) er gjennomsnittlig ca. 30 år.

Takrenner bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og evt. overflatebelegg (overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig).

I alle overforstående kostnadsanslag er det lagt til 20 % for rigg og drift, som inkluderer blant annet prosjektledelse og utførelshåndtering (ikke spesialavtal). Utgifter til stillas og annet nødvendig utstyr for arbeid i høyden er ikke inkludert.



27 Fast inventar (murte piper)

261 Primærkonstruksjon - TGIU

Påvist større diagonal sprekk i (antatt) original murt, pipestøkk i kjeller. Diagonale sprekker kan indikere setningskader eller bevegelse i bygningsdelen. Det er ikke opplyst om lidstedet i bruk i leilighetene, pipen antas brukt for eksos/løst fra østet.

Tiltak

27.1 Sprekk i pipestøkket bør utbedres ved bruk av heftbryter og armeringsnett, før det påføres et nytt pussjakt på det berørte området. **Estimert kostnad kr 4 000,-.** En evt. grundig undersøkelse av piper (og evt. lidsteder) anbefales utført i samsråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

28 Trapper, balkonger m.m. (svalganger)

281 Innvendige trapper - TGI

Bygget har innvendige trapper i baktrapp og hovedtrapp utført i betong. Ved inspeksjon ble det ikke registrert feil eller mangler som krever straks-tiltak. Stedvis ble det påvist løse festepunkter for håndtapere, noe som anses som normal bruksforfall og som antas kan utbedres av innleid vaktmestertjeneste.





28.4 Balkonger og verandaer - TG3

Balkongene er utført i betong med støptelmurte rekkverk og horisontalt stålekkverk øverst. Inspeksjon ble utført på én balkong, hvor anneringen ble målt med laser og vurdert som tilstrekkelig (vann lodes ut over kanten). Rekkverksøyden ble målt til 97,5 cm, noe som er marginalt under dagens minimumskrav i teknisk forskrift. Det er registrert pussavflassing under balkongene, noe som kan tyde på uttørrhet i belegget på balkongens overside, som fører til nedfukning av betongen og påfølgende pussavskalling. Overflatebelegget var ikke synlig for inspeksjon på befaringsdagen, da balkonggulvet var dekket av tremmegulv.

Den lavere takflaten mot bakgård er tatt i bruk som takterrasse, med plattning og møblering. Taket mangler rekkverk, noe som utgjør en fare for liv og helse.

Tiltak

28.1 Lokale skader i puss bør utbedres, overflatebelegg bør inspiseres/kontrolleres på samtlige balkonger for å vurdere beskaffenhet og om lokale skader i underliggende puss skyldes lokale uttørrheter i overliggende belegg.

- Hugging av løs puss, pussing av vegg. **Ca. kr 820,- pr. m²**
- Nedsliping av epoxybelegg, rengjøring gulv, 2 strøk 2-komponent epoxy. **Ca. kr 1 200,- pr. m²**

Gjennomsnittlige vedlikeholdsintervaller:

- Normal tid for ompussing (borm og løs puss hoggos ned, underlaget rengjøres, full ompussing anbefales hvis farger med borm og sprøkkor utgjør >25% av veggens areal, ny puss tilpasset underlaget) er gjennomsnittlig ca. 30 år.

28.2 Takterrasen på nedre takflate må umiddelbart stenges for tilgang og bruk. For videre bruk som takterrasse må rekkverk etableres. I henhold til forskriftsarv. Det må også vurderes om arealet er godkjent for denne bruken, eller om søknad til kommunen er påkrevd.



3 VVS-installasjoner

31 Sanitær - TGIU

Vann- og avløpsrør er vurdert utifra alder, og er ikke kontrollert ytterligere.

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår. Vann- og avløpsanlegget er i stor grad skjult og derfor ikke besiktiget, med unntak av enkelte foregninger i varmesentralen/lyrrommet. Her ble det registrert omfattende rustdannelse på rør og koblinger, mørker eller avrenning og betydelige skader på kondensisolasjon. Basert på visuelle observasjoner vurderes anlegget som utgått eller nært utgått, på dato.

Sammeiet informerer om at det er gjort endringer i bunnledningsnett for bortledning av vann som trenger gjennom grunnmur i innsatte rom i kjeller i klestubbok. Sameiet er ikke kjent med om tiltaket er omsøkt og hva som egentlig er utført.

I kjelleren er det flere grunnvannskummer utstyrt med pumper for å håndtere oppsamlert grunnvann. Pumpene aktiveres ved høgt vannnivå for å sikre bortledning av vann for å unngå oversvømmelse i kjellerområdene. Pumper ble ikke funksjonstestet under befaringen, men det må påregnes vedlikehold/utskifting av pumper.

32 Varme - TGIU

Sammeiet har en oljefyr tilpasset bidrensset, installert ca. 2019, og har ifølge sammeiet en serviceavtale på anlegget. Det anbefales at borettslag og sammeier gjennomfører årlig service og vedlikehold av oljefyranlegget for å sikre effektiv drift og forebygge feil.

Det er installert flere varmpumper/kjøleanlegg på hovedtaket og på en lavere takflate i bakgården. Sameiet har ikke fullstendig oversikt over installasjonene, deres tilføyhet til ulike sesjoner, eller om de er omsøkt og godkjent. Det er heller ikke dokumentert om alle installasjonene er i drift eller hvilke foringsveier som benyttes for rør og kabler.

36 Luftbehandling - TGIU

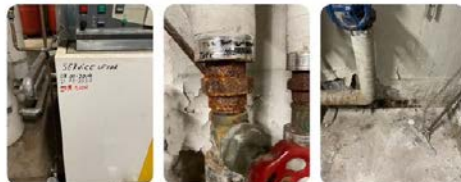
Ventilasjon i leiligheter er ikke kontrollert da dette er hver enkelt beboers vedlikeholdsansvar. Ventilasjonanlegget var nytt i byggeår. Det er installert en større ventilasjonsenhet på den nedre takflaten i bakgården. Sameiet har ikke fullstendig oversikt over installasjonen, om den er omsøkt og godkjent. Det er heller ikke dokumentert om enheten er i drift, eller hvilke foringsveier som benyttes for tilhørende kanaler og kabler.

