



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 578 907
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UELANDSGATE 24 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 520 264	2 558 680
Sum inntekter		1 520 264	2 558 680
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		684 499	744 865
Sum kostnader		775 779	836 144
Driftsresultat		744 485	1 722 536
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 766	13 681
Sum finansinntekter		29 766	13 681
Annen finanskostnad		550 307	331 655
Sum finanskostnader		550 307	331 655
Netto finans		-520 541	-317 974
Resultat før skattekostnad		223 944	1 404 562
Årsresultat		223 944	1 404 562
Totalresultat		223 944	1 404 562
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		223 944	1 404 562
Sum overføringer og disponeringer		223 944	1 404 562



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		38 000 000	38 000 000
Sum varige driftsmidler		38 000 000	38 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 000 000	38 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		42 087	67 015
Sum fordringer		42 087	67 015
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 257 561	1 132 435
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 257 561	1 132 435
Sum omløpsmidler		1 299 648	1 199 450
SUM EIENDELER		39 299 648	39 199 450

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 711 564	16 487 620
Sum opptjent egenkapital		16 711 564	16 487 620
Sum egenkapital		16 836 564	16 612 620
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 930 212	11 079 139
Øvrig langsiktig gjeld		11 400 000	11 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 330 212	22 479 139
Sum langsiktig gjeld		22 330 212	22 479 139
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 691	52 313
Leverandørgjeld		8 173	23 684
Annen kortsiktig gjeld		61 009	31 694
Sum kortsiktig gjeld		132 873	107 691
Sum gjeld		22 463 085	22 586 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 299 648	39 199 450



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 361451

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 578 907
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UELANDSGATE 24 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.05.2024



Organisasjonsnr: 990 578 907
UELANDSGATE 24 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 520 264	2 558 680
Sum inntekter		1 520 264	2 558 680
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		684 499	744 865
Sum kostnader		775 779	836 144
Driftsresultat		744 485	1 722 536
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 766	13 681
Sum finansinntekter		29 766	13 681
Annen finanskostnad		550 307	331 655
Sum finanskostnader		550 307	331 655
Netto finans		-520 541	-317 974
Resultat før skattekostnad		223 944	1 404 562
Årsresultat		223 944	1 404 562
Totalresultat		223 944	1 404 562
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		223 944	1 404 562
Sum overføringer og disponeringer		223 944	1 404 562



Organisasjonsnr: 990 578 907
UELANDSGATE 24 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		38 000 000	38 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 000 000	38 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		42 087	67 015
Sum fordringer		42 087	67 015
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 257 561	1 132 435
Sum omløpsmidler		1 299 648	1 199 450
SUM EIENDELER		39 299 648	39 199 450
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 711 564	16 487 620



Sum opptjent egenkapital	16 711 564	16 487 620
Sum egenkapital	16 836 564	16 612 620
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 930 212	11 079 139
Øvrig langsiktig gjeld	11 400 000	11 400 000
Sum annen langsiktig gjeld	22 330 212	22 479 139
Sum langsiktig gjeld	22 330 212	22 479 139
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	63 691	52 313
Leverandørgjeld	8 173	23 684
Annen kortsiktig gjeld	61 009	31 694
Sum kortsiktig gjeld	132 873	107 691
Sum gjeld	22 463 085	22 586 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	39 299 648	39 199 450



Organisasjonsnr: 990 578 907
UELANDSGATE 24 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5755

Uelandsgate 24 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Uelandsgate 24 Borettslag

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5755>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Uelandsgate 24 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Karina Sivertsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5755 årsrapport komplett.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Viktoria Stensrud

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Gerø
- Karina Sivertsen
- Thea Belhadi



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-28 13:11:46 UTC



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

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

6 av 62

5755 årsrapport komplett.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Uelandsgate 24 Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

218 161

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

Uelandsgate 24 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

STYRETSARBEID 2023

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i UELANDSGATE 24 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UELANDSGATE 24 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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



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

RESULTATREGNSKAP

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



UELANDSGATE 24 BORETTSLAG BALANSE

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

Vedlegg 1

14 av 62

5755 årsrapport komplett.pdf



10

Uelandsgate 24 Borettslag

Garantiansvar

0

0

Oslo, 22.02.2024

Styret i Uelandsgate 24 Borettslag

Viktoria Stensrud

Line Aalerud

Arne Gerø

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	1 790
SUM ANDRE INNTEKTER	1 790

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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



bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.218/bnr.161

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 50 år.

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

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Tilstandsrapport med kostnadsoverslag

Oppdragsgiver: Uelands gate 24 borettslag

Dato: 27.10.2023

Vedlegg 1

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



Sammendrag

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

Strakstiltakene er:

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

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

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

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

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



Innholdsfortegnelse

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

Vedlegg: Tiltaksplan med kostnadsoverslag
 Billedokumentasjon fra befaring



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

Rapportering

Bakgrunn

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

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

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

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

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

Omfang

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

Premisser

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



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

Definisjon av tilstandsgrader

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

Tilstandsgrad TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Beskrivelse
TG 2	Vesentlige avvik	<ul style="list-style-type: none">• Bygningsdelen er sterkt nedslitt• Bygningsdelen er vesentlig skadet• Bygningsdelen har redusert funksjon• Bygningsdelen har kort gjenværende brukstid• Bygningsdelen har mangelfull eller feil utførelse i forhold til referansenivået• Bygningsdelen er mangelfullt eller feil vedlikeholdt• Bygningsdelen mangler vesentlig dokumentasjon for fagmessig utførelse i forhold til referansenivået• Bygningsdelen bør overvåkes for å unngå større skader eller følgeskader
TG 3	Store eller alvorlig avvik	<ul style="list-style-type: none">• Bygningsdelen har total eller nært forestående funksjonssvikt• Det er fare for liv og helse
TGIU	Ikke undersøkt Mulig risiko	<ul style="list-style-type: none">• Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på befaringsstidspunktet.

Konsekvensvurdering

Vurderingene er gjort på bakgrunn av en helhetsvurdering av konsekvens- og tilstandsgrad.

Bygningsmaterialer og konstruksjoner som vurderes, kan få samme tilstandsgrad (TG), men ha ulik konsekvens for bygningen som helhet eller enkeltkomponent. For eksempel vil en TG2 kunne ha liten konsekvens for eiendoms- og personsikkerhet og av den årsak bli planlagt langt ut i planperioden.

Dersom TG2 derimot gir en høy konsekvens for eiendommens og personers sikkerhet plasseres tiltaket tidlig i planperioden.

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



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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

I **Strakstiltak (0 - 1 år)**

Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare.

II **Vedlikehold (1 - 2 år, 3 - 5 år og 6 - 10 år)**

Vedlikehold er rutinemessige arbeider på en bygning og tekniske installasjoner, for å opprettholde et kvalitetsnivå, hindre forfall og for å rette på skader som allerede er oppstått. I vedlikeholdsplanen er tiltakene inndelt i tre tidsintervaller avhengig av anbefalt utførelsestidspunkt.

III **Modernisering**

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

Energiøkonomisering – ENØK

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

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



Kostnader i perioden

Samlet er kostnadene ved de foreslåtte tiltak anslått til 3 740 000,- inkl. mva.

Se for øvrig skjemaer for tiltak og prioritering.

Kostnadene fordeler seg slik:

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

Kostnadene er beregnet med følgende forutsetninger:

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

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



Tilstandsvurdering

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

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



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



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



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



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



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

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



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



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



		<p>Felles systemer: Mangler ventilasjon for trappeganger / felles i etasjene.</p> <p>Kjeller: Det er kun montert lufteluker i "gamle vinduer" inn til boder. I ett avlukke er det monter inn 2 Ø160/125 kanaler. Antar at dette er for fremtidig aggregat for ventilering av kjeller. Aggregatet mangler.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
	Tiltak 36.2 Tiltak 36.3 Tiltak 36.4 Tiltak 36.5	<p>Oppgradering av ventilasjonsanlegget ved en eventuell rehabilitering av bad</p> <p>Installer ett enkelt ventilasjons system i kjeller som sørger for ett minimum av luft utskifting. Luftmengde som bør skiftes ut er på ca. 3 m³/h.</p> <p>Monter et lite avfukter system i kjeller.</p> <p>Åpne veggventiler som er tette/lukket.</p>
37	Komforkjøling	Ikke relevant for eiendommen.
38	Dokumentasjon VVS	<p><u>Beskrivelse</u> Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for bygget.</p> <p><u>Tilstand</u></p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Tiltak 38.1 Det anbefales å fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningsmessige, el- og VVS, og etablere et sporbart system for alle fag. Se tiltak 29.1 og 29.3</p>