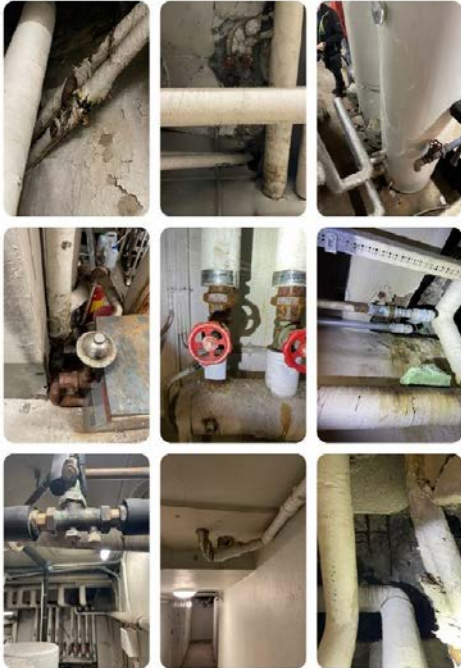
37 Komfortkjøling - TGIU

Se merknad punkt 32 Varme om varmpumper/kjøleanlegg.

Tiltak

3.1 Basert på den generelle tilstanden til de synlige delene av vann- og avløpsinstallasjonene, samt manglende totaloversikt over VVS-anlegget i eiendommen, anbefales det å innhente en VVS-teknisk tilstandsrapport utført av sertifisert personell. Analysen bør inkludere en kartlegging av byggets tekniske installasjoner samt en spesifisert pris på nødvendige utbedringer. **Estimert kostnad ca. kr 45 000,-**





30 | Tilstandsrapport



4 Elkraftinstallasjoner

40 Elektro, generelt - TGIU

Det elektriske anlegget består av sikringskap med automatsikringer. Sameiet opplyser at sikringer ble skiftet i 2011. Sameiet informerer om at det ikke har vært brann, branntilfelle eller varmgang i anlegget, og at sikringer ikke løses ut ofte. Kursfortegnelse påvist i tavlerom, antall kursen i tavle og kursfortegnelse samsvarer ikke. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det utførte arbeidet.

Tiltak

4.1 Sameiet anbefales å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget hvert 5. år for å sikre at anlegget er i forsvarlig stand. Det lokale eltilsyn (DLE) kan også utføre tilsyn ved behov basert på risiko. Ansvar for vedlikehold og sikkerhet ligger hos sameiet.



Tilstandsrapport | 31



Vedlikeholdplan

Tilstandsrapport | 33



	Tilstandsgrad	Strakstilltak	Vedlikehold				Modernisering
			0-1 år	1-3 år	3-5 år	5-10 år	
26 Takkonstruksjoner							
26.1	3	Estimert kostnad: kr 95 000,-					
26.2	3					Estimert kostnad: kr 440 000,-	
26.3	2					Estimert kostnad: kr 75 000,-	
26.4	2					Estimert kostnad: kr 50 000,-	
	2						
27 Fast inventar (murte piper)							
27.1	IU		Estimert kostnad: kr 4 000,-				

	Tilstandsgrad	Strakstilltak	Vedlikehold				Modernisering
			0-1 år	1-3 år	3-5 år	5-10 år	
28 Trapper, balkonger m.m. (svalganger)							
28.1	3			Krever tiltak på nivå 2 for å kartlegge kostnad.			
28.2	3	Strakstilltak					
3 VVS-installasjoner							
3.1	IU	Estimert kostnad: kr 45 000,-					
4 Elkraftinstallasjoner							
4.1	IU						



VEDLEGG 2 – TILBUD OSLO TAK OG DRENERING AS

Tilbud – Takarbeid hos Sameiet Nordregate 18

Oslo Tak og Drenering AS

Inkludert i tilbudet:

- Rigg og riving av eksisterende tak
- Grundig rengjøring av underlaget
- Legging av ny takpapp
- Taksikring gjennom hele arbeidsperioden
- Transport, materialer og alt arbeid utført av oss
- Container og opprydding etter avsluttet arbeid

Prisoversikt:

Arbeidstype	Antall/areal	Enhetspris	Total (eks. mva)
Ny takpapp, pristilbud 1:	250 m ²	kr 940,- /m ²	kr 235 000,-
Ny takpapp, alternativ:	300 m ²	kr 940,- /m ²	kr 282 000,-
Rekkverk i stål/ avhenging av type 14 meter		Fra kr 52 000,-	kr 52 000,-
Platting i trykkimpregnert treverk	120 m ²	kr 1 600,- /m ²	kr 192 000,-
Brannstige (2 etasjer)	–	kr 9 300,-	kr 9 300,-

Endelig pris varierer med nøyaktig målt areal inkl. platting og rekkverk.

Rekkverket er en fra pris hvis dere velger annen utforming eller det er lengre en 14 meter, evt billigere hvis det er kortere

Tidsplan og garantier:

- **Oppstart:** Etter nærmere avtale
- **Estimert tidsramme:** Ca. 2 uker
- **Garanti:** 10 år på utført arbeid

Kontakt og oppfølging:

Ta gjerne kontakt dersom dere har spørsmål, ønsker tilpasninger eller ønsker å avtale oppstart.

Vi ser frem til å hjelpe dere med prosjektet!

Med vennlig hilsen

Lars Wetten

Oslo Tak og Drenering AS

Tlf: 900 82 296



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

VEDLEGG 3 – TILBUD TB TAK OG FASADE AS

Prosjekt: Nordregate 18
Vår ref: Thale

Dato:10.07.2025

Prosjekts ansvarlig:
TB tak og fasade as
Foretaksnr:933 840 085
Tlf:47633334
Epost:tbtakofasadeas@gmail.com



TB TAK
OG FASADE AS

Utbedring av eksisterende tekking og lekkasje.

Viser til befaring den 08.07.2025.
Eksisterende taktekking på består av Derbigum å noe lappet av sbs bitumen.

På befarings tidspunktet så ble det tydelig sett lekkasje områder som er punkt sveiset. Pappen har synlig fiber striper som gjør at belegget prdd er utgått samt er på overtid.
Viser til bilde dok av noen årsaker til mulig inntrenging av vann noe som gjenspeiler takets tilstand.
Vår anbefaling til tiltak er som følgende:

- Rengjøre og prime dekkende område.
- Skifte samtlige sluk.
- Asfalt koking som smøres på før 1 lags topplags tekking på de utsatte områder som gjennomføringer og aggregater så man slipper å flytte aggregat etc.
- Helsveise 1 lag Bitumen SBS med topplag strø.



Viser til tiltak.