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



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



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

5 TELE OG AUTOMATISERING

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



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

6 ANDRE INSTALLASJONER

62	Heiser (Person- og varetransport)	<u>Beskrivelse</u> Personheis av fabrikat OTIS med 6 stopp, 320kg eller 4 personer. <u>Tilstand</u> Heis er fra 2006 og er i daglig bruk. <u>Anbefalte tiltak</u>
----	-----------------------------------	---

7 UTENDØRS

71	Bearbeidet terreng	Ikke relevant for eiendommen.
72	Utendørs konstruksjoner	Ikke relevant for eiendommen.
73	Utendørs røranlegg	<u>Beskrivelse</u> Ikke befart. Røranlegg er i bakken frem til kommunal tilførsel og avløp. <u>Tilstand</u> Ukjent, da ikke befart. <u>Anbefalte tiltak</u> Ikke vurdert.
74	Utendørs elkraft	
76	Veier og plasser	Ikke relevant for eiendommen.



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



Brannsikring

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

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

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

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

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

Vi refererer i denne forbindelse til forskrift om brannforebygging § 8 som sier:

«Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarende nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggesaker. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.»

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



Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2)

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

Bygg

Tiltak 29.2 Brannteknisk gjennomgang av hele eiendommen.

VVS

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

Elektro

Tiltak 49.1 Etablere internkontroll elektro og foreta termografering av hovedtavle.

Oslo, 30.10.2023

For OPAK AS

Frank Vinjerui
Seniorrådgiver bygg og eiendom

Egenkontroll Bygg
30.10.2023 FV

Egenkontroll VVS og EL
30.10.2023 TM/RI

Sidekontroll
Dato Initialer

Distribuert til:

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

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

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



Oppdragsnr.: 140506		Oppdragsnavn: Uelands gate 24 borettslag		Dato: 27.10.2023				
VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Uelands gate 24		Tiltaks- grad	Straks- tiltak				Vedlikehold	Moderni- sering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år		
2 Bygning								
21	<i>Grunn og fundamenter</i>	1						
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.	1						
22	<i>Bæresystem</i>	1						
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.	1						
23	<i>Yttervegger</i>	2						
	Tiltak							
1	Fasaden mot Uelands gate hugges ren, innfestning til utsmykning kontrolleres, ny oppbygging med pussjukt og maling.	2		800 000				
2	Utskifting av vinduer mot Uelands gate.	2		550 000				
3	Dørene fra gaten og inn i portrommet utbedres slitassen på treverket og ny påføres ny maling. Alle bevegelige deler sees over.	2		60 000				
24	<i>Innervegger</i>	2						
	Tiltak							
1	Maling av trapperommet	1				110 000		
2	Lagrede gjenstander i boder flyttes slik at fukt i veggen kan transporteres bort gjennom god ventilasjon. Alternativt lagres gjenstander på hyller med avstand fra vegger og gulv, ca. 10-15 cm.	2	X					
3	Veggene i kjelleren anbefales børstet rene.	2	X					
4	Døren til kjeller skiftes.	1			20 000			
25	<i>Gulv og himlinger (Dekker)</i>	2						
	Tiltak							
1	Brannsikringstiltak; Himlingen i kjelleren kles med gips for å tilfredsstille kravene til brannsikkerhet.	2	200 000					
2	Brannsikringstiltak; Etablere og/eller utbedre rørgjennomføringer i himlingen i kjeller.	2	60 000					
26	<i>Yttertak</i>	2						
	Tiltak							
1	Utbedre beslagløsningen og skifte ut skadet trepanel og puss ved stallbygningen.	3	80 000					
2	Kontrollere og eventuelt utbedre beslag på baksiden av stallbygningen.	2	30 000					
27	<i>Fast inventar (Murte piper og ildsteder)</i>	1						
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.	1						
28	<i>Trapper og balkonger</i>	1						
	Tiltak							
1	Maling av trappen i trapperommet.	1				50 000		
2	Utbedre skadene på gulvet ved inngangen.	2		20 000				
3	Fjerne rust og overflatebehandle rekkverk på de franske balkongene.	2		20 000				
29	<i>Dokumentasjon bygg</i>	2						
	Tiltak							
1	Fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningstekniske	2	X					
2	Brannteknisk gjennomgang av hele eiendommen.	2	40 000					
3	Opprette system for FDV.	2	X					
	Sum			410 000	1 450 000	20 000	160 000	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		61 500	217 500	3 000	24 000	0
	Mva	25 %		117 875	416 875	5 750	46 000	0
	Sum bygning			590 000	2 080 000	30 000	230 000	0



Oppdragsnr.: 140506						
Oppdragsnavn: Uelands gate 24 borettslag						
Dato: 27.10.2023						
VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Uelands gate 24						
	Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	
3 VVS						
31 Sanitær	1					
Tiltak						
1 Etablere fukt/lekkasje sikring i leilighetene. (Seksjonseier)	2					6 000
2 Utbedre rør i kjeller for rustlekkasjer. Bytt ødelagte komponenter.	2		35 000			
3 Isolere alle vannrør i kjeller riktig. Fjerne skadet isolering.	2		15 000			
32 Varme						
Tiltak						
1 Elektrisk oppvarming.						
33 Brønnslukking	1					
Tiltak						
1 FG kontroll av anlegget. Deretter evt pålegg fra denne.	2	20 000				
34 Gass og trykkluft						
Tiltak						
1 Ikke relevant.						
35 Prosjektering						
Tiltak						
1 Ikke relevant.						
36 Luftbehandling	1					
Tiltak						
1 Ingen anbefalte tiltak for leilighetene.	1					
2 Oppgradering av ventilasjonsanlegget ved en eventuell rehabilitering av bad	TGIU					
3 Installerer ett enkelt ventilasjons system i kjeller som sørger for ett minimum av luft utskifting. Luftmengde som bør skiftes ut er på ca 3 m ³ /h.	2					65 000
4 Monterer ett lite avfukter system i kjeller.	2					25 000
5 Åpne veggventiler som er tette/lukket.	2	X				25 000
37 Komfortkjøling						
Tiltak						
1 Ikke relevant.						
38 Dokumentasjon VVS	1					
Tiltak						
1 Det anbefales å fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningsmessige, el- og VVS, og etablere et sporbart system for alle fag. Se tiltak 29.1 og 29.3	2					
Sum		20 000	50 000	0	0	121 000
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	3 000	7 500	0	0	18 150
Mva	25 %	5 750	14 375	0	0	34 788
Sum VVS-anlegg		30 000	70 000	0	0	170 000



Oppdragsnr.: 140506 Oppdragsnavn: Uelands gate 24 borettslag Dato: 27.10.2023		VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Uelands gate 24					
		Tilstand/grad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering
		TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
4 Elkraft							
41	Basisinstallasjon for elkraft	1					
	Tiltak						
1	Opprydding i ledninger i kjeller og noen løse ledninger ute i bakgården.	2		25 000			
42	Høyspent forsyning						
	Tiltak						
1	Trafo er ikke i denne bygningen. Ikke vurdert, da netteier er ansvarlig.						
43	Lavspent forsyning	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
44	Lys	1					
	Tiltak						
1	Bytte defekte lysarmaturer til LED.	2		50 000			
45	Elvarme	2					
	Tiltak						
1	Skifte varmeovnene i kjeller	2		5 000			
46	Reservekraft						
	Tiltak						
1	Reservekraft er ikke montert.						
49	Dokumentasjon elektro (internkontroll elektro)	1					
	Tiltak						
1	Opprette system for internkontroll for elektrisk anlegg.	1	40 000	10 000	10 000	10 000	
	Sum		40 000	90 000	10 000	10 000	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	6 000	13 500	1 500	1 500	0
	Mva	25 %	11 500	25 875	2 875	2 875	0
	Sum Elkraft		60 000	130 000	10 000	10 000	0