Post 1

Rengjøring
Sikring
Stillas
Kran
Avfalls håndtering
Rigg/klargjøring av byggeplass
Sosiale utgifter
HMS og SHA

Sum.	67 200
Mva	16 800
Totalt	84 000

Post 2

Rengjøre dekkende område.
Prime dekkende område.
Asfalt koking ved utsatte områder som aggregat etc.
Fjerne dårlig tetting mot aggregat.
Lage nye utsparinger for tetting av aggregat.
Demontering av parapet beslag.
Demontering av ventilator topp.
Demontering av gjennomføringer.
Demontering av samtlige sluk.
Fjerne dampbuler på derbigum.
Tildekking av tekke område.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

sum. 114 500
mva. 28 625
Totalt. 143 125

Post 3

Montering av nye sluk med overfallsventil.
1 lags tekking på dekkende areal.
2 lags tekking av oppbretter.
2lags tekking av nedbretter.
2 lags tekking av samtlige gjennomføringer som ventilator, aggregat etc.
Montering av parapet beslag.
Komplettering.

Produkter:

126 ruller Tupla sbs bitumen kullsort.
Asfalt blokker a 130kg.
Primer a 70liter.
9 stk sluk a 110mm med overfallsventil.
Mansjetter 18stk
Øvrige utstyr
Festemidler

Sum. 300 400
Mva. 75 100
Totalt. 375 500

Post 4

Nedrig og opprydding av byggeplass

Sum. 41 000
Mva. 10 250
Totalt. 51 250



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Total pris for hele oppdraget

Pris.	523 100
Mva.	130 775
Totalt.	653 875

Håper du/dere finner tilbudet tilfredsstillende og etter deres ønske, ser frem til og høre fra dere.

Tak 1:

Pris.	214 300
Mva.	53 575
Totalt.	267 875

Tak 2:

Pris.	308 800
Mva.	77 200
Totalt.	386 000



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I

BOLIGSAMEIET NORDREGATE 18

Møtedato:	23/10-25
Møtetidspunkt:	Kl. 17:00
Møtested:	Espresso House, Nordregate 18

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Thale Gaupset foreslått

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Thale Gaupset foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Einar Børresen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

6 eiere

2 fullmakter

8 antall stemmeberettigede (*eiere + fullmakter*)

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. KRITISK VEDLIKEHOLD AV TAK

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Etter mange år med manglende vedlikehold av gården fikk styret i våres gjennomført en tilstandsrapport, se vedlegg 1. Hovedtaket og taket på takterrassen er i så dårlig stand at dette må byttes omgående for å unngå vannlekkasjer. Styret har innhentet 2 pristilbud, vedlegg 2 TB tak og fasade og vedlegg 3 Oslo Tak og drenering AS. Etter nøye vurdering av begge tilbudene faller styrets beslutning på TB tak og fasade. Oslo Tak og drenering AS har ikke egne ansatte og ansetter underleverandører for å utføre prosjekter noe styret ikke er komfortable med, med tanke på eventuelle konkurser av underleverandører etc.

TB tak og fasade har utført en rekke jobber i nabogårder og ellers rundt i Oslo. Styret har hatt referansesjekk med alle referansene til TB tak og fasade og folk er generelt svært fornøyde, de er flinke og rimelige sammenliknet med andre entreprenører.

Etter innspill fra Fredrik Evjen Ekli har styret undersøkt med entreprenør om de kan tilrettelegge for eventuell montering av solcellepanel(er) på taket i fremtiden. Entreprenør bekrefter at de kan tilrettelegge for fremtidig montering av solcellepanel(er) uten ekstrakostnad i tilbudet.

Ved en eventuell montering av solcellepaneler på taket må dette tas opp som en egen sak i ett fremtidig årsmøte.

TB tak og fasade tilbyr fastpris på kr 653 875 for begge takene.

Styret har innhentet lånetilbud fra DnB på 1 million kroner som tilsvarer avdrag og renter på kr. 7 600 per mnd. med dagens rentesats.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med TB tak og fasade for taktekking. For å finansiere dette gir årsmøtet styret fullmakt til å ta opp lån med ramme på 700 000 kr.

Vedtak: Enstemmig godkjent

3. UTSKIFTNING AV YTTERDØRER

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Branndøren og ytterdøren på gateplan er defekte begge to, låsesmed har vært og gjort det de kan med dørene slik at de holder litt til. I tillegg har vaktmester malt over taggingen. Det er ikke mer som kan gjøres og dørene må byttes i sin helhet. Styret har ikke pristilbud på dørene da vi avventer svar fra plan og bygg på type dører som er godkjente da bygget er på gul liste og ingen leverandører vil sende tilbud før godkjenning fra plan og bygg foreligger.

Styret har innhentet lånetilbud fra DnB på 1 million kroner som tilsvarer avdrag og renter på kr. 7 600 per mnd. med dagens rentesats.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å skifte begge dørene på bakkeplan. For å finansiere dette gir årsmøtet styret fullmakt til å ta opp lån med ramme på beløp tilsvarende tilbud.

Vedtak: Enstemmig godkjent

4. RESEKSJONERING

Forslagsstiller:

Fredrik Evjen Ekli

Forslagsstillers saksfremstilling:

Når det gjelder «takterrassen» vil jeg foreslå følgende:

- Arealet fungerer i dag ikke som en felles terrasse. Halvparten er opptatt av kjølevifter, og resten er ødelagt/ikke i bruk.

- Jeg mener det er urimelig at dette defineres som et fellesareal som alle sameiere skal belastes for.

Jeg ønsker derfor om at GF vedtar å be styret utrede muligheten for å omgjøre takflaten til tilleggsdel for næringsseksjonene, slik at kostnader knyttet til vedlikehold og bruk bæres av dem.

Dette vil kreve en formell seksjoneringsendring, og jeg ber styret innhente juridisk vurdering og legge frem en konkret anbefaling for neste ordinære eller ekstraordinære møte.

Styrets vurdering:

Faktisk side: Styret i Boligsameie Nordregate 18 har besluttet å innhente juridisk bistand i forbindelse med innspill fra beboere forut for ekstraordinært årsmøte i sameiet. I innspillet er det anført at styre bør avklare hvorvidt kostnadene knyttet til takterrassen, som utgjør en del av taket, skal vurderes særskilt. Dette begrunnes med at arealet i praksis ikke fungerer som en felles terrasse, da halvparten av arealet opptas av kjølevifter og resterende halvpart ikke er i bruk/ødelagt. Det er videre anført at det er urimelig at arealet defineres som et fellesareal hvor sameierne må dekke kostnaden.