Oppdragsnr.: 140506		Oppdragsnavn: Uelands gate 24 borettslag		Dato: 27.10.2023							
VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Uelands gate 24		Tilstand/grad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering				
				TG	0 - 1 år	1 - 3 år		3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov	
5 Tele- og automatisering											
53	Telefoni og personøking (partelefonanlegg)	1									
	Tiltak										
1	Ingen anbefalte tiltak.	1									
54	Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)										
	Tiltak										
1	Etablere brannalarm i fellesarealer med en detektor i hver leilighet.										120 000
55	Lyd- og bildesystemer										
	Tiltak										
1	Ikke vurdert da dette er netteiers ansvar.										
56	Automatisering (SD-anlegg)										
	Tiltak										
1	Ikke relevant for eiendommen.										
	Sum			0	0	0	0	0	0	0	120 000
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		0	0	0	0	0	0	0	18 000
	Mva	25 %		0	0	0	0	0	0	0	34 500
	Sum Tele og automatisering			0	0	0	0	0	0	0	170 000
6 Andre installasjoner											
62	Heiser (Person- og varetransport)	1									
	Tiltak										
1	Ingen anbefalte tiltak.	1									
	Sum			0	0	0	0	0	0	0	0
	Rigg, drift og administrasjon	15 %		0	0	0	0	0	0	0	0
	Mva	25 %		0	0	0	0	0	0	0	0
	Sum Andre installasjoner			0	0	0	0	0	0	0	0



Oppdragsnr.: 140506 Oppdragsnavn: Uelands gate 24 borettslag Dato: 27.10.2023		VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Uelands gate 24					
		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering
		TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
7 Utendørs							
71	Bearbeidet terreng						
	Tiltak						
1	Ikke relevant for eiendommen.						
72	Utendørs konstruksjoner						
	Tiltak						
1	Ikke relevant for eiendommen.						
73	Utendørs rørnett						
	Tiltak						
1	Ikke vurdert.						
74	Utendørs elkraft						
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak. Festeledning i portrom og bytte lysarmaturer i fellesareal er tatt med i 44.1						
76	Veier og plasser						
	Tiltak						
1	Ikke relevant for eiendommen.						
77	Parker og hager	1					
	Tiltak						
1	Utbedre vannavrenning fra den høye muren, med beslag for at vannet ikke renner ned langs muren.	2		40 000			
2	Kle gjerde på den høye muren med passende kledning.	2					50 000
3	Male de malte tregerdene.	2			40 000		
	Sum		0	40 000	40 000	0	50 000
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	0	6 000	6 000	0	7 500
	Mva	25 %	0	11 500	11 500	0	14 375
	Sum utendørs		0	60 000	60 000	0	70 000
TOTALSUM (Alle fag)			680 000	2 340 000	100 000	240 000	410 000



BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24

Befaringssted: Uelands gate 24, Oslo

Befaringsdato: 28.09.2023

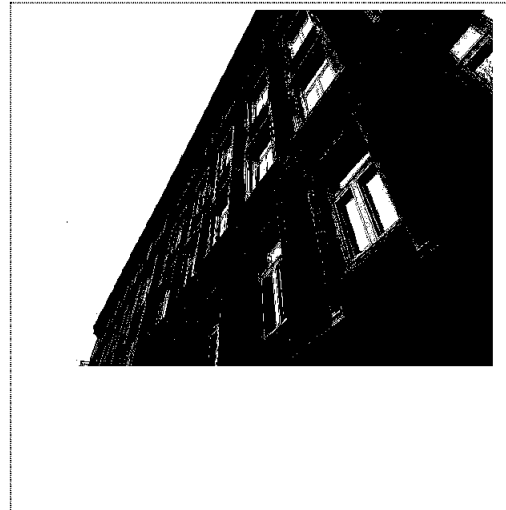
Utført av: OPAK AS v/ Frank Vinjerui, Ronny Iversen og Terje Mordal



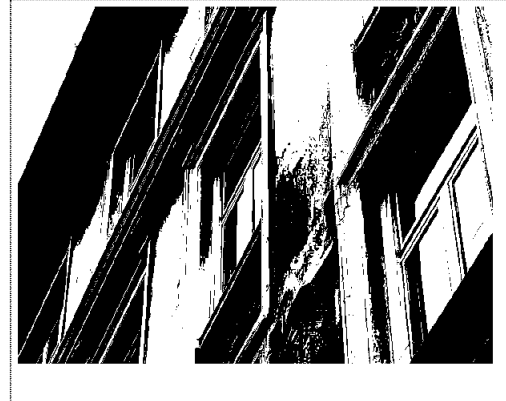
Bilde nr. 1 Fasaden mot Uelands gate hugges ren, innfestning til utsmykning kontrolleres, ny oppbygging med pussjikt og maling.



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



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



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

OPAK

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



Bilde nr. 5 Utskifting av vinduer mot Uelands gate.



Bilde nr. 6 Utskifting av vinduer mot Uelands gate.



Bilde nr. 7 Utskifting av vinduer mot Uelands gate.



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

OPAK

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



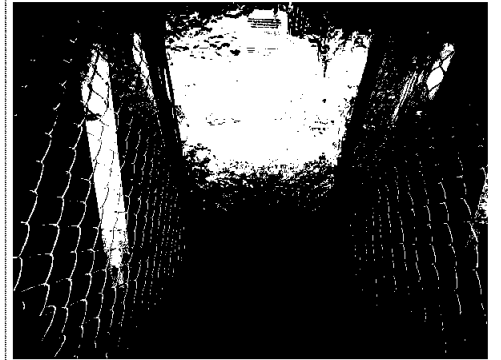
Bilde nr. 9 lagrede gjenstander i boder flyttes slik at fukt i veggen kan transporteres bort gjennom god ventilasjon. Alternativt lagres gjenstander på hyller med avstand fra vegger og gulv, ca. 10-15 cm.



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



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



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

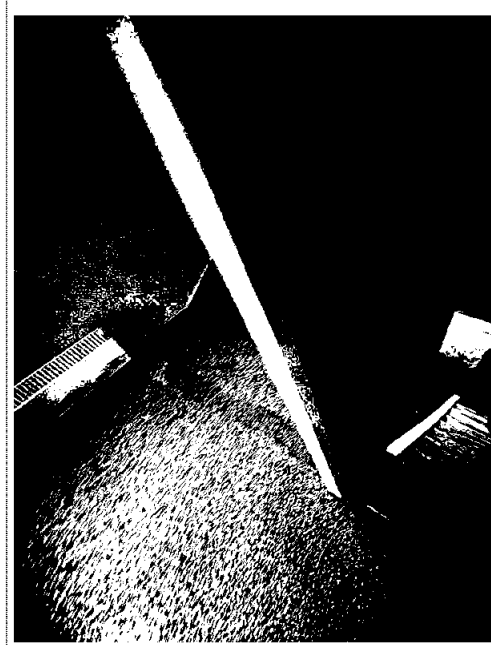
OPAK[®]

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



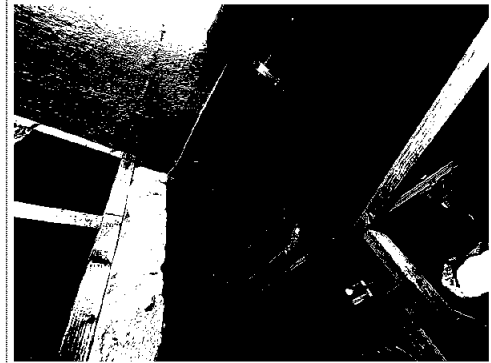
Bilde nr. 13 Døren til kjeller skiftes.



Bilde nr. 14 Døren til kjeller skiftes.