Rettslig side: Det klare utgangspunktet i sameiet er at takterrassen skal regnes som et fellesareal. Tak og tilhørende arealer anses som en del av bygningskroppen, jf. vedtektenes punkt 3.2. Vedtektene gjenspeiler eierseksjonsloven § 33. I samme vedtektsbestemmelse fremkommer det at vedlikeholdet av fellesareal, herunder hele bygningskroppen, påhviler seksjonseierne i fellesskap. I vedtektenes punkt 4 følger det at "felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader...". Da takterrassen er en del av fellesarealene, skal kostnadene for vedlikehold/rehabilitering fordeles etter sameiebrøken, jf. vedtektenes punkt 4 (5).

Videre er det bedt om at styret innhenter juridisk bistand for å avgjøre muligheten for å resekjonere fellesarealet som en tilleggsdel til næringsseksjonene. Forespørselen bygger på ønske om å begrense sameiets felleskostnader. Det er fullt mulig å resekjonere takterrassen som en tilleggsdel til en av næringsseksjonene. Det krever dog samtykke fra den aktuelle seksjonen som får takterrassen som tilleggsdel. Dersom slikt samtykke innhentes, og resekjonering gjennomføres, vil næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt utvides for arealet. Vedlikeholdsplikten vil sidestilles med den plikten seksjonseierne har etter vedtektene og eierseksjonsloven. Det bemerkes at en resekjonering ikke vil ha innvirkning på tiltaket som er tiltenkt gjennomført av årsmøte, da vedlikehold av bygningsmassen uansett vil ligge på sameiet. Det bemerkes at årsmøte kan beslutte at seksjonseierne skal få en utvidet vedlikeholdsplikt, jf. eiersl. § 33. En slik beslutning krever dog samtykke fra de eierne det gjelder. I praksis er denne regelen svært lite brukt, da få seksjonseiere vil påta seg en utvidet vedlikeholdsplikt uten å få noe igjen for det.

Styrets innstilling:

Styret har vurdert forslaget om å utrede en resekjonering av takflaten slik at denne kan gjøres om til tilleggsdel for næringsseksjonene. Etter juridisk

vurdering er taket, inkludert den såkalte «takterrassen», å anse som en del av bygningskroppen, jf. eierseksjonsloven § 33 og sameiets vedtekter punkt 3.2 og 4. Styret mener at det ikke foreligger grunnlag for å reseksjonere arealet, da det primært fungerer som en teknisk flate for drift av bygget og ikke som et bruksareal. En reseksjonering vil ikke fritta sameiet for vedlikeholdsansvaret knyttet til selve bygningskonstruksjonen, herunder takets tetthet og bæreevne, og vil derfor ikke medføre reell kostnadsreduksjon for sameiet.

Styret vurderer det derfor som mest hensiktsmessig at takflaten fortsatt behandles som fellesareal, og at nødvendige vedlikeholdskostnader fortsatt fordeles etter sameiebrøk i tråd med gjeldende vedtekter.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar forslaget om reseksjonering av takflaten til orientering. Styret gis ikke i oppdrag å utrede eller iverksette reseksjonering av takflaten.

Taket opprettholdes som fellesareal i samsvar med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven § 33.

Vedtak: Enstemmig godkjent

VEDTEKTER FOR SAMEIET NORDREGATA 18

Fastsatt av sameiermøte
den 24.02.2014..
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Nordregata 18, og har gårdsnummer 228 og bruksnummer 236 i Oslo kommune. Sameiet består av 2 næringsseksjoner (seksjon 1 og 13, samt 12 boligseksjoner, seksjonene 2- 12 + seksjon 14). *Sistnevnte betinger samtykke om oppdeling og resekjonering av seksjon 1 til behandling av sameiermøtet 24.02.2014.*

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bli sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse

vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for forestående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET NORDREGATE 18

Beboere plikter å følge bestemmelsene i husorden og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheter og gården.

Leiligheten og gården må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husorden skal sikre beboernes orden, ro og hygge i hjemmene.

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Alminnelige ordensregler:

1. Beboere må vise hensyn ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god og ryddig stand.
2. Fellesarealene må ikke benyttes til å hensette skrot eller gjenstander som er til sjenanse for andre beboere, eller som sperrer rømningsveier.
3. Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.
4. Uten Styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen.
5. Felles inngangsdører skal alltid holdes låst.
6. Vinduene i oppgang må ikke stå åpne om natten, eller i regn og vind. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapperom eller korridor, plikter han/hun å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.
7. Har leiligheten egen balkong, plikter eier/leietager å fjerne snø og is fra denne dersom det er fare for at snø og is kan falle ned på gaten. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.

Regler om ro i leiligheter:

1. Det skal være ro i leiligheter og ellers i bygget, samt bakgårdsterrassen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre beboere god tid i forveien (minimum 2 dager). Overdreven festing anses som mislighold.
2. Unngå bruk av vaskemaskin, støvsuger o.l. etter kl. 23.00.
3. Vaskerom skal ikke benyttes etter kl. 23.00.

Renhold:

1. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.
2. Brukerene av vaske- og tørkerommet skal holde dette ryddig og rent.
3. Det er forbudt å ta inn i bodene materialer som kan være veggdyr- eller soppbefengt.

Dyrehold:

1. Det kan søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt.
2. Styret må i hvert enkelte tilfelle vurdere omfanget av ordningen.
3. Søkeren må undertegne en erklæring om ansvarsforhold, og oppgi dyrets rase og vekt til Styret.
4. Ved gjentatte klager fra naboer vil styret inndra tillatelsen til dyrehold.

Ombygging og oppussing:

1. Alle bygningsmessige forandringer skal meldes til styret. Godkjenning er avhengig av at det legges fram en tilfredsstillende framdriftsplan. Varighet av arbeidet bør av hensyn til naboene beregnes til et minimum av tid.
2. Støyende arbeid må ikke forekomme mellom kl. 21.00 og kl. 07.00 på arbeidsdager og mellom kl. 18.00 og 09.00 i helger og helligdager.
3. Fellesarealer skal ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse fra styret.
4. Gangene og trapperommene må rengjøres og skader må repareres uten utgifter for sameiet.

Northey. 18.

Feb. 27/1936.

Vainingskas.

ANMELDELSE.

6 bl. tegninger.

Ø.D.



Duplikat sendt Brandchefen.

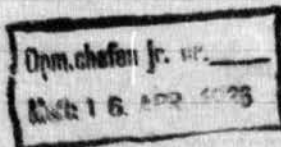
Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus
på matr.-nr. 18 Nordre gate
Innlevert 14. april 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 15. april 1936.

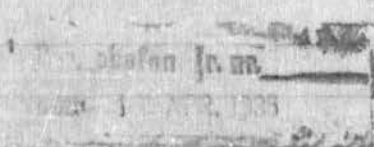
2 *Skjold*



Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med grønne linjer
på situasjonsplanen Bl. 1.

Oslo 16/4-1936

E. Lund
Jung



Årsmøtes
avd. Ing.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JNE 003575 21. APR. 1936
RØRLEGGERAVD.

M/B

Nordre gate 18
Oppm. chefens eksp. av 16/4 36.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene er inntegnet på situasjonsplanen
bl. 1 med rødt.

Markveiens regulerte bredde er ca. 12.5 m. og Nordre
gates regulerte bredde er ca. 12.7 m.

Den regulerte, reviderte höide for Nordre gate ved
Markveiens östside er kote 14.40. Herfra faller gaten mot öst med 1:186
etter midtlinjen til kote 13.90 ved Thv. Meyers gates vestsida.

Hensyn må tas til gatens bestående kantstenshöide.

For höidene i Markveien henvises til den bestående
kantstenshöide.

Fortågstigningen i begge gater er 8 cm.

Oslo reguleringsvesen den 18/4 1936.

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
VANNAVDELINGSKONTORET

Handwritten signature

Handwritten signature

J. nr. 3575/1936. Matr.nr. 18 Nordregate.

Tilbakesendes med bilag bygningskontrollen i Oslo.

Skal bygningen dreneres på reglementert måte må kjeller-
gulvet heves til kote + 12,35. Såfremt de på bl. 4 viste kotehöider
önskes bibeholdt, må kjellergulv og omfangsmure støpes vanntett til
over terreng på en av bygningsvesenet godkjent måte. Bygningsvesenet
må meddele hertil når arbeidet er utfört. I den vanntette stöp må
anbringes en vanntett stöpt kum hvori monteres en elektrisk pumpe med
automatisk igangsetning eller en automatisk ejektor.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Med hensyn til ledningenes arrangement og stürrelse forbe-
holder man sig å opstille de närmere bestemmelser når anmeldelse fra
aut. rörleggermester innsendes hertil.

Forövrig meddeles at man finner at ledningsarrangementet
blir lite tilfredsstillende såfremt de projekteerte kjellergulvhöider
bibeholdes.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 29. april 1936.

Oppm. chefens eksp.

Oslo helseråd.

Oslo 4/5. 36.

Osloregulering.

GM/VW.

Ad: 18 Nordregate, jnr. 859/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens § 71² anbefales ikke innvilget. § 108 ansees ikke tilstrekkelig tilgodesett. Kjelleren er for sterkt utnyttet av bank og butikk. 5.etasje mangler kott som erstatning for loftsboder.

Der må redegjøres for anordning til fjernelse av søppel og avfall fra butikketasjen.

Forøvrig anbefales anmeldelsen på følgende betingelser:

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

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

Forum til W.C. må gis friskluft.

Søppelsjakt må anmeldes særskilt.

Butikk- og banklokale må gis effektiv ~~ventilasjon~~ luftfornyelse

på en av helserådet godkjent måte. Herfor må redegjøres. Den viste anordning av overlys anbefales ikke.

Bygningslovens bestemmelser og forskrifter forutsettes forøvrig fulgt.

Oslo helseråd den 27. mai 1936.

Bygn. chefens l.nr.:
mottatt: 27 MAJ 1936

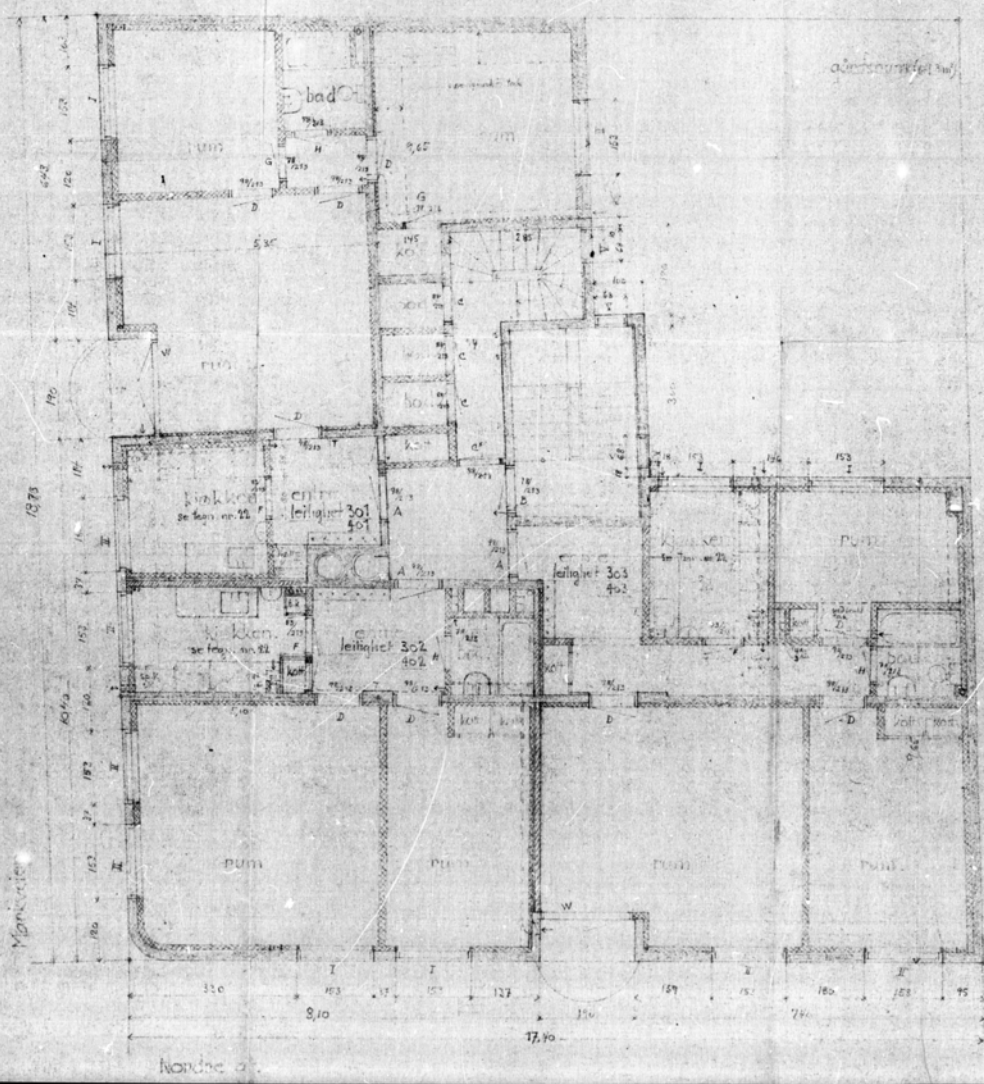
Efter bemyndigelse

And. Lin

Bl. F. Brandstøtts bet.