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



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



OPAK

BILDER

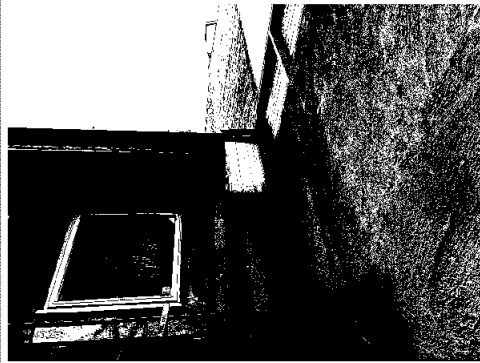
140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



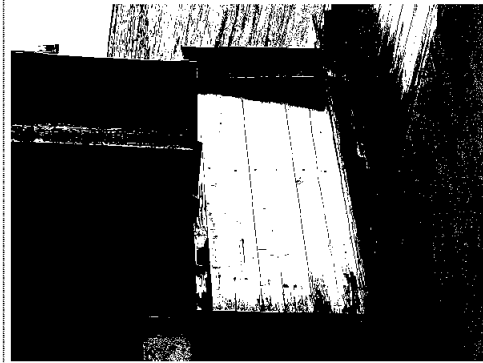
Bilde nr. 17 Brannsikringstiltak; Etablere og/eller utbedre rørgjennomføringer i himlingen i kjeller.



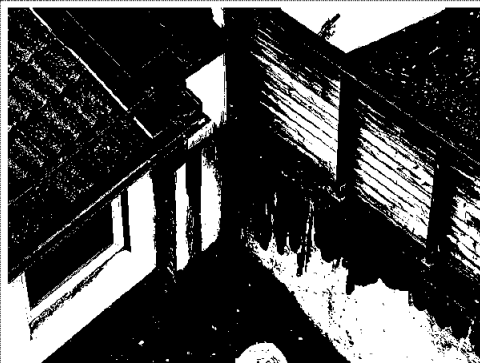
Bilde nr. 18 Brannsikringstiltak; Etablere og/eller utbedre rørgjennomføringer i himlingen i kjeller.



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



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



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



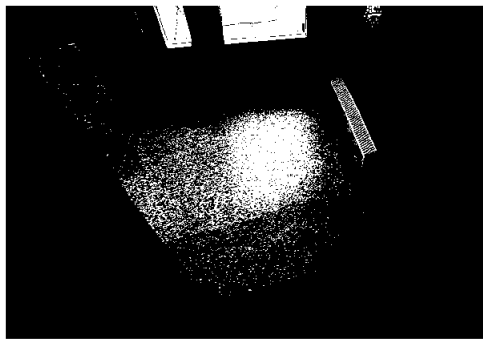
Bilde nr. 22 Kontrollere og eventuelt utbedre beslag på baksiden av stallbygningen.



OPAK

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



Bilde nr. 23 Utbedre skadene på gulvet ved inngangen.



Bilde nr. 24 Utbedre skadene på gulvet ved inngangen.



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



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



Bilde nr. 27 Løs ledning for utelys må festes.



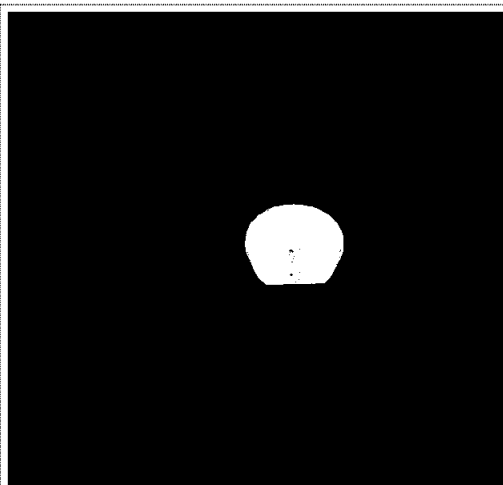
Bilde nr. 28 Defekt belysning i kjeller byttes.