Helserådets påleggning meddeles.

NEGFOTOGRAFERT - 19 X



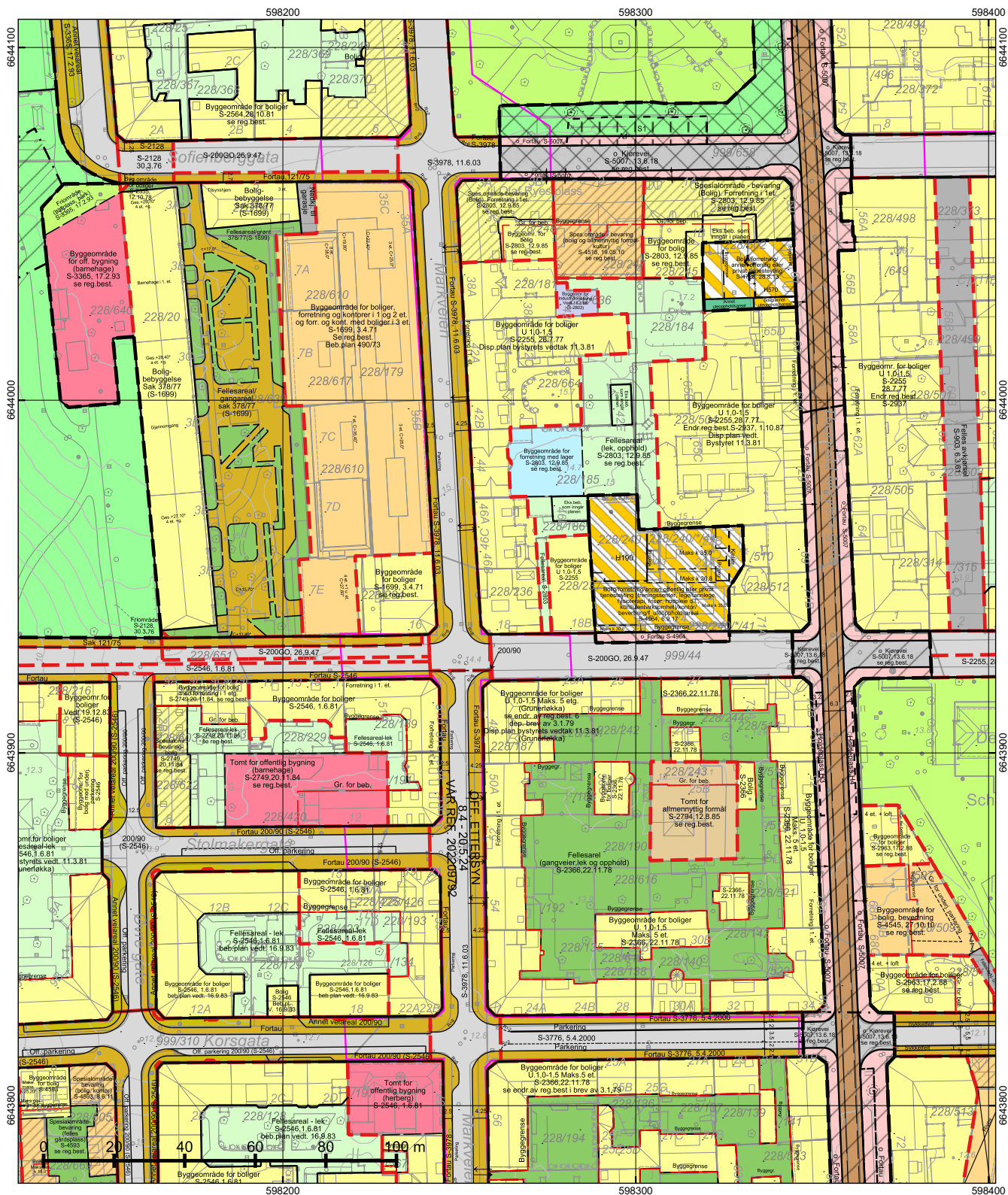
Øst værelse er der
indlagt = murmur!

M 100

Byg. nr.	22/06
Byg. nr.	15 OKT. 1906

11-4-16
12-7-16
20-4-16
17-5-16

KREDITKASSEN NORDSØS G. 18	
3 og 4 etage	M-VED
TEGNING: 1906 0810 1906	
ANDS W. BILAGS, O. RO. CLAUSEN, ARKITEKTER	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 12.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

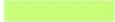


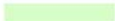














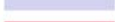









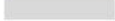
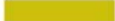

















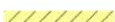



























































Originalformat: A3

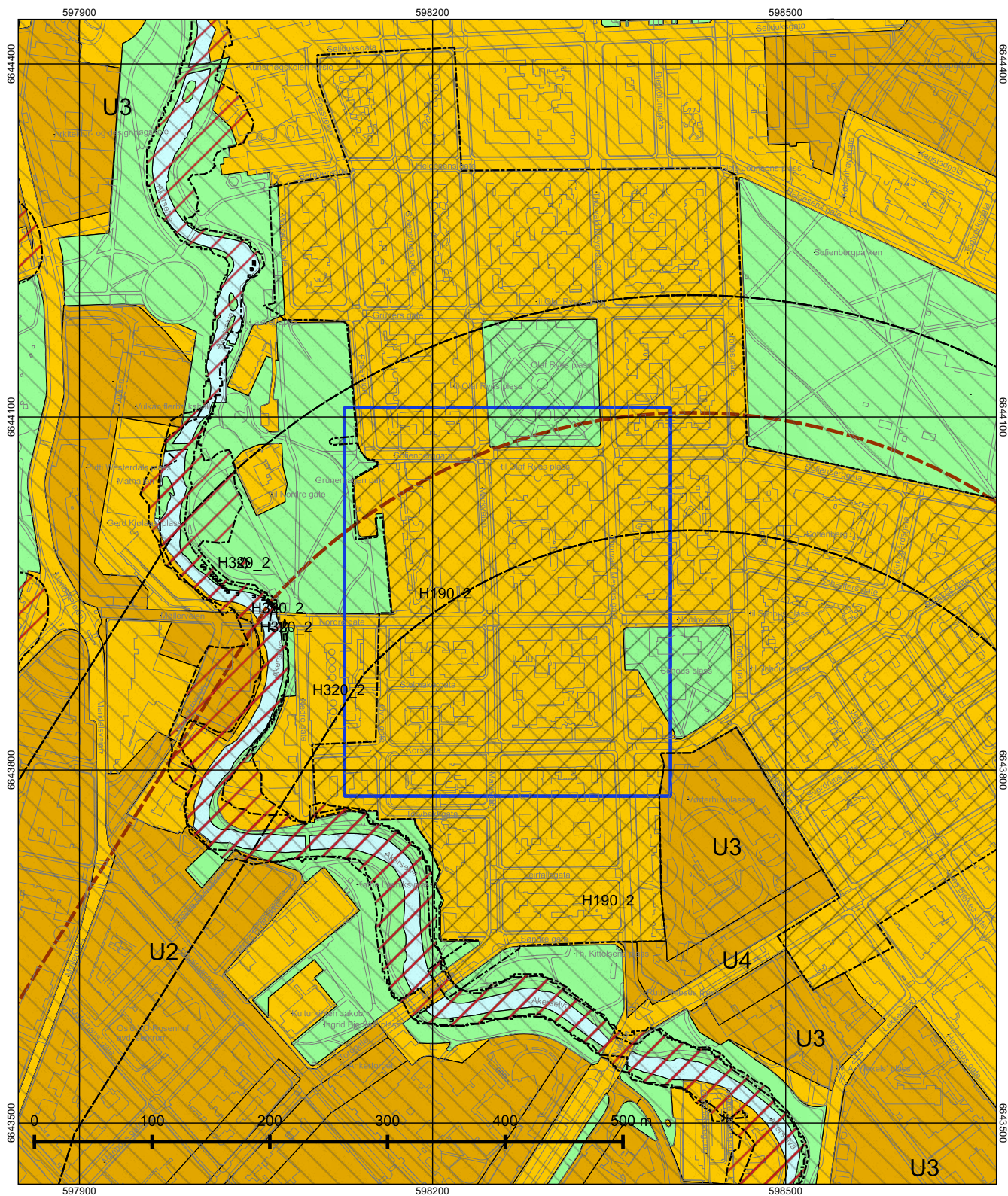
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 154422/ 86528468	Deres ref.:
Adresse: Nordre gate 18	Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/236	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	73 - Felles gangareal		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	74 - Felles gårds plass		913 - Formålgrensning
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		930 - Reguleringslinje
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		935 - Regulert parkeringsfelt
	140 - Bolig/forr./kontor		Formålgrense
	141 - Forr./kontor/offentlig		
	144 - Forr./bolig		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	161 - Helse- og sosialinstitusjon		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1690 - Annet uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 154422/86528468
 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



Adresse

Nordre gate 18, 0551 OSLO

Dato for energimerking

08.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-278616

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80572778

Gårdsnummer

228

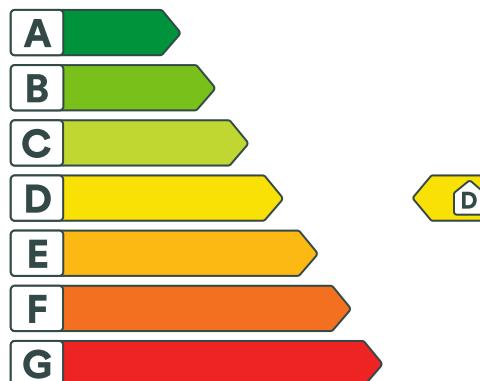
Bruksnummer

236

Seksjonsnummer

5

Bruksenhetsnummer

H0302


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1937

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

179,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

179,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år

18 598 kWh



Nordre gate 18, 0551 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nordre gate 18, 0551 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperatur

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: 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.

Tiltak 23: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Nordre gate 18 - Nabolaget Olaf Ryes plass - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Schous plass Linje 11, 12, 18	2 min 🚶 0.1 km
🚶 Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 🚶 1.3 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚶 1.5 km
✈️ Oslo Gardermoen	39 min 🚶

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	6 min 🚶 0.5 km
Hersleb videregående skole	8 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

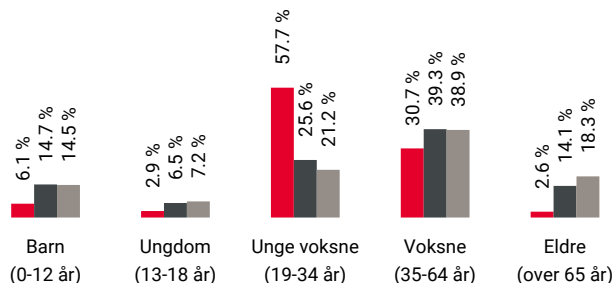
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Olaf Ryes plass	1 043	660
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Akersløkka barnehage (1-5 år) 68 barn	2 min 🚶 0.1 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	3 min 🚶 0.2 km
Nedregate barnehage (1-6 år) 74 barn	4 min 🚶 0.3 km

Dagligvare

Innom Markveien	1 min 🚶
Kiwi Markveien	1 min 🚶



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



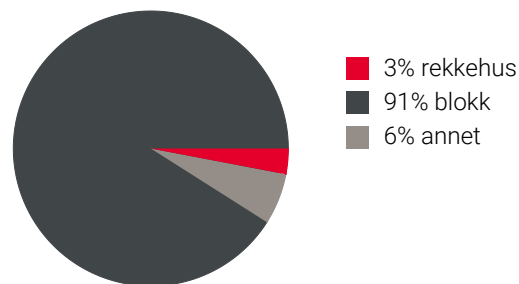
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

- | | | | |
|---|---|-------|--------|
| ⚽ | Grünerhagen - ballbane 3
Ballspill | 4 min | 0.3 km |
| ⚽ | Elvebakken v.g. skole - fleraktivitetssal
Aktivitetshall | 5 min | 0.4 km |
| 🏃 | Fitness24Seven Grünerløkka | 2 min | |
| 🏃 | EVO Grünerløkka | 3 min | |

Boligmasse



«God stemning, masse liv og ikke så mye bråk som man ville trodd»

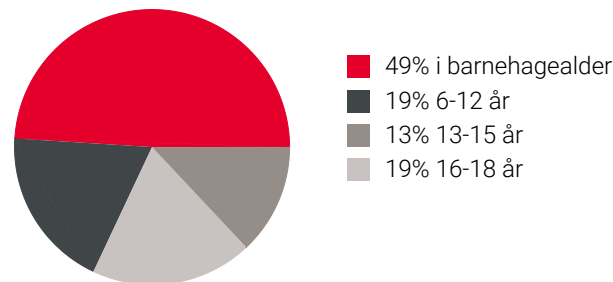
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | | |
|---|--------------------------|--------|
| 📍 | Gunerius Shoppingsenter | 12 min |
| 📍 | Boots apotek Grünerløkka | 2 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