OPAK[®]

BILDER

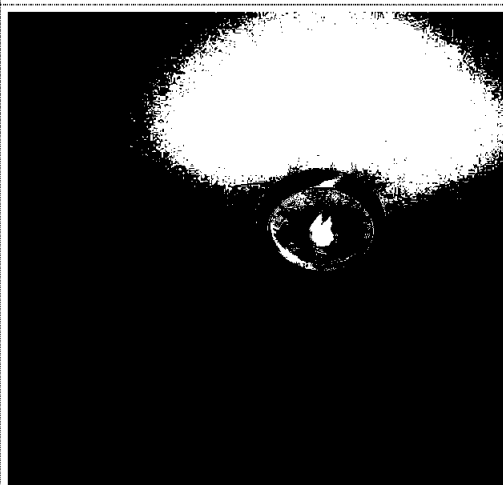
140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



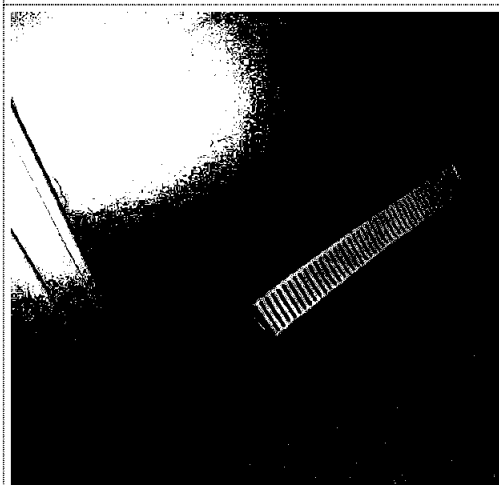
Bilde nr. 29 Defekt belysning i kjeller byttes.



Bilde nr. 30 Jordledninger i kjeller festes.



Bilde nr. 31 Defekt belysning byttes.



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



OPAK

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



Bilde nr. 33 Standard bad i leiligheter



Bilde nr. 34 Overløp fra fordelerskap



Bilde nr. 35 Fordelerskap i leiligheter



Bilde nr. 36 Sprinkelsentral i kjeller



OPAK

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



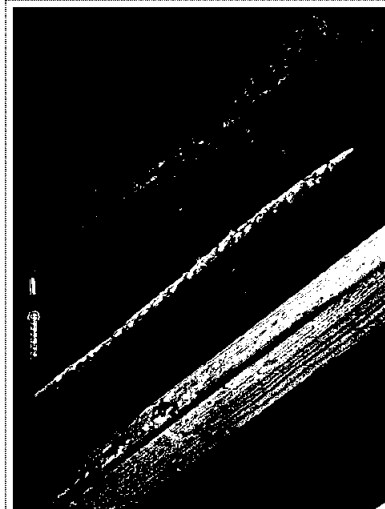
Bilde nr. 37 Sprinkelsentral i kjeller



Bilde nr. 38 Mangler hendel på hoved vanninntak i kjeller



Bilde nr. 39 Dårlig isolering av vannrør i kjeller



Bilde nr. 40 Dårlig isolering av vannrør i kjeller



OPAK

BILDER

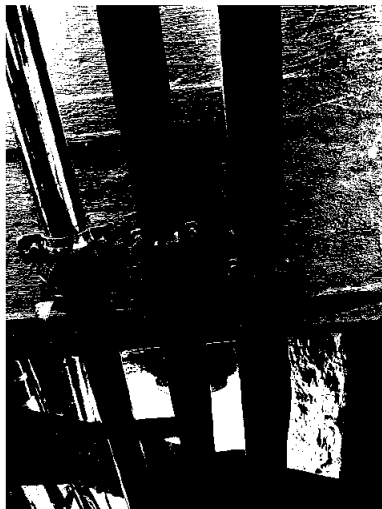
140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



Bilde nr. 41 Varmtvanns tanker/beredere i kjeller



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



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



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



OPAK

BILDER

140506 Tilstandsrapport Uelands gate 24



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



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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager

Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 5755 Selskapsnavn: Uelandsgate 24 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Magnus Arneberg-Bauer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Karina Sivertsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

60 av 62

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 80 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Viktoria Stensrud

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Arne Gerø

Karina Sivertsen

Thea Belhadi



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.