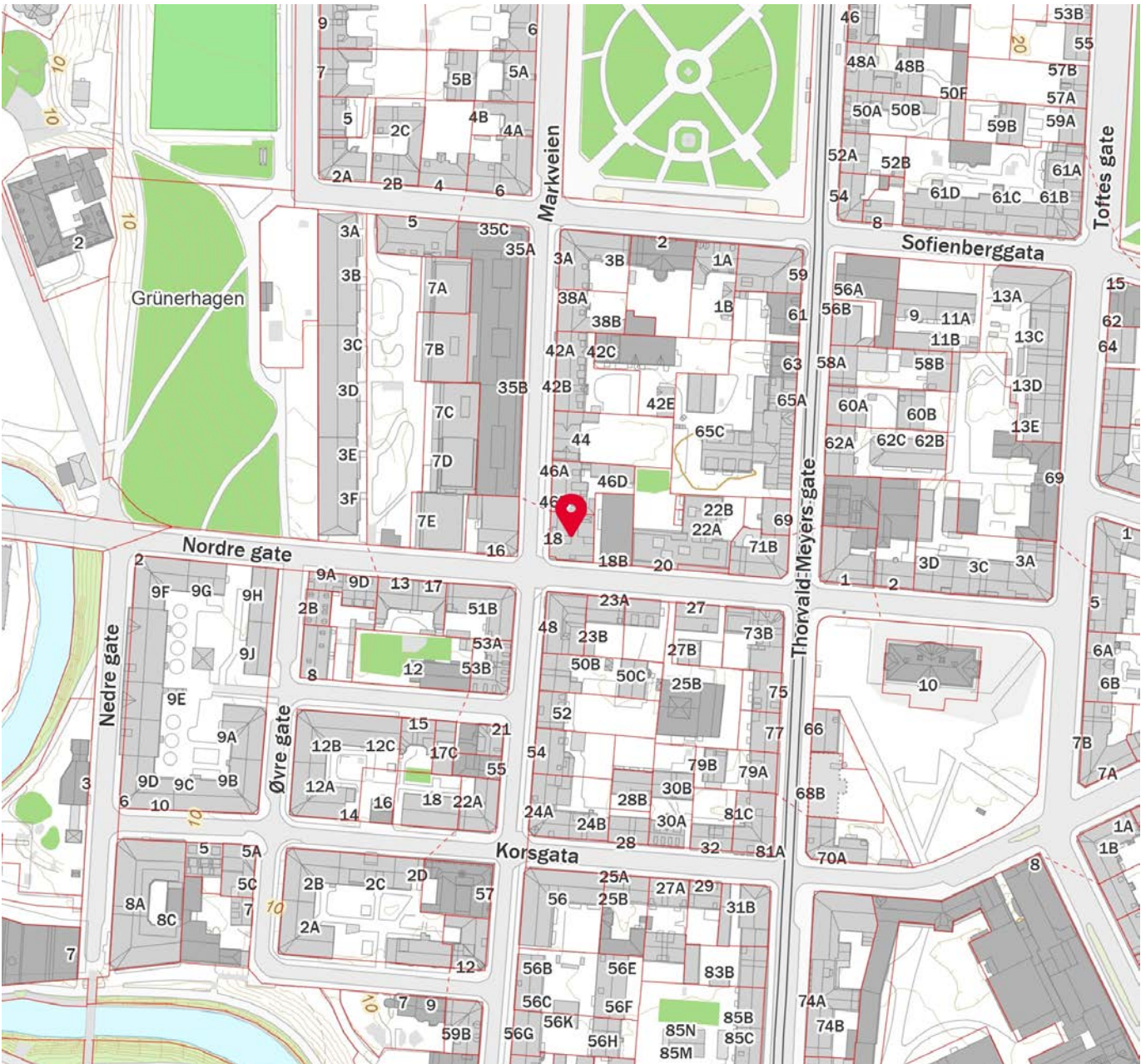
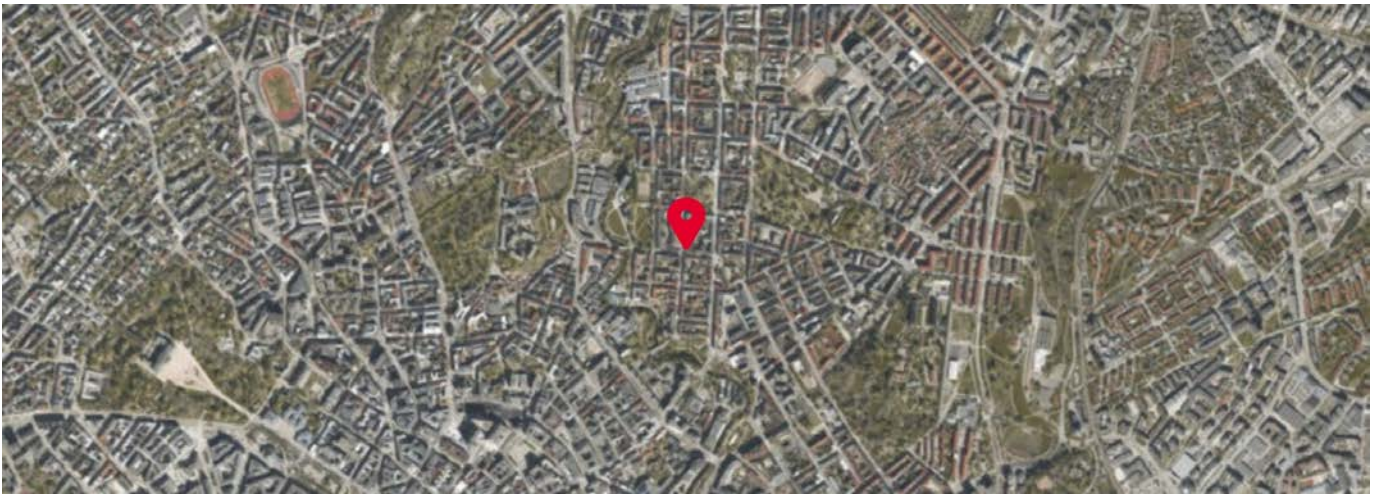



0% 55%

- | | |
|---|-----------------|
| ■ | Olaf Ryes plass |
| ■ | Oslo og omegn |
| ■ | Norge |

Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	83%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



 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 2026



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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Nordre gate 18
0551 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars BergeTelefon: 489 92 004
E-post: lars.berge@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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre