

Uelands gate 16

1 soverom | 42 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Uelands gate 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
45	Om boligen
57	Nabolagsprofil
59	Tilstandsrapport
76	Egenerklæringsskjema
83	Andre vedlegg
175	Kontaktinfo
178	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Rålekker 2-roms totaloppusset 2025/26 - Kjøkken og bad
2025/26 - Takhøyde 2,68 m - VV/fyring ink. - Balkong 3 kvm

Prisantydning	5 200 000,-
Omkostninger	131 450,-
Totalpris	5 334 556,-
Fellesgjeld	3 106,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 800,-
BRA-i	42 kvm
Soverom	1
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1938
Eierform	Eierseksjon

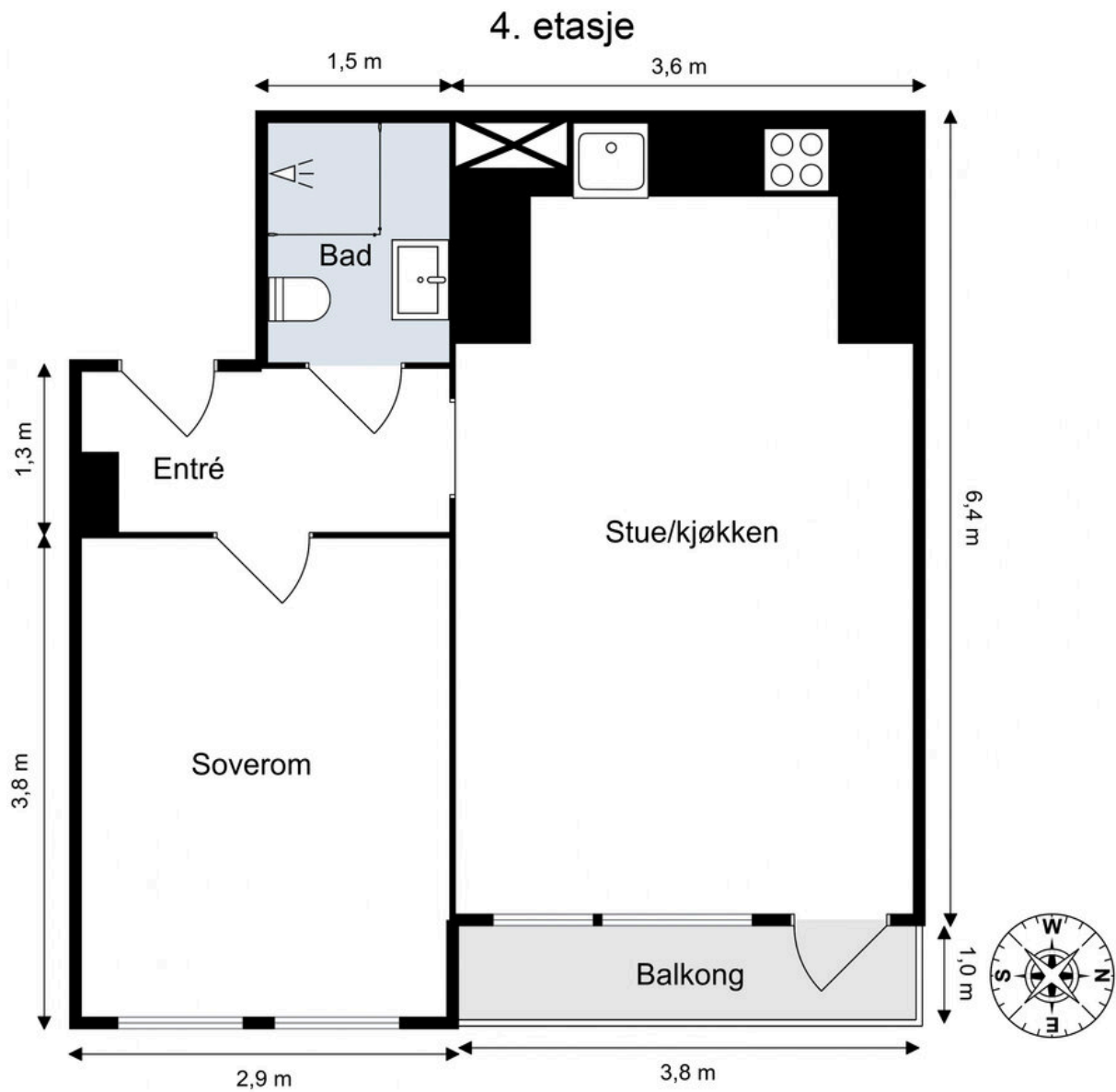
Kort fortalt

Nordvik v/Jesper Kristiansen har gleden av å presentere Uelands gate 16 - En lekker og nyoppusset 2-roms selveierleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Alexander Kiellands plass. Leiligheten har en effektiv planløsning og består av innbydende entré, hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, romslig soverom og flislagt baderom. Kort vei til "alt" Oslo har å by på!

Hele leiligheten er pusset opp i 2025/26 og holder svært god standard!

Østvendt balkong på ca. 4 kvm
Lekker kjøkken 2025/26
Delikat, flislagt baderom 2025/26
Varmtvann, fyring og internett er inkludert i felleskostnadene
Generøs takhøyde 2,68 meter
Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
Kjellerbod på ca. 3 kvm
Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel og servicetilbud

Uelands gate 16, 0175 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme











































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0008/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Uelands gate 16, 0175 OSLO
Gnr 218, bnr 72, snr 280 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tabi Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)
3 106,- (Andel av fellesgjeld)

5 203 106,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
130 070,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

131 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 334 556,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 347 256,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 3,0 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og baderom.

Takhøyden i stuen ble målt til 2,68 meter.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med god takhøyde på 2,68 meter og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. God plass til sofaseksjon med tilhørende møblelement og spisebord. Fra stuen er det utgang til østvendt balkong på ca. 4 kvm.

Kjøkkenet fra 2025/26 med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av

kompositt med underlimt vask. Av hvitevarer er det integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Soverom:

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeløsning.

Baderom:

Flislagt baderom fra 2025/26 med varme i gulvet. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassfelt. Naturlig avtrekk.

Standard

TG2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dører

Det er ingen lyd- og brannklassifisert entrédør. Konsekvens/tiltak: Det bør installeres lyd- og brannklassifisert entrédør.

Balkongdør

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

4. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er registrert eldre støpejernssluk. Det er foretatt ettermontering av klemring ved at det er boret og gjenget hull i eksisterende sluk. Klemringen er montert ved mekanisk innfesting og klemt ned mot sluket, samt supplert med silikon som tettemiddel. Klemringen er spesialbestilt fra Byggfornyelse AS.

Løsningen vurderes som et avvik fra dagens anbefalte løsninger. Det foreligger økt risiko for mangelfull tetting mellom sluk, klemring og membran, da eldre støpejernssluk ikke er tilpasset moderne membransystemer. Utførelsen gir begrenset mulighet for kontroll av langsiktig funksjon. Skjulte forhold kan ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

4. etasje - bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftkanaler i bygget.

4. etasje - kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Avløpsrør - bad

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det registreres noe suse lyd fra ventil på soverom.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TGIU

4. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Varmtvannstank
Sentralt varmtvannsberedning.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyden på rekkverket tilfredsstillende ikke dagens krav.
"Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkle og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkle og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2025

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, VBM Elektro, Brafas, Ekrogn Tak og membran. Totalrenovasjon

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, VBM Elektro, Brafas, Ekrogn Tak og membran. Totalrenovasjon

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, VBM Elektro, Brafas, Ekrogn Tak og membran. Totalrenovasjon

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, VBM Elektro, Brafas, Ekrogn Tak og membran. Totalrenovasjon

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, VBM Elektro, Brafas, Ekrogn Tak og membran. Totalrenovasjon

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, VBM Elektro, Brafas, Ekrogn Tak og membran. Totalrenovasjon

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1992.

Dører: En malt entrédør.

Balkongdør: Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1992.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: En balkong av betongkonstruksjoner på ca. 3,6 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Slik melding skal være sendt til begge senest 3 uker etter at kontrakt om utleie er inngått.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Elektrisk gulvvarme på bad

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 800,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fjernvarme, internett, felles

byggningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m..

Herav:

Fellesutgifter pr. mnd med fjernvarme: Kr. 2.611,-
Internett/bredbånd Kr. 189,-

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II, orgnr. 978 713 556

Om sameiet

Sameiet består av 339 seksjoner hvorav 17 er næringsseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978 713 556. Forretningsførselen er utført av PS Eiendom AS i henhold til kontrakt.

- Vaktmestertjenesten er knyttet til forretningsfører P S Eiendom AS
- Sameiet har en løpende renholdsavtale med Fortuna Renhold AS
- Elleve fellesvaskerier. Ett fellesvaskeri for hver oppgang bortsett fra Bjerregaards gate 41 og 45, samt Uelands gate 20.
- Sameiet har ordning for retur av hvite- og brunevarer er etablert i bakgården.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd med kr 9 728 589,-. Underskuddet kommer i hovedsak som et resultat av påløpte kostnader ifbm sameiets rørfornyingsprosjekt (soil). I forbindelse med rørfornyingsprosjektet har sameiet hentet inn kr 15 000 000 i ekstraordinært låneopptak (IN-ordning), som går uavkortet til prosjektet og bokført som vedlikeholdsfond. Underskudd i 2023 dekkes i stor grad av dette fondet. Finansiering av rørfornyning er fordelt etter sameiebrøk. Ved oppstart av IN-ordningen valgte en betydelig andel av seksjonseiere å gjøre opp med en gang, noe som medførte at 76% av finansieringsbehovet ble innbetalt med en gang. Øvrige gjør opp sin andel over en 5 årsperiode med mulighet til å betale ned raskere.

Planlagte tiltak:

- Utbedring soilrør (utført)
- Nytt callingsystem for alle oppganger (utført)
- Nye dører i alle oppganger (delvis utført)

- I tillegg til alminnelig løpende vedlikehold og driftsoppgaver, slik som;
- Årlig maling av fuglebasseng i bakgård, samt ukentlig vask av basseng en gang i uken
 - Fjerne snø foran søppelskur
 - Bestille sand og sandstrøing vinterstid
 - Fjerne løv fra grøntområder
 - Løpende vask av benker og påføre tre olje på benker ved behov
 - Gressklipp av grøntområder ved behov
 - Rutinemessig søppelrunde i bakgård, samt gebyrlegge brukere som henlegger søppel utenfor anvistområde
 - Løpende vedlikehold av bygningsmasse med tilgrensende areal
 - Løpende vedlikehold felles teknisk anlegg
 - Løpende utskiftning av vinduer
 - Løpende vedlikehold av felles vaskemaskiner

Taket ble tekket på 90-tallet og punktfornyhet ved behov. Vinduer ble byttet på 90-tallet, med sporadisk utskiftning ved behov (fortløpende)
Stigeledninger er fra slutten av 90-tallet etter omlegging til automatsikringer

Se også enkel oversikt over gjennomførte og planlagte vedlikeholdsarbeider, vedlagt i salgsoppgaven.

Gamle Aker boligsameie I og II, bestående av 14 eiendommer ved Bjerregaardsgt. og Uelandsgate, opererte tidligere under ett sett vedtekter og ett felles styre, til tross for at hver eiendom formelt sett var et eget sameie. For å forenkle drift og forvaltning har sameiene blitt slått sammen.

Forretningsfører
PS Eiendom AS

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjenning av ny kjøper, men kjøper skal meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 3 106,- pr. 31.12.2024

Fellesformue
Kr 13 890,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd med kr 9 728 589,-. Underskuddet kommer i hovedsak som et resultat av påløpte kostnader ifbm sameiets rørfornyingsprosjekt (soil).

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke. Det må ikke legges ut mat til fugler.

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 19985850

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 823 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Alexander Kiellands Plass. Leiligheten ligger like ved Kiellands Hus med en stor Coop Mega, Vinmonopolet, apotek, Nille, Cutters frisør, skredder, blomsterbutikk, populære Go Bento, Fargerike, Ark bokhandel, Synsam m.m. Her har du alt du trenger til hverdagen.

Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Få meter fra boligen finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker og treningscentre.

Like rundt kvartalet for boligen finner du dagsferske bakervarer hos Åpent Bakeri på Tranen. Etter klokken 16 blir bakeriet til Lofthus Samvirkelag som serverer kanskje byens beste Pizza. På Alexander Kiellands plass finnes også flere andre gode restauranter og hyggelige uteserveringer på sommerstid, som blant annet Colonel Mustard og Los Tacos. Gutta fra Calcutta er også verdt å nevne samt fantastiske Bar Amour som i fjor fikk Michelinstjerne!

Flotte grøntarealer i nærområdet som blant annet parken på Alexander Kiellands plass rett utenfor døra, Ilaparken og parken på St. Hanshaugen. Hyggelige turområder rundt Akerselva. Av treningscentre kan man velge mellom blant annet SATS Ila rett rundt hjørnet, SIO (Vulkan), Sats (Ringnes Park) og Fresh Fitness.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet med bussavgangene 21-, 33-, 54- og 34. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass på Birkelunden (linje 11, 12 og 13). Flybussen har adgang fra Alexander Kiellands Plass.

Kiellands Plass ligger midt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen med ca. 5 minutters gange til "Løkka" med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Tilsvarende 5 minutters gange unna finner du Vulkan, som er et nytt og spennende

byutviklingsområde med Mathallen (se <https://www.mathallenoslo.no>) utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se <https://www.vulkanoslo.no>). Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Ringnes Park ligger 5 minutters gange unna, med Meny, frisør, blomsterbutikk, kino og Jonoe sushirestaurant.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1937. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk: Kjøkken er flyttet ut i stuen og soverom er etablert ved tidligere kjøkken.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Byggesaker -

Maridalsveien 31 - forhåndskonferanse leilighetsbygg
Saksnummer 2025/04268 - Byggesak
Mottatt sak 04.09.2025
Status Under behandling

Vi har utført en mulighetsstudie for Maridalsveien 31 som vi har kalt Diamanten. Et hefte med tegninger er lastet opp. Det beskriver prosjektet i detalj, modellbilder på side 18 gir en rask introduksjon. Mulighetsstudien viser 12 nye leiligheter på tomte i en boligbebyggelse på 5 etasjer med et samlet bruksareal på 872 m². Boligene er både 2-roms, 3-roms, 4-roms- og 5-romsleiligheter. Avstanden til Arkitekthøgskolen er opprettholdt, og muligheten for direkte adgang til grøntdraget langs Akerselvas er til stede hvis man ønsker. Mulighetsstudien viser et samlet grep for uteoppholdsarealet med to innganger fra Maridalsveien. «Diamanten» er en unik og verdifull

boligbebyggelse med eksklusive- og visuelle kvaliteter. «Diamanten» er ikke støtende, men snakker med den eksisterende bebyggelsen. «Diamanten» har urbane kvaliteter. Dagens situasjon: Den eksisterende bebyggelsen i Maridalsveien 31 er på «Gul liste», en listeføring hos Byantikvaren. Mulighetsstudien berører ikke denne, men tilpasser seg i høyde og gavlbredder. I dag har ikke beboerne uteoppholdsareal på tomte. Det vil de få med dette prosjektet. Reguleringsplanen for Maridalsveien 31 A-B er opprinnelig delt inn i to formålssoner, en gul arealdel som angir byggeområde for boliger og en blå arealdel som angir byggeområde for industri. Felles reguleringsplan for disse formålene er S-2255 fra 1977. For den blå arealdelen er det angitt reguleringsplan S-2937. På planinnsynet hos etaten er dette vist på en god måte. Vår konklusjon: Reguleringsplanene S-2255 og S-2937 er imidlertid opphevet. Da er det kommuneplanen som gjelder, vedtatt i 2015. I denne planen slås det fast at kommunen kan gi unntak fra krav om detaljregulering. Vi mener at mulighetsstudien «Diamanten» oppfyller kommunens kriterier for en ny boligbebyggelse i Maridalsveien 31 (side 20 § 3.2) og at man kan gå rett på byggesak uten dispensasjon og omregulering. 1: Er etaten enig i dette? 2: Evt, hvilke innspill har etaten til en videre prosess? For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504268>

Akersbakken 12 - hovedombygging, tilbygg, påbygg og fasadeendring
Saksnummer 2025/08421 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202454618
Status Under behandling
For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508421>

Waldemar Thranes gate 70 - bruksendring av butikklokale til servering, fasadeendringer og utvidelse av uteservering - Tranen
Saksnummer 2025/15662 - Byggesak
Mottatt sak 22.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202457164
Status Under behandling
For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202515662>

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/72/280:

05.06.1937 - Dokumentnr: 302582 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:105
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1937 - Dokumentnr: 304088 - Erklæring/avtale
ang drennering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1937 - Dokumentnr: 305635 - Erklæring/avtale
best om felles sentralvarmeanlegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:105 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1939 - Dokumentnr: 302811 - Erklæring/avtale
vedr. kjeleanlegget m.v.
Rettighetshaver Casparis gt.1, 3, 5, 7, 9 og 11.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:162
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1939 - Dokumentnr: 303258 - Best om
garasje/parkering
vedr. port m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:196
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1939 - Dokumentnr: 303293 - Best. om
vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:157
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1939 - Dokumentnr: 309293 - Best. om
vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:105
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1940 - Dokumentnr: 304365 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:157
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1945 - Dokumentnr: 301006 - Bestemmelse om
gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1957 - Dokumentnr: 309094 - Erklæring/avtale
best om petroleumslagring
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1976 - Dokumentnr: 508424 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE
ERVERVSSUM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1976 - Dokumentnr: 508425 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE
ERVERVSSUM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1976 - Dokumentnr: 508426 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TGL ERVERVSSUM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1976 - Dokumentnr: 508427 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TGL ERVERVSSUM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:96
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1976 - Dokumentnr: 508782 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE
ERVERVSSUM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1976 - Dokumentnr: 508813 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER DEN FØRSTE TINGLYSTE
ERVERVSSUM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:162
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1976 - Dokumentnr: 508814 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER DEN FØRSTE TGL
ERVERVSSUM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:196
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1976 - Dokumentnr: 508815 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER DEN FØRSTE TINGLYSTE
ERVERVSSUM

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1976 - Dokumentnr: 508816 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER DEN FØRSTE TINGLYSTE
ERVERVSSUM

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:258
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1976 - Dokumentnr: 508817 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER DEN FØRSTE TINGLYSTE
ERVERVSSUM

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1976 - Dokumentnr: 508818 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER DEN FØRSTE TINGLYSTE
ERVERSSUM

PLIKT TIL Å VIKE PRIOR. ETTER 90% AV SENERE
LÅNETAKSTER

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1976 - Dokumentnr: 508819 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER DEN FØRSTE TINGLYSTE
ERVERVSSUM

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1976 - Dokumentnr: 508820 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER DEN FØRSTE TGL
ERVERVSSUM

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1976 - Dokumentnr: 508986 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE
ERVERVSSUM

MED PLIKT TIL Å VIKE FOR 90 % AV LÅNETAKST
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1977 - Dokumentnr: 502746 - Erklæring/avtale
vedr. fyringsanlegg m.v.

Rettighetshaver Casparisgt. 1, 3, 5, 7, 9 og 11.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:162

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1977 - Dokumentnr: 502940 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om bruksrett til felles gårds plass på bnr

153

Bestemmelser om parkering, vedlikeh. m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:157

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2026 - Dokumentnr: 33910 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

05.05.1976 - Dokumentnr: 508817 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 280

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 52/1224

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

01.04.2025 - Dokumentnr: 361701 - Sammenslåing av
eierseksjonssameier

Endret fra:

Knr:0301 Gnr:218 Bnr:157 Snr:14

Ny seksjon:

Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:280

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 52/21495

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling
av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De
øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G
som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet,
typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av
grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for
eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen.
Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til
sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette
innebærer at eiendommen er helt eller delvis
bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig
ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en
rådgivende uttalelse i byggesaker som berører
eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
[http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappview
er/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167](http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappview/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167)

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to
boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.
Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller
med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsopp-gaven er basert på de opplysningene selger har gitt til meglere, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Opgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk

bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøvelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor

budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et

slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 125,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. januar 2026

Ansvarlig megler

Jesper Kristiansen, Eiendomsmegler

Tlf. 41262648

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Uelands gate 16

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 293 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	8 min ⚡ 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	12 min ⚡ 0.9 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	12 min ⚡ 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	18 min ⚡ 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min ⚡ 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min ⚡ 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	11 min ⚡ 0.9 km

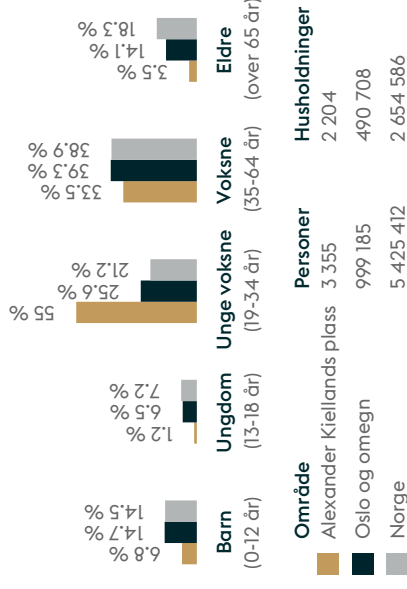
Offentlig transport

Telthusbakken Linje 34, 54	2 min ⚡ 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	11 min ⚡ 0.9 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min ⚡ 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min ⚡ 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min ⚡ 1.9 km

Barnehager

Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 år) 51 barn	7 min ⚡ 0.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

- 🚶 Alexander Kiellands plass - Ba... 3 min 🚶
- 🏊 Vulkan squashhall 5 min 🚶
- 🏊 SiO Athletica Vulkan 4 min 🚶
- 🚶 SATS Ila 6 min 🚶

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Shoppingvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100




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





Tilstandsrapport



 Selveierleilighet

 Uelands gate 16 , 0175 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 218, bnr. 72, snr. 280

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 22371-1534

Referansenummer: VP1162

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømmer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1938. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2025 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Pusset opp hele leiligheten.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.! (ikke besiktiget)

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og plater. Gulv med originalt tregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,68 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassfelt. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt med underlimt vask. Integrrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

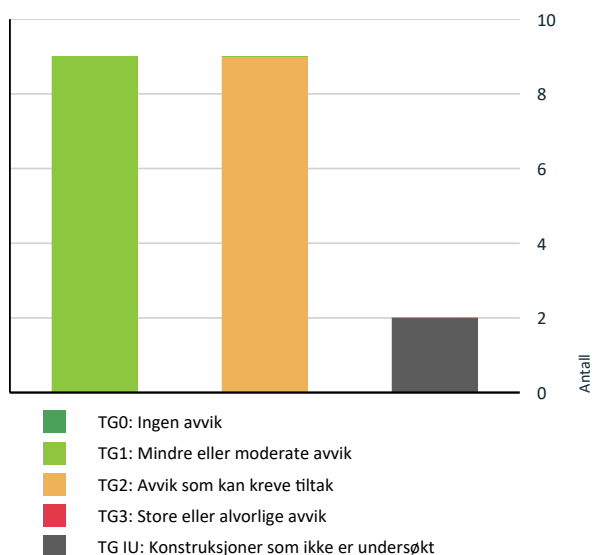
Selveierleilighet

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

Kjøkken er flyttet ut i stuen og soverom er etablert ved tidligere kjøkken.


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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


 Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)


 Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

 Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1938

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1992.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Dører

En malt entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen lyd- og brannklassifisert entrédør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør installeres lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1992.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Em balkong av betongkonstruksjoner på ca. 3,6 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og plater. Gulv med originalt tregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,68 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servan nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassfelt. Naturlig avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert eldre støpejernssluk. Det er foretatt ettermontering av klemring ved at det er boret og gjenget hull i eksisterende sluk. Klemringen er montert ved mekanisk innfesting og klemt ned mot sluket, samt supplert med silikon som tettemiddel. Klemringen er spesialbestilt fra Byggfornyelse AS.

Løsningen vurderes som et avvik fra dagens anbefalte løsninger. Det foreligger økt risiko for mangelfull tetting mellom sluk, klemring og membran, da eldre støpejernssluk ikke er tilpasset moderne membransystemer. Utførelsen gir begrenset mulighet for kontroll av langsiktig funksjon. Skjulte forhold kan ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassfelt.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TGIU 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TGI 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt med underlimt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

4. ETASJE > KJØKKEN

TGI 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mechanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TGI 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TGI 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TGI 2 Avløpsrør - bad

Avløpsrør av støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres noe suse lyd fra ventil på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2025

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyden på rekkverket tilfredsstill ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

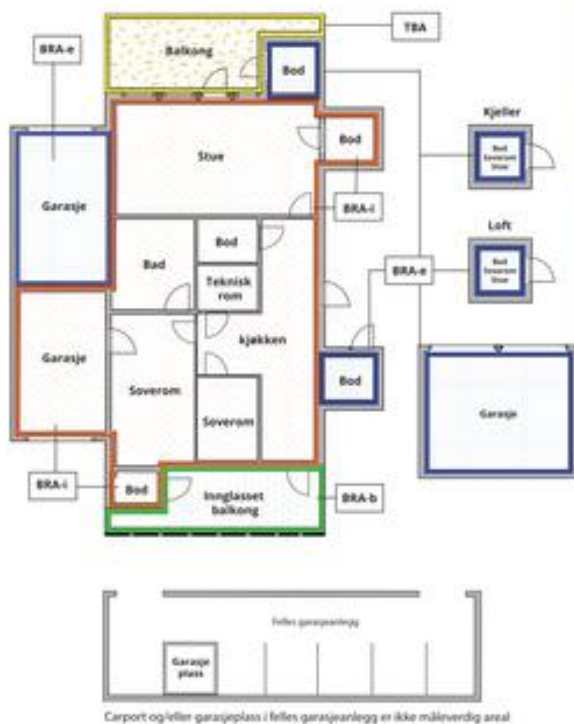
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	42			42	4
Kjeller		3		3	
SUM	42	3			4
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3,0 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkken er flyttet ut i stuen og soverom er etablert ved tidligere kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Marcus Bratland Vegar Bredeli Kanck	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	72		280	4824 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Uelands gate 16, 0175 OSLO

Hjemmelshaver

Tabi Eiendom AS

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	19985850			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	16.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	16.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

PERSONVERN



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklærings skjema_for_boligsalg**

Strand, Asbjørn

9578-5997-4-782080

2026-01-12 10:41:42



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. jan. 2026

Oppdragsnummer
36-0008/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Uelands gate 16, 0175 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bislett
Selgere Tabi Eiendom AS v/ Asbjørn Strand	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. oktober 2025	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Nei	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, VBM Elektro, Brafas, Ekrogn Tak og membran. Totalrenovasjon

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, VBM Elektro, Brafas, Ekrogn Tak og membran. Totalrenovasjon

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, VBM Elektro, Brafas, Ekrogn Tak og membran. Totalrenovasjon

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, VBM Elektro, Brafas, Ekrogn Tak og membran. Totalrenovasjon

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, VBM Elektro, Brafas, Ekrogn Tak og membran. Totalrenovasjon

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, VBM Elektro, Brafas, Ekrogn Tak og membran. Totalrenovasjon

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0008/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Strand, Asbjørn

Dato

2026-01-12

Identifikasjon

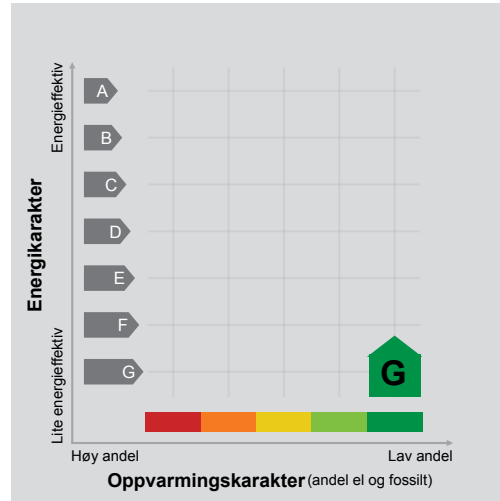
 **bankID** Strand, Asbjørn



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	Uelands gate 16
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	280
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80537255
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-161260
Dato	28.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Etterisolering av yttervegg**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

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

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

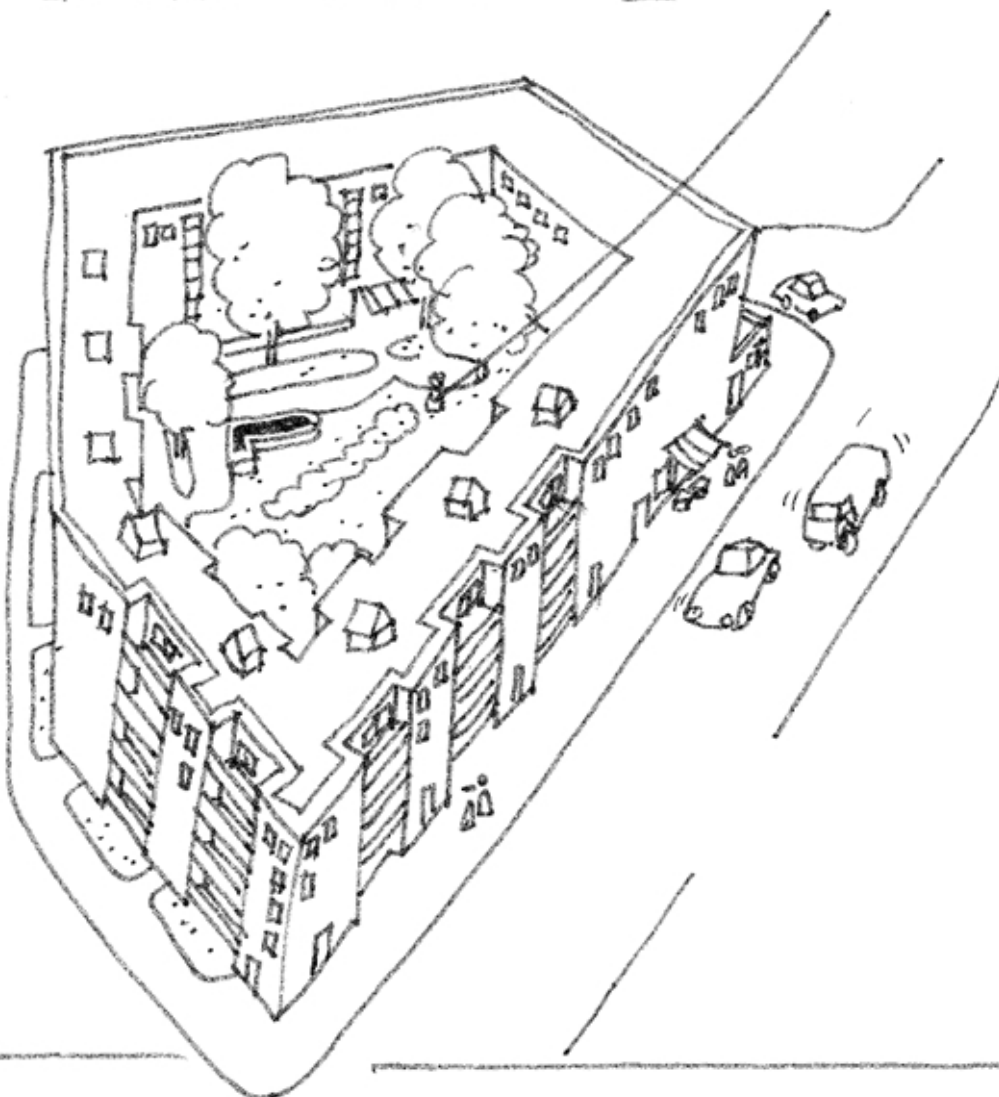
Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig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

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Orientering til sameierne i

GAMLE AKER I OG II



Vi er godt i gang med et nytt år og har lagt fjoråret vel bak oss.

I fjor avsluttet vi tre betydelige prosjekter;

- Fornying av vertikale soilrør og bunnledninger
- Fornying av overvannsrør (utvendige rør som fører vann fra tak ned bakken)
- Overgang fra lineær-tv til full internettløsning med streaming

1.0 Fornying av rør og overvannsrør

Metoden som ble brukt var at leiligheter og deres stående stamme fornyes ved hjelp av en såkalt sprøytemetode, som innebærer at innsiden av røret er belagt med en styrenfri polyesterplast i tre lag, som gir det ferdige resultatet av et nytt ca. 3-5 mm nytt plastrør på innsiden av det gamle røret.

Vedlagt følger FDV-dokumentasjonen. Dokumentasjonen leveres også til eiendomsmeglere ved salg av seksjoner, slik at alle nye seksjonseiere er godt orientert.

Styret og forretningsfører har gått en sluttbefaring og avsluttet prosjektene fullstendig. Da det ble gjort plastrør på innsiden av overvannsrøret i Bjerregaards gate 49 ble det skade på to seksjoner. Utbedring er startet, men det har tatt mye tid og jobbene er ikke utført godt nok. Sameiet holder tilbake en sum til seksjonene er fullstendig utbedret.

Imidlertid er det viktig å ta hensyn ved rehabilitering av bad og særlig sluket. Ved utskiftning av gulvsluk må det utvises stor forsiktighet slik at det rørfornyede røret ikke blir skadet.

Tiltaket ble finansiert ved låneopptak av mNOK15 med IN-ordning, slik at restgjeld i dag utgjør mNOK3. Renten er NIBOR 3-måneder uten påslag, lånet er gitt fra PS Eiendom AS. Løpetiden er fem år, men IN-ordningen kan fortsatt benyttes om det er ønskelig.

Iht avtale og tidligere informasjonsskriv er det i desember 2024 etterskuddsberegnet og fakturert rentebelastning for seksjonseiere som ikke har benyttet seg av IN ordning og nedbetalt respektiv andel med SOIL-finansiering. De det gjelder har fått separat giro for innbetaling av renter, med en utvidet betalingsfrist.

2.0 Overgang fra lineær-tv til full internettløsning

Overgangen gikk svært enkelt med få problemer underveis, etter hvert som oppgang etter oppgang ble koblet opp foretok GlobalConnect oppstart fortløpende.

Vi har hatt noen få utfordringer underveis, men stort sett gikk overgangen godt.

Bestilling av tv-dekodere kan fortsatt gjøres, dog må GlobalConnect kontaktes direkte nå, ettersom lenken vi har fått utløp 31.12.2024.

GlobalConnect er den nye leverandøren av internett og underholdningstjenester. Alle beboere får Internett Mini 500/500 mbit/s inkludert i den kollektive avtalen, og kan oppgradere hastighet på internett og velge TV-tjenester etter eget ønske.

Avtalen er en såkalt kollektivavtale som betyr at sameiet står som hovedkunde og fakturamottaker. Hver enkelt seksjonseier blir så viderefakturert kostnaden på kr 189,- per måned på egen linje på de månedlige fakturaer. Årsaken til at kostnaden legges på egen linje er for å holde denne utenfor sameiebrøken som vil dele kostnaden etter brøk. Styret har innhentet råd fra advokat for akkurat denne metoden. Totalt er besparelsen antatt å være kr 700.000,- hvert år ved overgangen. TV-abonnement må tegnes særskilt av den enkelte som ønsker en slik løsning.

Transtema har over to ettermiddager hatt tilhenger for tilbakelevering av gammelt Telenorutstyr. **Dersom det er noen som ikke har fått levert tilbake Telenorutstyret må vaktmester Zong kontaktes for snarlig tilbakelevering.** Vi samler altså fortsatt opp noe utstyr, og vil levere tilbake til Telenor.

Hvordan kontakte GlobalConnect:

38 99 01 00
privat.support@globalconnect.no

Seksjonseier er selv juridisk eier av abonnementet til tross for den kollektive avtalen med sameiet. Avtalen kan også legges på andre om det er ønskelig, slik som ved utleie.

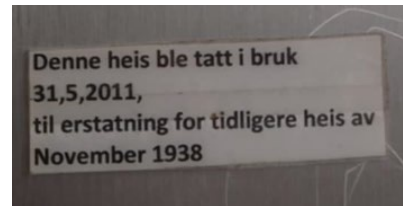
3.0 Gjennomførte tiltak 2024

I tillegg til tiltakene over ble tiltaket med overgang til LED-lys i oppganger, fellesareal kjeller og lys over inngangsdører til oppgangen avsluttet. Årlig besparelse er anslagsvis 60.000 kw/t og opp mot 40%.

Pumper i varmeanlegget har gått ut på tid og er skiftet ved behov, likeså med ekspansjonskar som også betjener vannforsyningen er skiftet. Utskiftningen gir oss også bedre effekt som kan merkes ved lavere energikostnader. I alt tre vaskemaskiner er blitt skiftet ut til nye og mer moderne maskiner. Sameiet har fortsatt arbeidet med å skifte ut enkelte vinduer ved behov. Tiltaket er noe styret vil komme nærmere tilbake til.

Heisene i Uelands gate 8 og Bjerregaards gate 51 er over elleve år gamle og har bydd på en god del oppfølging og service ut over det normale for 2024. Styret ser nærmere på hensiktsmessigheten i å fortsette vedlikehold opp mot utskiftning. Heisene er eksklusive for disse to oppgangene og styret vil se nærmere på fordelingen av kostnader her.

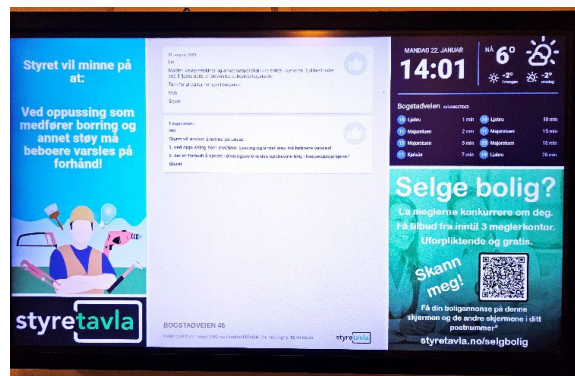
Vi får en god gjennomgang av alle kostnadspostene på neste Årsmøte.



4.0 Styretavla

Avtale er inngått med Styretavla.no om levering av 32 tommer skjerm til hver av de 14 oppgangene. Slik kan forretningsfører og styret informere mer, tydeligere og oftere.

Eksempler:

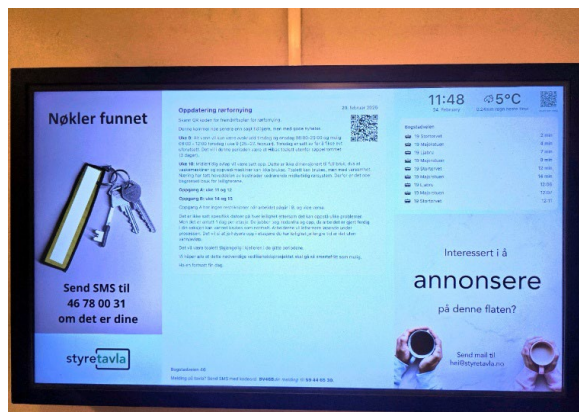


Vi har forstått det slik at prisen er justert godt ned som følge av en tidligere seksjonseier som var med å starte selskapet og ville ha oss som kunde.

Skjermene med hærverkssikker ramme er levert som leasing med rimelig utkjøpspris etter endt 60 måneders periode. Styretavla har avtale med GlobalConnect, kabling og selve internett-tilgangen leveres via dem helt kostnadsfritt.

Prisen for alle fjorten oppgangene er kr 5.583,- inkl mva per måned. Hver enkelt oppgang kan overstyres slik at det gis relevant informasjon for hver oppgang ved behov i tillegg til fellesinformasjon.

Leveringen torsdag 20.02.2025 (under):



Det jobbes også med alternative metoder for masseutsendelse av informasjon.

4.0 Reseksjonering

Reseksjoneringen er snart endelig i havn, det har vært en lang prosess. Endelig vedtak om reseksjonering mottatt og vi avventer tinglysning på bruksnummer i løpet av to uker.

Straks tinglysningen er gjennomført vil vi komme tilbake og informere om nye seksjonsnummer. Vi presiserer at eierbrøken videreføres, slik at det i praksis ikke er noen endring for noen.

Tidligere har vi nevnt at det er interesse for å innhente pristilbud fra OBOS på forretningsførsel, som erstatning for PS Eiendom AS. Pristilbudet har måtte vente til reseksjoneringen er gjennomført. Deretter vil det innhentes pristilbud og styret vil kunne ta en vurdering om hvilket alternativ som er til det beste for alle seksjonseierne og beboerne.

5.0 Kort om økonomi og likviditet

2024 er avsluttet, men revisjonen (BHL) gjennomføres 3.mars 2025.

Regnskapet er i stor grad som forventet. SOILprosjektet tynger resultatet med kostnader på MNOK 10,5 og gir sameiet et regnskapsmessig underskudd MNOK 9,7, men nevnte MNOK 10,5 er som kjent kalt inn og avsatt for i 2023. SOIL-prosjektet har gått som forventet og ender på kostnad MNOK15.

Sameiets regnskap utenom SOIL er i stor grad positiv lesning og eks SOIL har sameiet et positivt resultat på MNOK 0,9. Det er brukt mindre på øvrig vedlikehold enn budsjettert, samtidig som det har vært uventede høye renteinntekter ved å plassere sameiets midler på særvilkårskonto med en høyere rente enn ordinær driftskonto (MNOK+0,2).

På den negative siden fremheves følgende poster:

- Kommunale avgifter (MNOK -0,1)
- Fjernvarme (MNOK -0,3)
- Heis (MNOK -0,2)

Selskapets likvider er solide og det står MNOK 4,2 på særvilkårskonto som er øremerket fremtidige og kommende vedlikeholdskostnader. I tillegg er budsjettet for 2025 foreslått med en vedlikeholdspost på MNOK 4,3

Alt i alt ser ikke styret/forretningsfører på nåværende tidspunkt grunn til å øke akontoinnbetalinger, men det kan være at akontokostnader pr seksjonseier justeres ift tre forhold allerede fra 2.kvartal 2025;

- Omfordeling heiskostnader B51 og U8
- Fastpris internett

Det bemerkes at det er mindre endringer pr seksjonseier og kun en vridning internt.

I tillegg vil det komme en mindre justering for seksjonseiere i U10 i lys av funn i arbeidet med reseksjoneringen.

6.0 Øvrige punkter

Ettersom disse tre prosjektene er avsluttet vil styret igangsette andre prekære vedlikeholdstiltak. Slik som utskiftning av branndører i fellesrom og inngangsdører som ikke allerede er skiftet. Styret vil komme tilbake til hvordan allerede utskiftede dører skal løses.

Balkongene bærer preg av slitasje over lang tid, og i all særdeleshet balkonger på hjørnet Bjerregaards gate og Casparis gate. Et prosjekt med rehabilitering av samtlige balkonger er svært omfattende og ikke minst kostnadskrevende. All den tid vi nå akkurat har vært gjennom et betydelig prosjekt med soil og overvannsrør ønsker styret å prioritere det absolutt mest prekære og arbeide med forberedelse av utbedring slik at tiltaket kan planlegges i god tid.

Styret vurderer å se nærmere på mulige forbedringer av bakgården.

Prioritering av nødvendige tiltak fremover er viktig for styret i og med at det ikke er ønskelig å kaste for store kostnader på den enkelte seksjonseier samtidig. Nødvendige kostnader må tas naturligvis og prioriteringene nøye vurdert.

Forretningsfører's time

Forretningsfører og styreleder vil være tilgjengelige for spørsmål om alt fra renter på lån til soilprosjekt til alt teknisk og planer for fremtiden.

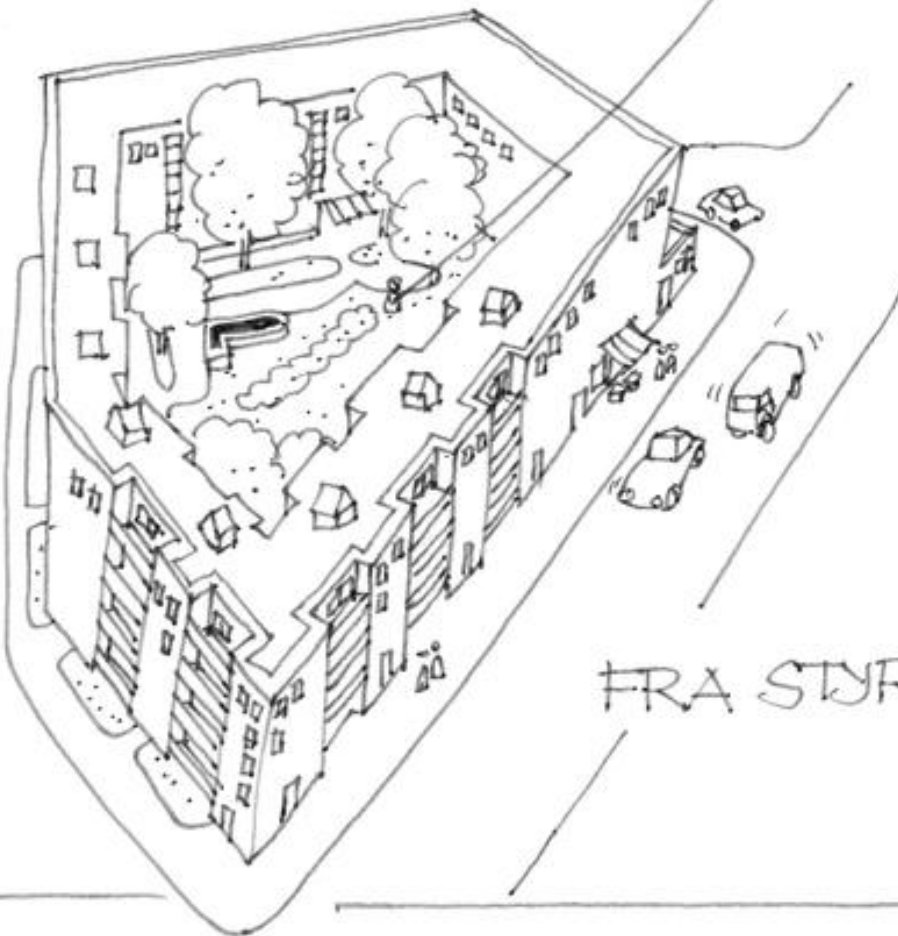
Tid: Torsdag 13. mars kl. 16-18:00

Sted Bjerregaards gate 41, inngang fra bakgård og skiltet

Ta kontakt med forretningsfører eller styret om det er spørsmål, forslag til tiltak som kan forbedre hverdagen og trivselen.

ORIENTERING
TIL
SAMEIERNE I

GAMLE AKERI OG II



FRA STJRET

Godt Nytt År

Styret ønsker å informere om fremdriften i prosjektet og i tillegg til andre interessante temaer.

Først og fremst noterer vi oss at Oslovennen Lillebjørn Nilsen nylig gikk bort. Lillebjørn vokste opp i Uelands gate 8.

I disse dager sendes det ut manuelle ligningsoppgaver, disse kommer i tillegg til de ordinære ligningsoppgavene som sendes inn digitalt. Tallen som fremkommer i de manuelle ligningsoppgavene, må hver enkelt seksjonseier føre manuelt inn i egen selvangivelse. Se ellers eget skriv som er lagt ved.

Styret vil i år ha fokus på fortsatt vedlikehold, oppfølging av soilprosjektet som er godt i gang og antas avsluttet i månedsskiftet juli august. I tillegg vil styre følge opp status på balkonger i gården med fokus på balkongen på hjørnet Bjerregaards gate og Casparis gate. Styret vil også informere kort om sameiets ansvar for uteområdene nå i vinter i tillegg til informere kort om krav og plikter for hver av oss når det gjelder brannansvar.

1. Kulde- og vinterperioden

Så langt i vinter har det vært både kaldt men også kommet mye snø. Slikt er utfordrende, og særlig nå når snøen delvis har smeltet og blitt til klink is. I oslo heter det seg at gårdeier har ansvar for å holde fortau (ikke sykkelsti) forsvarlig rent. Vaktmester Zong følger opp fortauene både i Bjerregaards gate og Uelands gate daglig. Likevel ser vi at kommunen utfører brøyting, strøing og salting. I bakgården gjelder det å være forsiktige, men Zong strør regelmessig.

Vi er heldige med taket på gården. Fordi taket er flatt er det heller ikke stor risiko for nedfall og dannelse av istapper. Zong følger likevel med på snødannelser på taket og fjerner snø fortløpende for å unngå enhver risiko.

Komprimatoren var nylig på service/reparasjon og akkurat da ble det hensatt mye avfall og hvitevarer i bakgården. Nå er det ryddet, men det kommer stadig til nytt avfall. Vi oppfordrer alle til å bruke avfallssystemene godt.

Vinteren har vært kald og vi ser av regnskapene at fyring- og varmtvannskostnadene har økt tilsvarende. Likevel har vi ikke fått melding om driftsstans eller annet som skulle ført til manglende levering ut til hver enkelt seksjon.

2. Soilprosjektet

Fremdriftsplanen som ble presentert på ekstraordinært Årsmøte holder ennå. Alle skal ha fått fremdriftsplanen i tillegg til at den er hengt opp i oppgangene. Fortsatt viktig at alle følger med når det er egen bruksenhet som skal tas. Ta bare kontakt om det er spørsmål.

Prosjektet med soilrør har gått svært enkelt og smertefritt. Etter oppstart et par dager etter siste ekstraordinære Årsmøte 27. oktober 2023 har det vært få eller ingen problemer. Vi må berømme alle for å følge oppfordringer gitt av styret, forretningsfører PS Eiendom AS og entreprenør. Vaktmester Zong har fulgt opp med alt av nøkkel-/adgangshåndtering til oppfølging av mulig etterarbeid. Økonomisk sett har ekstrakostnader holdt seg under budsjett og det er vi fornøyde med, selv om både styret og forretningsfører ser de største tilleggskostnadene komme i forbindelse med de vertikale soilrørene i kjeller. Indikasjonen så langt er utskiftning av de fleste, årsaken er slit og elde samt oversteget antatt maksimal levetid. Det kan også påregnes ekstrakostnader med bunnledningsnett.

Kontaktperson sameiet:

Vaktmester Zong, telefon 924 36 534

Kontaktperson RK/entreprenør: Lars Arnestad, telefon 47 75 01 04
Kontakt forretningsfører: 22 99 27 60

Prosjektet jobber seg gjennom siste del (nederste) del av Uelands gate nå for tiden. Bjerregaards gate er ferdig ned til Uelands gate 14. De holder nå på med Uelands gate 14 og 12.

Litt prosjektøkonomi: Hittil holder vi budsjett og har minimale overskridelser. Overskridelsene er som forventet og gjelder mindre reparasjoner i seksjonene for å sette alt tilbake til god stand. Det skal ikke være noen som kommer dårligere ut en opprinnelig tilstand. De få tilfellen hvor noe går i stykker eller det kreves snekker håndteres det straks.

Budsjettet er totalt på mNOK15 og entreprisen på mNOK13. Styret har tatt høyde for ekstrakostnader som kan forekomme på slutten av prosjektet. Nå ser det ut som om det også blir slik at flere av de vertikale soilrørene i kjeller må skiftes ut, men sammen med hus-rørlegger vil vi gå grundig over og kvalitetssikre dette i forkant. Antatt kostnad for utskifting av de fleste rørene er anslagsvis kr 800.000,- og godt innenfor budsjett. Vi håper naturligvis totalkostnaden blir så lav som mulig.

Styret minner om felles toalett i Bjerregaards gate 51.

Styreleder vil sammen med regnskapsfører komme tilbake til tidspunkt hvor vi etablerer oss på prosjektkontoret og kunne gi informasjon til den enkelte om det er spørsmål. Kommer tilbake til tidspunkt for dette.

3. TEMA: Brannsikkerhet

Styret vil i år prioritere ett særskilt tema. I år er det brannsikkerhet som er tema. Vedlagt følger branninstruks.

Aller først må styret minne om brannsikkerhet. Alle må skifte batterier i brannmeldere i hver enkelt leilighet. Bytte av batteri er ikke styrets ansvar, men definitivt den enkelte bruker. Bytte av batteri er enkelt og alle bør få det til. I tilfelle det er spørsmål eller behov for bistand vil styret, forretningsfører og ikke minst Zong kunne hjelpe til. Alle leiligheter skal ha minst 1 godkjent røykvarsler. Varsleren skal høres til alle soverom.

Et annet tiltak alle kan gjøre selv er å vende på brann-/pulverapparatet som hver enkelt seksjon/leilighet skal ha lett tilgjengelig. Ved å vende på det årlig et par ganger frem og tilbake så får man sjekket mengden og at alt står bra til.

Det stilles krav til slökkemidler. Kort fortalt skal alle leiligheter har enten et brannsløkkeapparat som inneholder 6 kilo med pulver eller skum, alternativt en husbrannslange. Både skum- og pulverapparater må ha et visst trykk for å fungere. Pilen på trykkmåleren på toppen av apparatet skal stå på det grønne feltet (MÅ SJEKKES). Samtidig må man kontrollere at forseglingen fortsatt er itakt. Se også etter skader eller rust. Kontroller slökkemidlene 1 gang i måneden. Dersom det er noe som ikke er helt i orden i fellesarealer må vaktmester eller forretningsfører kontaktes asap.

Kjøkkenet er stedet der det oftest forekommer branttilløp og særlig i forbindelse med matlaging. Pass alltid på mat på kokeplaten og unngå tørrkoking (typisk grandis nattetid). Ha spesielt fokus på brann i tilknytning til fett og smult. Skjer det noe, legg lokk på gryten, skru av platen og la gryten stå på platen. Vi anbefaler sterkt alle å ha et brannpledd i nær tilknytning til koketopp på kjøkkenet.

Vi oppfordrer alle til å gå inn på denne siden for å oppdatere seg på brannsikkerhet:

<https://www.sikkerhverdag.no/brann/>

4. Annet

I forbindelse med reseksjonering i tråd med informasjon gitt tidligere planlegges det med ekstraordinært Årsmøte på Teams i regi av advokaten som har utredet saken.

Kort fortalt er det i dag et sameie per oppgang, styret ser det formålstjenelig å samle alle oppgangene til ett sameie. Imidlertid har dette ikke hatt noen praktisk betydning tidligere, men vil gjøre alt lettere og mer effektivt i fremtiden. Eierbrøken vil ikke endres annet enn nevneren som blir lik nå for alle. Påvirker altså ikke andel felleskostnader og fellesgjeld.

Styret ser også over tv- og bredbåndsløsningen som er i dag og vil komme tilbake til dette.

Vi minner om informasjon fra september 2023 om økning av fellesutgiftene med ytterligere 10% fra første juli 2024. Styret ser det er fortsatt behov for planlegging med andre vedlikeholdsposter enn soilrørene.

Ta bare kontakt med styret, forretningsfører eller vaktmester Zong om det er spørsmål eller noe som er uklart.

Med hilsen,
for Styret



Svein Gustav Hovland
Styreleder

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Oslo, 8. desember 2023

Vedlagt oversendes protokoll fra årsmøtet avholdt 23. oktober 2023

Takk for vel gjennomført ekstraordinært Årsmøte, samt god deltakelse med spørsmål. Vi er nå i gang med soil-prosjektet, og etter halvannen uke ligger vi foran oppsatt fremdriftsplan.

I tillegg har det vært få ekstrakostnader, men noe har det blitt. Vi minner om at det kan forekomme ekstrakostnader som må vurderes om sameiet skal belastes eller den enkelte seksjonseier. I tilfeller hvor det for eksempel er gamle toaletter er det ikke naturlig at seksjonseierne skal belastes for utskiftning av disse. Entreprenøren er flink til å dokumentere med bilde og tekst og sender over til forretningsfører, PS Eiendom AS. I tillegg vil vurderinger knyttet til PS Eiendom AS, som eier mange seksjoner, bli tatt med inn til styret og ikke overlatt til forretningsfører. Slik ønsker vi full transparens og unngå all tvil.

Entreprenøren har trykket opp en brosjyre til alle seksjonseiere og/eller beboere som distribueres så fort som mulig. I tillegg legges et kortfattet informasjonsskriv utenfor inngangsdør rett forut for oppstart. Forretningsfører er i gang med ringerunde til alle seksjonseiere for å varsle om tiltaket og hvordan man skal forholde seg. Det er viktig at de som bruker seksjonen som sekundærbolig varsler videre.

Ta gjerne kontakt med:

Vaktmester Zong på telefon: 924 36 534

eller

RK Rørfornyning Norge AS
Prosjektleder
Pål Nordhuus
pål.nordhuus@rkras.no
906 04 759

Nøkkeladministrasjonen har også gått veldig bra.

Kort om finansieringen:

23/10 vedtok ekstraordinært årsmøtet i Boligsameiet Gamle Aker 1 og 2 gjennomføre Soilprosjektet og tilhørende finansiere dette med fellesgjeld på totalt 15MNOK. Oppstart finansieringsplan vil tre i kraft fra

1. desember 2023 vil i utgangspunktet følge en 5 års avdragsplan, der avdrag faktureres månedlig sammen med felleskostnader, mens rente (Nibor 3mnd) beregnes og etterfaktureres på en årlig basis. For desember 2023 vil det komme en særskilt avdragsfaktura ettersom akonto felleskostnader for desember allerede er fakturert ut. Fra og med januar 2024 vil avdragene komme på en egen linje i månedlige akontofakturaer.

Beregning av andel fellesgjeld tilsvarer din andel eide kvm av boligsameiets totale kvm på 21 457 kvm (ref opprinnelig begjæring).

Ettersom vi legger opp til en IN-ordning, så har hver enkelt sameier anledning til å gjøre opp fellesgjeld til enhver tid og dermed unngå renter. **Vi har nå behov for å kartlegge hvem som ønsker å nedbetale fellesgjeld med en gang, slik at vi ikke justerer fakturabeløp på akontobetalingene.** Ta kontakt på pse@pse.no eller jph@pse.no, evt pr post.

Din fellesgjeld er beregnet til kr 36.351,77 og årlig avdragsplan (utgangspunkt) ser slik ut.

Kode	Eier	Adresse	Leil.	Eiet kvm	Eierandel	Gjeld	Innbet ved forfall	Mndl avdrag	des.	Restgjeld 2023
10772	Zimmer	Lielandsgate 18	251	52	4,25 %	36 351,77		605,86	605,86	35 745,91

Firma/person	Kunde	Kontroll	BA	#	Fakturanr.	Fakt. dato	Forfall	Valuta	Fakt.beløp	Gjennvår i val.	Fakt.detaljer
Zimmer	Zimmer	1500	AR	33410	01.01.2024	01.01.2024	NOK	3 381,00	3 381,00		
Zimmer	Zimmer	1500	AR	33411	01.02.2024	01.02.2024	NOK	3 381,00	3 381,00		
Zimmer	Zimmer	1500	AR	33412	01.03.2024	01.03.2024	NOK	3 381,00	3 381,00		
								10 143,00	10 143,00		

Annet:

Forretningsfører sender også ut protokollen med vedlegg elektronisk til de seksjonseiere vi har e-postadresse til. Dersom det er ønskelig med e-post er det bare å sende inn en kort e-post til pse@pse.no så vil vi legge den inn.

Ta også gjerne kontakt om det er spørsmål av noe slag, eller andre innspill.

Med hilsen
PS Eiendom AS
for Gamle Aker Boligsameie I og II



Svein Gustav Hovland

Vedlegg:

- Protokoll
- Fremdriftsplan soil-prosjektet

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II

INKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Oslo, 13. oktober 2023

Styret innkaller til ekstraordinært Årsmøte

Tid: Mandag 23. oktober 2023 kl. 17:00

Sted: Gamle Aker Menighetssenter, Akersbakken 30

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- 1.1 Åpning av møtet
- 1.2 Godkjenning av innkalling
- 1.2 Opplysning om antall møtende, herunder fullmakter
- 1.4 Valg av møteleder
Styret vil foreslå at styreleder Hovland velges til møteleder
- 1.5 Valg av møtereferent og to personer til å undertegne protokollen (elektronisk signering)
- 1.6 Godkjenning av dagsorden

2. Beslutning om tiltak for å utbedre vertikale soilrør/rørstammer med horisontale grenrør

Styret har informert om tiltaket i nylig utsendt orienteringsskriv. Styreleder vil orientere kort om tiltaket på møtet, i tillegg vil representant fra entreprenør holde en presentasjon av hele veien fra start til ferdigstillelse. I forkant av igangsettelse av prosjektet vil det bli utdelt et informasjonsskriv til både seksjonseiere og beboere.

Dagens soilrør/rørstammer er fra gården ble bygget, nå har antatt levetiden gått ut og det er behov for utbedring eller utskifting (vedlikehold) for å unngå skade. Styret har vurdert løsningen med utbedring som den mest tilfredsstillende. Blant annet er det tatt hensyn til enkelhet, kostnad, omfang, tidsforløp, miljøhensyn og ikke minst påvirke den enkelte beboer i minst mulig grad. Løsningen med fleksibel strømpe med sprøyting tar normalt kun en dag per seksjon.

Pristilbudet er på kr 13.112.500,- med rom for uforutsette kostnader budsjetteres det med kr 15.000.000,- for hele prosjektet.

Styrets forslag til vedtak: Tiltaket med rørfornyng gjennomføres på de premisser styret har avklart.

Styret har valgt å overlate beslutningen til Årsmøtet. Vedtak krever simpelt flertall.

3. Beslutning om finansiering av tiltaket i punkt 2

Forretningsfører vil gjennomgå regnskap for 3. kvartal og likviditetssituasjonen med vedlikeholdsplaner.

Tiltaket over krever ekstern finansiering. Finansieringen kan gjennomføres på to måter, enten via full innbetaling fra seksjonseierne eller ekstern finansiering.

Den enkelte seksjonseier vil være ansvarlig for sin andel av finansieringen, enten ved kontantinbetaling eller låneopptak, tilsvarende sameiebrøken. Brøken består av arealet av seksjonen (teller) fordelt på totalt areal for oppgangen (nevner), slik nøkkelen fremkommer i opprinnelig seksjoneringsbegjæring.

PS Eiendom AS har tilbudt et lån på kr 15.000.000,- med løpetid på 5 år til en rente på NIBOR 3 måneder uten margin, men med individuell nedbetalingsavtale (IN-ordning). Mindre tilleggs kostnader for etablering av ordningen kan komme.

IN-ordningen betyr at den enkelte seksjonseier kan velge å følge nedbetalingsplanene i sin helhet, eller betale ned hele eller deler med en gang lånet er etablert. Ved å benytte seg av IN-ordningen med full nedbetaling straks økes ikke felleskostnaden eller andel fellesgjeld.

Låneavtale er ennå ikke etablert, men vil eventuelt etablert i samråd med advokatselskapet RaederBing.

Styrets forslag til vedtak: *Årsmøtet gir styret fullmakt til å fremforhandle og signere låneavtale med P S Eiendom AS, med mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) fra seksjonseierne. Styret engasjerer juridisk bistand (Ræder Bing advokatfirma) for sikring av korrekt låneavtale.*

Alternativt forslag: *Dersom årsmøtet ikke gir fullmakt til å inngå låneavtale, vedtas innkalling av kapitalbeløpet MNOK 15 fra seksjonseierne ih.t brøk, med frister og intervaller som styret finner hensiktsmessig.*

4. Sammenslåing/Reseksjonering

I dag består sameiet av til sammen 14 gnr/bnr som hver for seg utgjør et eierseksjons-sameie. I realiteten forvaltes og driftes de 14 eierseksjonssameiene som ett samlet sameie, med ett styre og ett sett vedtekter. Både internt og ved salg fremstår dette som utidsmessig organisering, der lovens ordning er ett gnr/bnr – ett sameie.

Det er klare driftsfordeler ved en sammenslåing i samsvar med den reelle situasjonen i dag. Ved sammenslåing får man ett gnr/bnr og ett samlet eierseksjonssameie, som igjen medfører bedre, enklere og dermed billigere drift og forretningsførsel. Formell sammenslåing vil også skape ryddige former i tråd med dagens lovgivning.

Derfor foreslår styret at det gjennomføres en opprydding ved at de 14 eierseksjonssameiene sammenslås ved en reseksjonering. Beslutningen krever 2/3 flertall av oppmøtte på årsmøtet ihht. eierseksjonsloven § 22a. Alle beholder naturligvis sin seksjon, men kan ved reseksjoneringen bli tildelt nytt seksjonsnummer. Eierbrøken beholdes forholdsmessig, og det skjer således ingen verdiforskyvning eierne imellom.

Styret anbefaler å engasjere juridisk bistand som er eksperter på seksjonering (Ræder Bing advokatfirma).

Styrets forslag til vedtak: *Årsmøtet gir styret fullmakt til å iverksette nødvendig prosess med sammenslåing og reseksjonering, herunder engasjere nødvendig juridisk bistand. Styret vil om kort tid innkalle til nytt årsmøte der beslutningene formelt tas*

5. Valg til styret

Styremedlem Arna Sørheim må dessverre trekke seg fra videre styrearbeid i denne omgang. Sophie Mysen har meldt sitt kandidatur og bor i gården. Mysen stiller til valg og vil presentere seg selv.

Vedtak krever simpelt flertall.

Vel møtt

Med hilsen
PS Eiendom AS
for Gamle Aker Boligsameie I og II



Svein Gustav Hovland
Styreleder

Vedlegg:

- Vedtekter
- Fullmaktsskjema

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET

BJERREGAARDSGT. 41 - 43 - 45 - 47 - 49 - 51

OG

UELANDSGT. 8 - 10 - 12 - 14 - 16 - 18 - 20 - 22

ALLE I OSLO

Vedtektene er samordnet med Lov av 4. mars 1983, nr. 7 om eierseksjoner, samt tidligere vedtekter som hermed utgår.

I henhold til godkjent vedtak, trer nedenstående vedtekter i kraft fra og med det ordinære seksjonseiermøtet den 28.04.94, med endring sist 9. mai 2018.

Sameiet består av i alt 339 seksjoner som fordeler seg slik:

a.	Gnr. 218.	Bnr. 72,	12 seksjoner med 971 andeler
b.	Gnr. 218	Bnr. 73 ,	19 seksjoner med 1266 andeler
c.	Gnr. 218	Bnr. 74,	19 seksjoner med 1266 andeler
d.	Gnr. 218	Bnr. 75,	20 seksjoner med 1280 andeler
e.	Gnr. 218	Bnr. 76,	26 seksjoner med 1525 andeler
f.	Gnr. 218	Bnr. 77,	41 seksjoner med 3152 andeler
g.	Gnr. 218	Bnr. 153,	57 seksjoner med 3430 andeler
h.	Gnr. 218	Bnr. 154,	24 seksjoner med 1500 andeler
i.	Gnr. 218	Bnr. 155,	24 seksjoner med 1224 andeler
j.	Gnr. 218	Bnr. 156,	24 seksjoner med 1596 andeler
k.	Gnr. 218	Bnr. 157,	24 seksjoner med 1224 andeler
l.	Gnr. 218	Bnr. 158,	20 seksjoner med 1330 andeler
m.	Gnr. 218	Bnr. 159,	20 seksjoner med 1018 andeler
n.	Gnr. 218	Bnr. 160,	9 seksjoner med 675 andeler

Alt er seksjonert i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst ved Oslo Byskriverembete.

1. Formål

Sameiets formål er å sikre seksjonseiernes felles interesser i samsvar med disse vedtektene, samt forsvarlig drift og vedlikehold av de faste eiendommer.

2. Eierforhold

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, samt rett til bruk av ytre rom og utvendige arealer avsatt til fellesbruk.

Seksjonene kan fritt omsettes og pantsettes, men salg og utleie skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Slik melding skal være sendt til begge senest 3 uker etter at kontrakt om utleie eller salg er inngått.

Seksjonene må benyttes til det formål de hadde ved oppdelingen. Således må alle boligenhetene kun benyttes til boligformål. Forretnings seksjonenes bruk må ikke være i strid med gjeldende norsk lovgivning og heller ikke i strid med sameiets interesse. Ingen av seksjonene må benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for skader som brukeren og andre tilstedeværende personer påfører andre seksjoner og de faste eiendommer. Den enkelte seksjonseier plikter å sørge for at den som benytter seksjonene, følger gjeldende husordensregler. Brudd på disse anses som brudd på den enkelte seksjonseiers forpliktelse overfor sameiet.

Vedlikeholdet av den enkelte seksjon påhviler seksjonseieren. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet – etter vedtak i ordinær eller ekstraordinært seksjonseiermøte – sørge for vedlikeholdet for seksjonseierens regning.

Styret har etter at lovlige vedtak i styret er fattet og etter at 15 dager skriftlig varsel til seksjonseierne er gitt, adgang til inspeksjon av den enkelte seksjon. En fra styret skal delta i inspeksjonen, men nødvendig faghjelp kan medbringes.

3. Fellesutgifter

Alle utgifter til eiendomsskatt, forsikringer, faste avgifter, gårdslys, vaktmestertjenester, ytre vedlikehold og alle andre utgifter fordeles likt på den enkelte seksjonseier iht. størrelsen på sameiebrøken for det enkelte Gnr og Bnr.

Det skal ikke tas hensyn til om noen av seksjonseierne har forskjellig nytte av den enkelte utgift enn andre.

Forretningsseksjonene kan gjennom det årlige budsjett tillegges en større andel av fellesutgiftene enn sameiebrøken tilsier.

På grunnlag av det på årsmøtet vedtatte budsjett, beregnes den enkelte seksjonseiers andel pr. måned. Dette beløp plikter den enkelte seksjonseier å innbetale til sameiets konto forskuddsvis den første i hver kalender måned.

4. Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i henhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets felles midler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve seksjonseierne direkte.

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterett i hver seksjon med kr 5.000,-. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervssum og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakster angitt av en av Forsikringsrådet godkjent takstmann.

5. Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Reglene er iht. Eierseksjonslovens § 16 og § 16 a, med de der opplistede frister, og blir å utøve slik:

- a. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt
- b. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen seks måneder fra pålegget er mottatt
- c. Varsel skal sendes etter Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19
- d. Begjæring om salg skal sendes Oslo Namsrett

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Eierseksjonslovens § 16a.

6. Seksjonseiermøtet

Seksjonseiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av seksjonseiermøte er samtlige seksjonseiere.

I seksjonseiermøter har seksjonseierne en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte med fullmakt, som skal være skriftlig og datert. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake. Kun ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Ordinært seksjonseiermøte (Årsmøtet) skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager med angivelse av tid og sted for møtet, dagsorden, innsendte forslag, samt styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som krever mere enn alminnelig flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

På det ordinære seksjonseiermøte skal følgende saker behandles:

1. Konstituering, herunder valg av en seksjonseier som ikke sitter i styret til å medundertegne protokollen
2. Styrets årsrapport
3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet
4. Driftsbudsjett
5. Godtgjørelse til styret og revisor
6. Behandling av saker nevnt i innkallingen
7. Valg av revisor
8. Valg av styre
9. Valg av forretningsfører, samt fastsettelse av dennes godtgjørelse

Ekstraordinært seksjonseiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære seksjonseiermøter med minst 3 dager og høyst 20 dagers varsel med angivelse av tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Det ekstraordinære seksjonseiermøte skal kun behandle de saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Seksjonseiermøter ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger seksjonseiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere. Det skal under møtelederen ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av seksjonseiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og den til dette formål valgte seksjonseier. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Alle beslutninger i seksjonseiermøtet treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves imidlertid 2/3 - to tredjedels - flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
- b. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
- c. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommene når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommene krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.

- d. Fastsette at den enkelte seksjonseier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

7. Styret

Styret velges av seksjonseiermøtet blant seksjonseierne. Seksjonseier som ikke er fysisk person kan gi skriftlig fullmakt til person som ønskes innvalgt.

Styret skal bestå av 5 - fem – medlemmer. Et av medlemmene skal være leder og dette valg foretas særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære seksjonseiermøte i det år tjenestetiden utløper.

Styrelederen innkaller til styremøte etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrelederen dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av seksjonseiermøtet.

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av seksjonseiermøtet.

Styrets fører gir instruks til forretningsfører og fører tilsyn med at denne oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mere enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak skal for å være gyldige treffes med 2/3 - to tredjedels - flertall. I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av 4 styremedlemmer i fellesskap. I slike saker kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne.

8. Husordensregler

Disse fastsettes av det ordinære årsmøtet med vanlig flertalls beslutning.

9. Tvistemål

Tvistemål i sameieforhold behandles for Oslo Byrett så lenge det ikke eksisterer egen Husleierett i Oslo.

Hvis ikke annen følger lovlig av disse vedtektene, kommer lov om Eierseksjoner av 04.03.1983 nr. 7 - med senere endringer - til anvendelse.

FULLMAKT – Gamle Aker Boligsameie I og II
Ekstraordinært Årsmøte 23.10.2023 kl. 17:00

Dersom du selv ikke kan være til stede under på Årsmøtet, kan denne fullmakten benyttes av den du bemyndiger. Ta med fullmakten til møtet, eller send den inn på forhånd til forretningsfører på e-post: pse@pse.no.

Jeg, _____, er eier av seksjon nr _____ i
_____ gate ____ i sameiet.

Undertegnede kan ikke være til stede under årsmøtet den 23.10.2023 kl. 17:00 og gir med dette:

Styrets leder Svein Gustav Hovland, eller den han bemyndiger

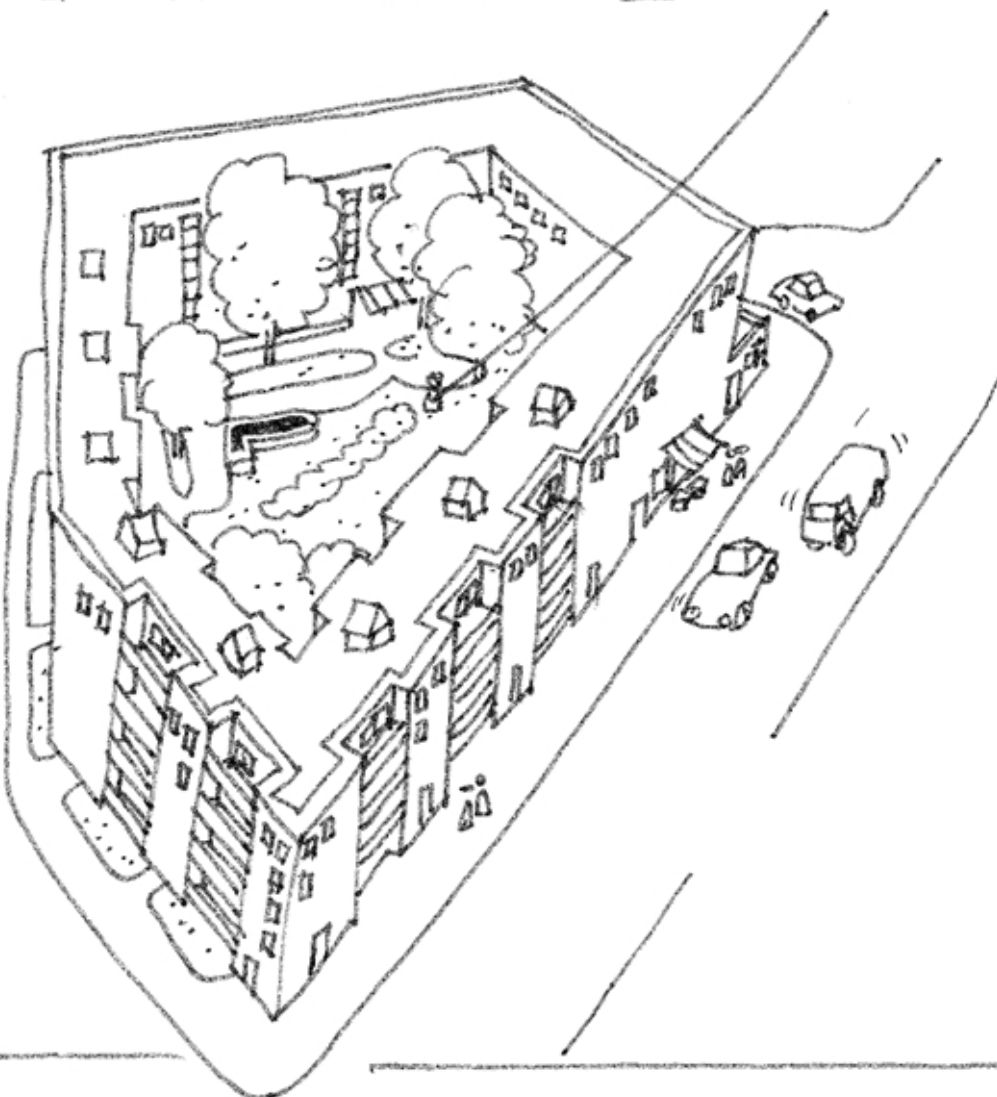
Andre (navn) _____

Dato

Seksjonseiers underskrift

Orientering til sameierne i

GAMLE AKER I OG II



Vi er godt i gang med et nytt år og har lagt fjoråret vel bak oss.

I fjor avsluttet vi tre betydelige prosjekter;

- Fornying av vertikale soilrør og bunnledninger
- Fornying av overvannsrør (utvendige rør som fører vann fra tak ned bakken)
- Overgang fra lineær-tv til full internettløsning med streaming

1.0 Fornying av rør og overvannsrør

Metoden som ble brukt var at leiligheter og deres stående stamme fornyes ved hjelp av en såkalt sprøytemetode, som innebærer at innsiden av røret er belagt med en styrenfri polyesterplast i tre lag, som gir det ferdige resultatet av et nytt ca. 3-5 mm nytt plastrør på innsiden av det gamle røret.

Vedlagt følger FDV-dokumentasjonen. Dokumentasjonen leveres også til eiendomsmeglere ved salg av seksjoner, slik at alle nye seksjonseiere er godt orientert.

Styret og forretningsfører har gått en sluttbefaring og avsluttet prosjektene fullstendig. Da det ble gjort plastrør på innsiden av overvannsrøret i Bjerregaards gate 49 ble det skade på to seksjoner. Utbedring er startet, men det har tatt mye tid og jobbene er ikke utført godt nok. Sameiet holder tilbake en sum til seksjonene er fullstendig utbedret.

Imidlertid er det viktig å ta hensyn ved rehabilitering av bad og særlig sluket. Ved utskiftning av gulvsluk må det utvises stor forsiktighet slik at det rørfornyede røret ikke blir skadet.

Tiltaket ble finansiert ved låneopptak av mNOK15 med IN-ordning, slik at restgjeld i dag utgjør mNOK3. Renten er NIBOR 3-måneder uten påslag, lånet er gitt fra PS Eiendom AS. Løpetiden er fem år, men IN-ordningen kan fortsatt benyttes om det er ønskelig.

Iht avtale og tidligere informasjonsskriv er det i desember 2024 etterskuddsberegnet og fakturert rentebelastning for seksjonseiere som ikke har benyttet seg av IN ordning og nedbetalt respektiv andel med SOIL-finansiering. De det gjelder har fått separat giro for innbetaling av renter, med en utvidet betalingsfrist.

2.0 Overgang fra lineær-tv til full internettløsning

Overgangen gikk svært enkelt med få problemer underveis, etter hvert som oppgang etter oppgang ble koblet opp foretok GlobalConnect oppstart fortløpende.

Vi har hatt noen få utfordringer underveis, men stort sett gikk overgangen godt.

Bestilling av tv-dekodere kan fortsatt gjøres, dog må GlobalConnect kontaktes direkte nå, ettersom lenken vi har fått utløp 31.12.2024.

GlobalConnect er den nye leverandøren av internett og underholdningstjenester. Alle beboere får Internett Mini 500/500 mbit/s inkludert i den kollektive avtalen, og kan oppgradere hastighet på internett og velge TV-tjenester etter eget ønske.

Avtalen er en såkalt kollektivavtale som betyr at sameiet står som hovedkunde og fakturamottaker. Hver enkelt seksjonseier blir så viderefakturert kostnaden på kr 189,- per måned på egen linje på de månedlige fakturaer. Årsaken til at kostnaden legges på egen linje er for å holde denne utenfor sameiebrøken som vil dele kostnaden etter brøk. Styret har innhentet råd fra advokat for akkurat denne metoden. Totalt er besparelsen antatt å være kr 700.000,- hvert år ved overgangen. TV-abonnement må tegnes særskilt av den enkelte som ønsker en slik løsning.

Transtema har over to ettermiddager hatt tilhenger for tilbakelevering av gammelt Telenorutstyr. **Dersom det er noen som ikke har fått levert tilbake Telenorutstyret må vaktmester Zong kontaktes for snarlig tilbakelevering.** Vi samler altså fortsatt opp noe utstyr, og vil levere tilbake til Telenor.

Hvordan kontakte GlobalConnect:

38 99 01 00
privat.support@globalconnect.no

Seksjonseier er selv juridisk eier av abonnementet til tross for den kollektive avtalen med sameiet. Avtalen kan også legges på andre om det er ønskelig, slik som ved utleie.

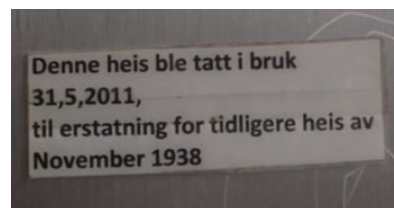
3.0 Gjennomførte tiltak 2024

I tillegg til tiltakene over ble tiltaket med overgang til LED-lys i oppganger, fellesareal kjeller og lys over inngangsdører til oppgangen avsluttet. Årlig besparelse er anslagsvis 60.000 kw/t og opp mot 40%.

Pumper i varmeanlegget har gått ut på tid og er skiftet ved behov, likeså med ekspansjonskar som også betjener vannforsyningen er skiftet. Utskiftningen gir oss også bedre effekt som kan merkes ved lavere energikostnader. I alt tre vaskemaskiner er blitt skiftet ut til nye og mer moderne maskiner. Sameiet har fortsatt arbeidet med å skifte ut enkelte vinduer ved behov. Tiltaket er noe styret vil komme nærmere tilbake til.

Heisene i Uelands gate 8 og Bjerregaards gate 51 er over elleve år gamle og har bydd på en god del oppfølging og service ut over det normale for 2024. Styret ser nærmere på hensiktsmessigheten i å fortsette vedlikehold opp mot utskiftning. Heisene er eksklusive for disse to oppgangene og styret vil se nærmere på fordelingen av kostnader her.

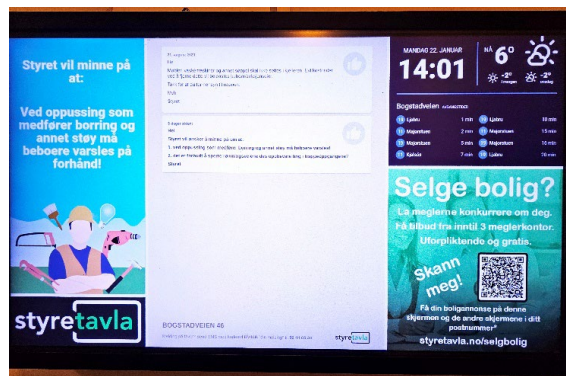
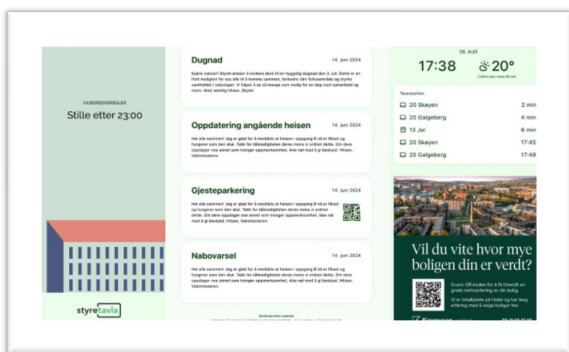
Vi får en god gjennomgang av alle kostnadspostene på neste Årsmøte.



4.0 Styretavla

Avtale er inngått med Styretavla.no om levering av 32 tommers skjerm til hver av de 14 oppgangene. Slik kan forretningsfører og styret informere mer, tydeligere og oftere.

Eksempler:

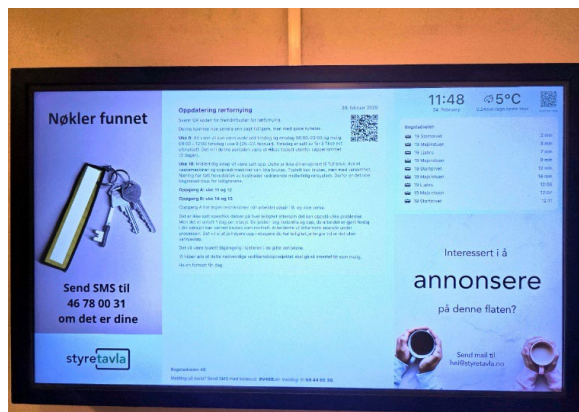


Vi har forstått det slik at prisen er justert godt ned som følge av en tidligere seksjonseier som var med å starte selskapet og ville ha oss som kunde.

Skjermene med hærverkssikker ramme er levert som leasing med rimelig utkjøpspris etter endt 60 måneders periode. Styretavla har avtale med GlobalConnect, kabling og selve internett-tilgangen leveres via dem helt kostnadsfritt.

Prisen for alle fjorten oppgangene er kr 5.583,- inkl mva per måned. Hver enkelt oppgang kan overstyres slik at det gis relevant informasjon for hver oppgang ved behov i tillegg til fellesinformasjon.

Leveringen torsdag 20.02.2025 (under):



Det jobbes også med alternative metoder for masseutsendelse av informasjon.

4.0 Reseksjonering

Reseksjoneringen er snart endelig i havn, det har vært en lang prosess. Endelig vedtak om reseksjonering mottatt og vi avventer tinglysning på bruksnummer i løpet av to uker.

Straks tinglysningen er gjennomført vil vi komme tilbake og informere om nye seksjonsnummer. Vi presiserer at eierbrøken videreføres, slik at det i praksis ikke er noen endring for noen.

Tidligere har vi nevnt at det er interesse for å innhente pristilbud fra OBOS på forretningsførsel, som erstatning for PS Eiendom AS. Pristilbudet har måtte vente til reseksjoneringen er gjennomført. Deretter vil det innhentes pristilbud og styret vil kunne ta en vurdering om hvilket alternativ som er til det beste for alle seksjonseierne og beboerne.

5.0 Kort om økonomi og likviditet

2024 er avsluttet, men revisjonen (BHL) gjennomføres 3.mars 2025.

Regnskapet er i stor grad som forventet. SOILprosjektet tynger resultatet med kostnader på MNOK 10,5 og gir sameiet et regnskapsmessig underskudd MNOK 9,7, men nevnte MNOK 10,5 er som kjent kalt inn og avsatt for i 2023. SOIL-prosjektet har gått som forventet og ender på kostnad MNOK15.

Sameiets regnskap utenom SOIL er i stor grad positiv lesning og eks SOIL har sameiet et positivt resultat på MNOK 0,9. Det er brukt mindre på øvrig vedlikehold enn budsjettert, samtidig som det har vært uventede høye renteinntekter ved å plassere sameiets midler på særvilkårskonto med en høyere rente enn ordinær driftskonto (MNOK+0,2).

På den negative siden fremheves følgende poster:

- Kommunale avgifter (MNOK -0,1)
- Fjernvarme (MNOK -0,3)
- Heis (MNOK -0,2)

Selskapets likvider er solide og det står MNOK 4,2 på særvilkårskonto som er øremerket fremtidige og kommende vedlikeholdskostnader. I tillegg er budsjettet for 2025 foreslått med en vedlikeholdspost på MNOK 4,3

Alt i alt ser ikke styret/forretningsfører på nåværende tidspunkt grunn til å øke akontoinnbetalinger, men det kan være at akontokostnader pr seksjonseier justeres ift tre forhold allerede fra 2.kvartal 2025;

- Omfordeling heiskostnader B51 og U8
- Fastpris internett

Det bemerkes at det er mindre endringer pr seksjonseier og kun en vridning internt.

I tillegg vil det komme en mindre justering for seksjonseiere i U10 i lys av funn i arbeidet med reseksjoneringen.

6.0 Øvrige punkter

Ettersom disse tre prosjektene er avsluttet vil styret igangsette andre prekære vedlikeholdstiltak. Slik som utskiftning av branndører i fellesrom og inngangsdører som ikke allerede er skiftet. Styret vil komme tilbake til hvordan allerede utskiftede dører skal løses.

Balkongene bærer preg av slitasje over lang tid, og i all særdeleshet balkonger på hjørnet Bjerregaards gate og Casparis gate. Et prosjekt med rehabilitering av samtlige balkonger er svært omfattende og ikke minst kostnadskrevende. All den tid vi nå akkurat har vært gjennom et betydelig prosjekt med soil og overvannsrør ønsker styret å prioritere det absolutt mest prekære og arbeide med forberedelse av utbedring slik at tiltaket kan planlegges i god tid.

Styret vurderer å se nærmere på mulige forbedringer av bakgården.

Prioritering av nødvendige tiltak fremover er viktig for styret i og med at det ikke er ønskelig å kaste for store kostnader på den enkelte seksjonseier samtidig. Nødvendige kostnader må tas naturligvis og prioriteringene nøye vurdert.

Forretningsfører's time

Forretningsfører og styreleder vil være tilgjengelige for spørsmål om alt fra renter på lån til soilprosjekt til alt teknisk og planer for fremtiden.

Tid: Torsdag 13. mars kl. 16-18:00

Sted Bjerregaards gate 41, inngang fra bakgård og skiltet

Ta kontakt med forretningsfører eller styret om det er spørsmål, forslag til tiltak som kan forbedre hverdagen og trivselen.



DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSINSTRUKSJONER

Renovert rørsystem

For vedlikehold av rør etter relining følger en rekke anbefalinger. Det er viktig at disse instruksjonene følges ved fremtidige renoveringer av kjøkken og bad, og at installasjonen utføres av en kvalifisert installatør, for at garantier og forsikring skal gjelde.

Vedlikehold av rørsystem:

Vi anbefaler å spyle avløp, både horisontalt og vertikalt, minst hvert femte år.

Bruk et autorisert firma, spyling utføres med lavt trykk, kaldt vann og uten roterende eller skjæreverktøy.

Plugmidler eller løsemidler må ikke helles ned i avløpet. Bruk heller varmt vann og vaskemiddel for å løse eventuelle blokkeringer. Hvis stoppet ikke slipper, må du kontakte autorisert personell for å fikse problemet. I mange tilfeller er problemet i vannlåsen og ikke i selve røret.

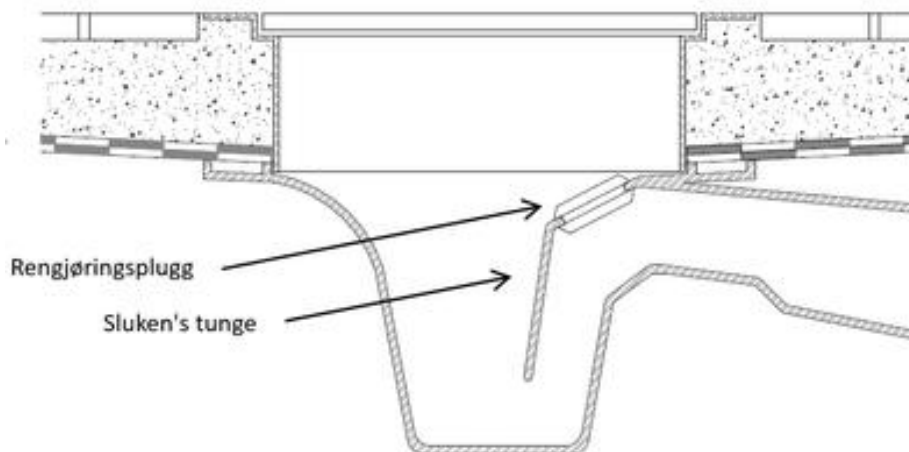


Gulvsluk:

- Vedlikehold

Etter en periode med bruk vil det samle seg gjenstander i brønnen. Dette betyr at vannføringen reduseres, noe som medfører fare for flom og fuktskader. For å unngå dette bør brønnene rengjøres tre til fire ganger i året. Dette gjøres ved å skylle brønnen med en hånddusj og rengjøre bak brønnens tunge (se bilde).

Fjern rengjøringspluggen for bedre tilgang, men ikke glem sett sammen rengjøringspluggen igjen etter rengjøring.



- Skifte av gulvsluk.

Ved avsløring av et rørfornyet gulvsluk må det utvises stor forsiktighet slik at det rørfornyete røret ikke blir skadet.



Tilkobling av nytt rør til eksisterende renovert rør:

Spleising kan skje mellom to rør av samme materiale eller mellom to rør av forskjellige materialer. Spleising kan skje mellom rør av samme dimensjon eller mellom et større relined rør og et mindre nytt rør.

- Skjæring av avløpsrør må utføres vinkelrett på røret.

Etter kutting må den frie enden forsegles for å forhindre korrosjon og lekkasje.



Bruk Sika Bond AT Universal eller lignende

<https://swe.sika.com/dms/getdocument.get/8f9cbfe6-1166-31c9-bd2d-a3018a4e0fc5/SikaBond%20AT-Universal%20PB.pdf>

Spleisen må utføres med en typegodkjent kobling / nippel. For eksempel Fernco rørbeslag. For dimensjoner og montering se [ibeco.no](https://www.ibeco.se/kopplingar-sjalvfall/fernco)

<https://www.ibeco.se/kopplingar-sjalvfall/fernco>



Utskifting av sluke før rørrenovering:

Vi anbefaler følgende varianter:



Sluk med side- og bunnutløp, Flexi, Faluplast

Flexi sluk m side og bunnutløp 75 mm

Artikkel nr: 4516207

Levartikkelnr: 65000 | [Mer info](#)

Vertikal eller horisontal anslutning. Flexibunn fungerer like bra uansett vinkel på tilkoblingsrør.

- Tilkobling: Glødoende
- Avløpskapasitet: 0,8 l/s
- Belastning, rist: 30 kN
- Diameter rist: 150 mm
- Gittermateriale: PP
- Gulvsluk materialer: PP
- Total høyde: 118 mm
- Ytre rørdiameter: 75 mm



Sluk med sideutløp 90°, PSX 75, Jafø

75 mm Jafø PSX PP sluk 90° m/sideutløp

Artikkel nr: 3403527

Levartikkelnr: 3403527 | [Mer info](#)

Gulvsluk med 90° sideutløp, av polypropen (PP), stor kapasitet. 3 stk. ekstra innløp; 1 stk Ø40 mm og 2 stk Ø32 mm. Uttagbar vannslukinnsett som kan erstattes med lukstopp. Klemring skrues til sluk.

- Utløp: 75 mm
- Diameter: 220 mm
- Høyde: 152 mm
- Vinkel: 90°
- Kapasitet: 3 l/s
- Grunnmateriale: Polypropen
- Farge: Hvit
- Modell: PSX 75

RK Rørfornyning Norge AS

Stanseveien 31, Grorud
0976 Oslo

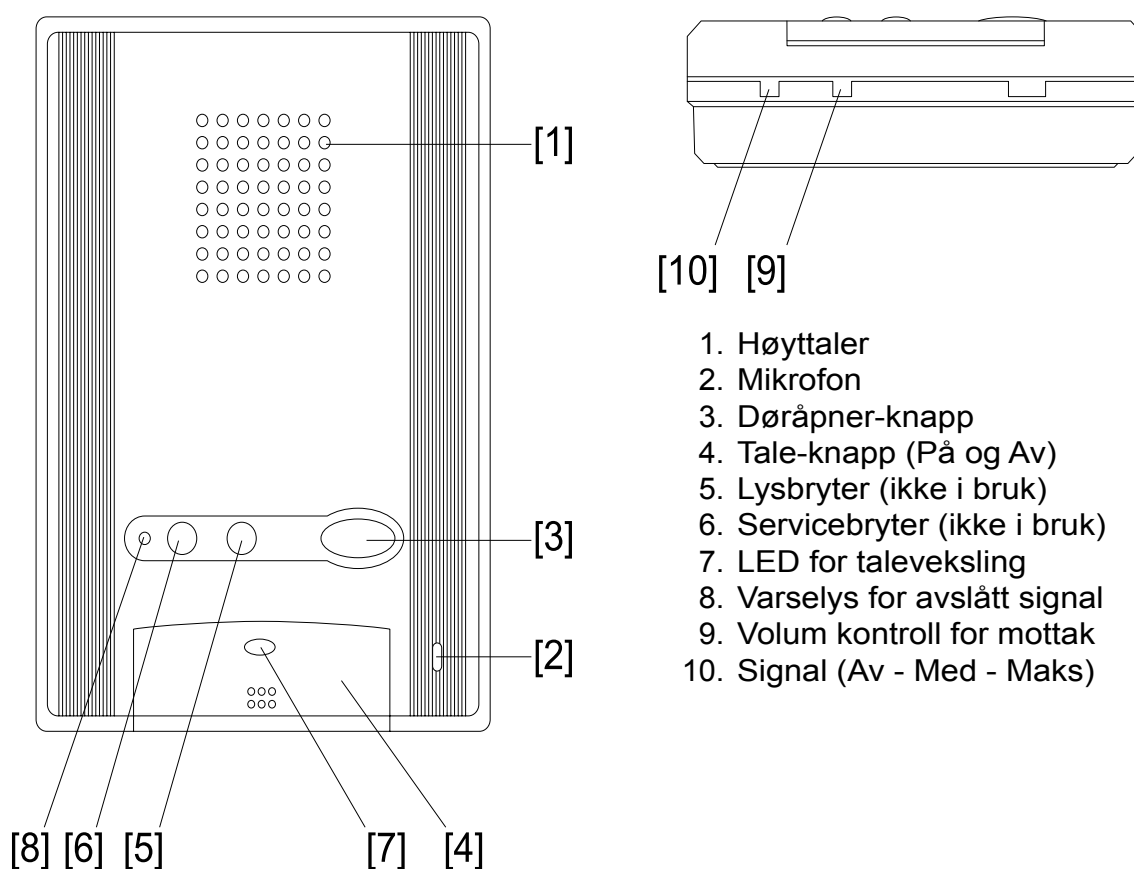
Tel.nr 46913206

www.rkras.no

Rev. 2020-10-06

post@rkras.no

Brukerveiledning for GT-1A



1. Ved oppkall vil ringetone høres i ca. 10 sek. (3-repeterende).
- 2a. For å snakke med besøkende talestyrt, trykk kun **kort** på tale-knapp en gang (mindre enn 1 sek.), deretter kan du snakke med besøkende uten å betjene knapp på nytt.
- 2b. Ønskes simpleks funksjon må taleknapp holdes inntrykket i mer en ett sekund, tale-knapp må deretter holdes inntrykket så lenge **du** snakker.
3. For å åpne dør, trykk på døråpner-knapp og hold denne inne inntil besøkende har åpnet døren. (Kan kun benyttes når talemodus er aktiv)
4. Slå av svarapparatet med ett raskt trykk på tale-knapp.
5. Når trykknapp utenfor leilighetsdør benyttes høres ett annet signal. Signalet høres så lenge trykknapp holdes inntrykket.

Sameiet Gamle Aker 1 og 2

Enkel oversikt gjennomførte og planlagte vedlikeholdsoppgaver

Styret fokuserer på å gjennomføre tiltak for å redusere vedlikeholdsetterslep over år. Etter utskifting av ytterdører med nytt lås-/brikkesystem er det igangsatt innvendig polstring av soilrør. Tiltaket er omfattende og økonomisk av en viss betydning ved økte fellesutgifter. Fortsatt står en del tiltak igjen og det må påregnes økte fellesutgifter i årene fremover, samt ekstern finansiering (låneopptak).

Taket ble tekket på 90-tallet og punktfornyset ved behov

Vinduer ble byttet på 90-tallet, med sporadisk utskiftning ved behov (fortløpende)

Stigeledninger er fra slutten av 90-tallet etter omlegging til automatsikringer

Soilrør er forbedret innvendig med en strømpeløsning (2024)

Inngangsdører til hver oppgang fra gateplan med calling (2024)

Ny fiberleverandør med 500/500 linje til hver seksjon (2024)

I tillegg til alminnelig løpende vedlikehold og driftsoppgaver, slik som;

- Årlig maling av fuglebasseng i bakgård, samt ukentlig vask av basseng en gang i uken
- Fjerne snø foran søppelskur
- Bestille sand og sandstrøing vinterstid
- Fjerne løv fra grøntområder
- Løpende vask av benker og påføre tre olje på benker ved behov
- Gressklipp av grøntområder ved behov
- Rutinemessig søppelrunde i bakgård, samt gebyrlegge brukere som henlegger søppel utenfor anvistområde
- Løpende vedlikehold av bygningsmasse med tilgrensende areal
- Løpende vedlikehold felles teknisk anlegg
- Løpende utskiftning av vinduer
- Løpende vedlikehold av felles vaskemaskiner

Ekstraordinært vedlikehold:

Anno 2025

Prosjektet med soil er avsluttet, ny bredbåndsleverandør er på plass og i tillegg er det avtale med styretavla.no om skjerm i samtlige fjorten oppganger.

Styret skal nå fokusere på å slutføre prosjektet med utskifting av inngangsdører til alle seksjoner som ikke allerede har nye dører. Tiltaket har et budsjett på mNOK2,5.

Styret er i forhandlinger med grunneier av bakgården og naboeiendommen om felles erverv av bakgården. Antatt kostnad mNOK3,1.

Styret igangsetter deler av tiltaket med utbedring av balkonger, og begynner med balkongene i Bjerregaards gate 41 mot Casparis gate. Antatt budsjettpris mNOK3 for inneværende år. Styret skal innhente tilbud, men forventes å være i størrelsesorden mNOK30 totalt.

Oppsummert må det beregnes tiltak til nærmere mNOK10 for inneværende år, dermed er det behov for låneopptak i størrelsesorden mNOK7.

Tiltakene finansieres hhv. ved bruk av vedlikeholdsfond, oppsparte midler og eksternt låneopptak.

Anno 2024

- Fortsetter med utbedring av soilrør, ferdigstilles juli 2024
- Fortsetter med siste rest av bytte av shuntventiler (venter til fjernvarmen slås av)
- Utbedring av en balkong mot Casparis gate som er gitt bruksforbud
- Planlagt økt fokus på brannvern ved utskifting av inngangsdører til enkeltseksjoner som ikke allerede er utskiftet
- Skiftet vaskemaskin i U8 og tørketromler
- Skiftet ekspansjonskar
- Belysning i oppgangene
- Mindre utbedring i bakgård
- Reparasjon porter og dører
- Reparasjon og service på heise i U8 og Bj51

Anno 2023

- Utskifting av samtlige ytterdører callingsystem mot gate
Nytt brikkesystem for hovedinngangsdører mot gate
-
- Tiltak med soilrør legges er vedtatt på ekstraordinært Årsmøte 23.10.2023.
Totalkostnad på mNOK15 som fordeles etter brøk med tilsvarende økning av felleskostnaden eller valgfri IN-ordning
- Fortsetter oppgang for oppgang med utskiftning av lys i felles trappeløp
- Fortsette rensing av balkonger i Bjerregaards gate
- Vurderer å bytte felles bakdører mot bakgård
- Skifte av shuntventiler

Anno 2022:

- Prøveprosjekt, bytte lys oppgang Uelands gate 10
- Renset balkonger i deler av Bjerregaards gate

Anno 2021:

- ~~— Tiltak med soilrør legges frem for ekstraordinært Årsmøte i løpet av sommer høst 2021 (Coronaforsinket)~~
- Pandemi

Anno 2020:

- ~~— Tiltak med soilrør legges frem for ekstraordinært Årsmøte i løpet av sommer høst 2020 (Coronaforsinket)~~
- Trappeoppganger vaskes og males
- Intensivert arbeid mot skadedyr
- Taket/lyssjakt i Uelands gate 10 er utbedret med isolasjonstak som slipper inn lys
- Fortsetter arbeid med utskiftning av balkonger

Anno 2019:

- Fortsettelse av utredning behov for soilrør
- Utbedret store deler av bakgård med grøntarealer og planter
- Igangsatt arberid med utskiftning av lekestativ
- Utbedring av kjøreport etter innbruddsforsøk Uelands gate 22
- Utbedring av balkonger
- Lyssjakt/overlys i Uelands gate 10 er byttet og renoveret
- Asfaltering av nedre del av bakgård
- Gjennomgang og revidering av HMS perm for vaktmester
- Revidert branninstruks er plassert i alle oppganger
- Maling og flekkmaling av Bjerregaards gate 47

- Maling og flekkmaling av Uelands gate 20

Anno 2018:

- Startet arbeid med utredelse av behov for nye soilrør
- Utskiftning av glass i lyssjakt i Uelandsgate 10
- Planlegge for asfaltering i bakgård
- Maling av oppgang i Uelands gate 10
- Rydding av hensatte gjenstander i kjeller
- Utbedring av vannlekkasje over butikklokale i Bjerregaards gate 51
- Byttet kjøreport i Uelands gate 8
- Oppussing av kjøreport/tunell i Uelands gate 8
- Fortsetter arbeid med oppussing av balkonger
- Fortsetter arbeid med utskiftning av vinduer i ulike seksjoner
- Malt flater i enkelte oppganger

Anno 2017:

- Oppussing av enkelte balkonger
- Utskiftning av vinduer i ulike seksjoner

Anno 2016:

- Igangsetter oppussing av enkelte balkonger
- Utskiftning av postkasser i Bjerregaardsgate 51

Anno 2015:

- Enkel oppussing av alle oppganger i Uelands gate
- Utskifting av mekaniske vifter på tak

Anno 2014:

- Radonmåling gjennomført med verdier innenfor grenseverdier
- Utskifting av mekaniske vifter på tak
- Sporadisk bytte av vinduer i ulike seksjoner

Anno 2013:

- Utskifting av mekaniske vifter på tak
- Sporadisk bytte av vinduer i ulike seksjoner

Anno 2012:

- Skiftet begge personbefordringsheisene (oppgang Bjerregaards gate 51 og Uelands gate 8)
- Sporadisk bytte av vinduer i ulike seksjoner

Anno 2011:

- Nymontering av to heiser i hhv. Uelands gate 8 og Bjerregaardsgate 51

Anno 2010:

- Skiftet ut Protan-belegg (membran) på deler av taket over Bjerregaards gate 51 og Uelands gate 49

HUSORDENSREGLER FOR BOLISAMEIET GAMLE AKER I OG II

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, oppganger, korridorer og felles kjellerrom må ikke oppas med gjenstander tilhørende beboerne så som kass, innbo, sykler, sportsartikler, barnevogner o.l. Det må ikke plasseres gjenstander som hindrer passasje på brannbalkongene. Biler eller andre kjøretøy skal ikke parkeres i bakgården med mindre særskilt tillatelse fra styret foreligger. Sykler parkeres i sykkelskurene.
2. Enhver forsøpling av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder skal ikke luftes i bakgården. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere (særregler for forretningslokaler, jf. Kontrakt for disse). Ethvert søl omkring søppelbeholdere må unngås.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå i bakgård. Tøy må ikke luftes på åpne brannbalkonger eller fra vinduer, risting av tepper og tøy fra vinduer og brannbalkonger er forbudt. På søndager og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.
4. Det er ikke tillatt å plassere plakater og oppslag av noen art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, parabolantener og andre antenner på brannbalkongene etc. eller sette opp skilt eller plakater- innenfor vinduene i leiligheten.
5. Felles ytterdører skal alltid være låst.

Felles rom

6. Vaskerom benyttes av beboerne i tur og orden etter nærmere bestemmelser. I vaskerom må ikke tøy som er så vått at det drypper av det henges opp. Bruk av bart lys eller frystikker er forbudt i kott og i kjeller.
7. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Beboerne plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.
8. Ingen beboer har tilgang til taket.

Indre orden

9. Spikring i vegger, dører og vinduer er forbudt i fellesrom.
10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å lufte gjennom enentrèdør. Har leiligheten brannbalkong, liker beboeren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir beboeren ansvarlig for skade som måtte oppstå.
11. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke. Det må ikke legges ut mat til fugler.
12. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leiligheten. I denne tid må det ikke musiseres, nyttes høyttaler, forårsake sjenerende støy fra baderom, bruke vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, skal beboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Om dagen må det ikke musiseres eller drives

musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjererer naboene. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.

13. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, elektrisk anlegg, heiser og vaskeri.

NB – Beboere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietakere eller på andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

VEDTEKTER FOR

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II (org. nr. 978 713 556)

Vedtektene er samordnet i medhold av lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65, samt tidligere vedtekter som hermed utgår. Sist endret 10. april 2024.

1. SAMEIET

Sameiet består av i alt 339 seksjoner på eiendommen gnr. 218 bnr. 72 i Oslo kommune, slik dette fremgår av tinglyst reseksjonering datert 10. april 2024. 24 av seksjonene er næringsseksjoner.

Sameiet ble besluttet sammenslått av eiendommene på Gnr. 218. Bnr. 72, 73, 74, 75, 76, 77, 152, 154, 155, 156, 157, 158, 159 og 160 ved årsmøtet 10. april 2024 i medhold av eierseksjonsloven § 22 a og b.

2. FORMÅL

Sameiets formål er å sikre seksjonseiernes felles interesser i samsvar med disse vedtektene, samt forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

3. EIERFORHOLD

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, samt rett til bruk av ytre rom og utvendige arealer avsatt til fellesbruk.

Seksjonene kan fritt omsettes og pantsettes, men salg og utleie skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Slik melding skal være sendt til begge senest 3 uker etter at kontrakt om utleie eller salg er inngått.

Seksjonene må benyttes til det formål de hadde ved oppdelingen. Således må alle boligenhetene kun benyttes til boligformål. Forretnings seksjonenes bruk må ikke være i strid med gjeldende norsk lovgivning og heller ikke i strid med sameiets interesse. Ingen av seksjonene må benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for skader som brukeren og andre tilstedeværende personer påfører andre seksjoner og de faste eiendommer. Den enkelte seksjonseier plikter å sørge for at den som benytter seksjonene, følger gjeldende husordensregler. Brudd på disse anses som brudd på den enkelte seksjonseiers forpliktelse overfor sameiet.

Vedlikeholdet av den enkelte seksjon påhviler seksjonseieren. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet – etter vedtak i ordinær eller ekstraordinært seksjonseiermøte – sørge for vedlikeholdet for seksjonseierens regning.

Styret har etter at lovlig vedtak i styret er fattet og etter at 15 dager skriftlig varsel til seksjonseierne er gitt, adgang til inspeksjon av den enkelte seksjon. En fra styret skal delta i inspeksjonen, men nødvendig faghjelp kan medbringes.

4. FELLESUTGIFTER

Alle utgifter til eiendomsskatt, forsikringer, faste avgifter, gårdslys, vaktmestertjenester, ytre vedlikehold og alle andre utgifter fordeles på den enkelte seksjonseier iht. størrelsen på sameiebrøken for det enkelte Gnr og Bnr.

Det skal ikke tas hensyn til om noen av seksjonseierne har forskjellig nytte av den enkelte utgift enn andre.

Forretningsseksjonene kan gjennom det årlige budsjett tillegges en større andel av fellesutgiftene enn sameiebrøken tilsier.

På grunnlag av det på årsmøtet vedtatte budsjett, beregnes den enkelte seksjonseiers andel pr. måned. Dette beløp plikter den enkelte seksjonseier å innbetale til sameiets konto forskuddsvis den første i hver kalender måned.

5. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i henhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets felles midler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve seksjonseierne direkte.

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterett i hver seksjon med kr 5.000,-. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervssum og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakster angitt av en av Forsikringsrådet godkjent takstmann.

6. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Reglene er iht. Eierseksjonslovens § 38, med de der opplistede frister, og blir å utøve slik:

- a. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt
- b. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen seks måneder fra pålegget er mottatt
- c. Varsel skal sendes etter Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19
- d. Begjæring om salg skal sendes Oslo Tingrett

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Eierseksjonslovens § 39.

7. ÅRSMØTE

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøte er samtlige seksjonseiere.

I årsmøter har seksjonseierne en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte med fullmakt, som skal være skriftlig og datert. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake. Kun ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Ordinært Årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager med angivelse av tid og sted for møtet, dagsorden, innsendte forslag, samt styrets årsrapport med revidert regnskap.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som krever mere enn alminnelig flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

På det ordinære årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Konstituering, herunder valg av en seksjonseier som ikke sitter i styret til å medundertegne protokollen
2. Styrets årsrapport
3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet
4. Driftsbudsjett
5. Godtgjørelse til styret og revisor
6. Behandling av saker nevnt i innkallingen
7. Valg av revisor
8. Valg av styre
9. Valg av forretningsfører, samt fastsettelse av dennes godtgjørelse

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 dager og høyst 20 dagers varsel med angivelse av tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Det ekstraordinære årsmøte skal kun behandle de saker som er nevnt innkallingen til møtet.

Årsmøter ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere. Det skal under møtelederen ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og den til dette formål valgte seksjonseier. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Alle beslutninger i årsmøtet treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves imidlertid 2/3 - to tredjedels - flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
- b. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
- c. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommene når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommene krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.
- d. Fastsette at den enkelte seksjonseier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

8. STYRET

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Seksjonseier som ikke er fysisk person kan gi skriftlig fullmakt til person som ønskes innvalgt.

Styret skal bestå av 5 - fem – medlemmer. Et av medlemmene skal være leder og dette valg foretas særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære seksjonseiermøte i det år tjenestetiden utløper.

Styrelederen innkaller til styremøte etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrelederen dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av seksjonseiermøtet Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av seksjonseiermøtet.

Styrets fører gir instruksjer til forretningsfører og fører tilsyn med at denne oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mere enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak skal for å være gyldige treffes med 2/3 - to tredjedels - flertall. I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av 4 styremedlemmer i fellesskap. I slike saker kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne.

9. PLIKT TIL Å FØRE REGNSKAP

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10. PLIKT TIL Å HA REVISOR

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. HUSORDENSREGLER

Disse fastsettes av det ordinære årsmøtet med vanlig flertalls beslutning.

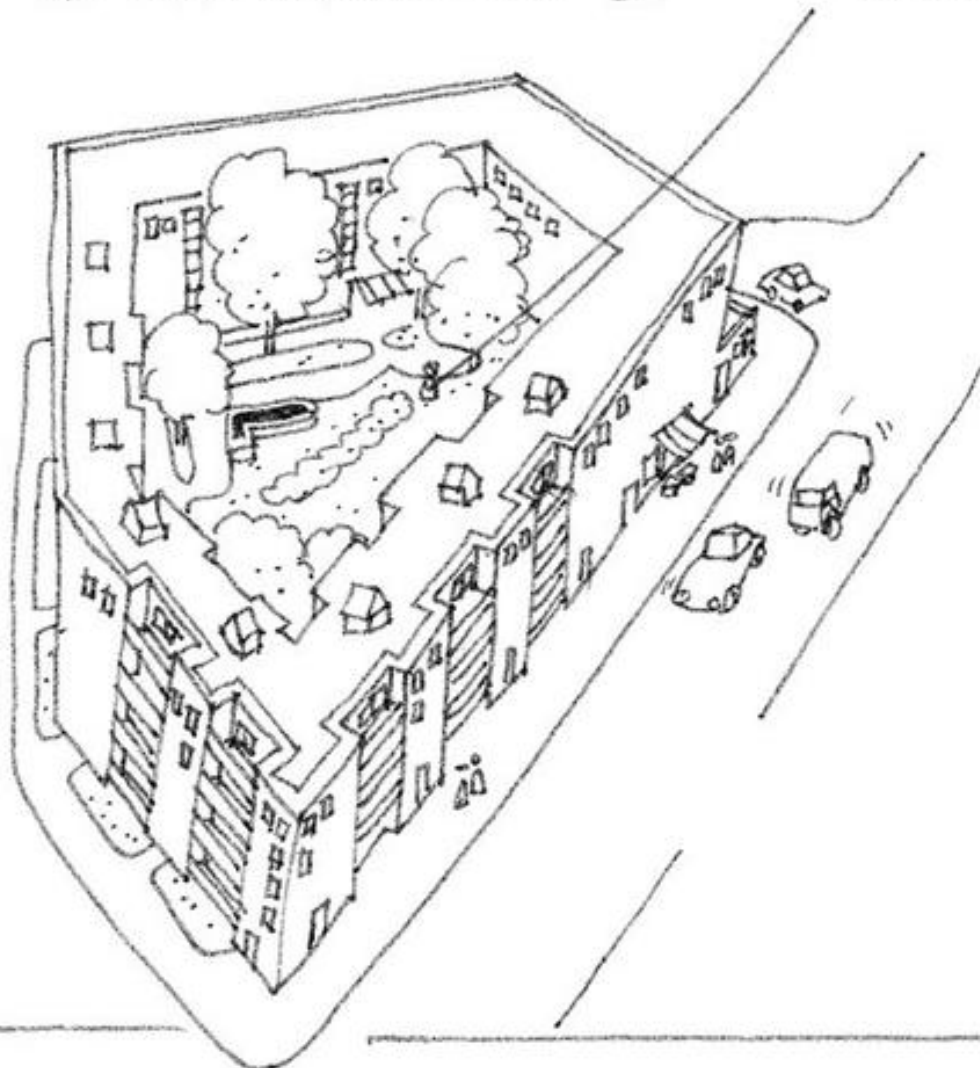
12. TVISTEMÅL

Twistemål i sameieforhold behandles for Oslo Tingrett.

Hvis ikke annen følger lovlig av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 med senere endringer - til anvendelse.

Innkalling til ordinært
Årsmøte for
sameierne i

GAMLE AKERI I OG II



Velkommen til årsmøte i Gamle Aker Boligsameie I og II

Vi i styret håper alle leser gjennom innkallingen og engasjerer seg i sameiets gjøren og laden. Styret håper på god deltakelse. Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Innkalling til ordinært Årsmøte:

Onsdag 9. april 2025 kl. 17:00 i Gamle Aker Kirkesenter i Akersbakken 30

Senteret var opprinnelig en del av Tostrupløkken og ble i mange år benyttet av Gravferdsetaten før det ble prestebolig for Markus menighet. Det er en eldre treetasjes bygning i tre med falsk «mur» mot gaten, bindingverkshus der det tidligere var stall og bryggerhus, samt nybygd menighetssal fra 2001. Stallen er omgjort til en mindre sal med kjøkken og toalett.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i møtet med forslags-, tale- og stemmerett. Er du forhindret fra å møte så send gjerne en fullmakt til en i styret eller andre. Møteseddel og fullmakt følger på siste side av innkallingen.

For alle som deltar på møtet må levere møte-/registreringsblankett ferdig utfylt ved inngangen.

Ordinære saker under krever alminnelig flertall (simpelt flertall) for å være gyldige. Øvrige saker er krav til avstemming eksplisitt nevnt.

Saker til behandling:

1. Konstituering, herunder valg av en seksjonseier som ikke sitter i styret til å medundertegne protokollen
 - a. Valg av møteleder
 - b. Opptegnelse av fremmøtte og fullmakter
 - c. Valg av personer til å undertegne
 - d. Godkjennelse av møteinnkallingen
 - e. Godkjennelse av dagsorden
2. Styrets Årsrapport 2024
3. Behandling og godkjennelse av årsregnskapet 2024
Sameiets revisor vil være til stede under behandlingen av årsregnskapet.
4. Godkjennelse av budsjett 2025
Fremkommer i årsregnskapet.
5. Orienteringssak: Bredbånd og fibertilgang
6. Orienteringssak: Status soilprosjekt
7. Orienteringssak: Sammenslåing / reseksjonering
8. Innkomne forslag
Saker må være varslet styret i forkant.
9. Godtgjørelse til styret og revisor
Gjelder arbeid i perioden 2024/2025.
10. Valg av revisor
Styret foreslår kontinuitet og samarbeid med BHL DA (bhl.no) som har vært sameiets revisor siden 2013.

11. Valg av styre

Alle styremedlemmer velges for ett år av gangen, slik at hele styret er i realiteten på valg, ref vedtektenes punkt 7 (2).

Deltakesslipp og slipp for fullmakt følger på siste side.

Sak 1 - Konstituering, herunder valg av en seksjonseier som ikke sitter i styret til å medundertegne protokollen

a. Valg av møteleder

Styret foreslår at styreleder velges som møteleder

b. Opptegnelse av fremmøtte og fullmakter

Marte tar imot deltakerslipper og fullmakter. Deretter oppleses antall

c. Valg av møtetreferent og minst en eier som protokollvitne for hver oppgang/adresse

Valg av personer til å undertegne protokoll

d. Godkjenning av møteinnkallingen

e. Godkjenning av dagsorden

Sak 2 - Styrets årsberetning

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 339 seksjoner hvorav 17 er næringsseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978 713 556.

Sameiet har i alt 14 innganger med tilsvarende mange adresser, likevel er det etter reseksjoneringen samlet på ett bruksnummer (Bnr. 72):

Bjerregaards gate 41	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 72
Bjerregaards gate 43	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 73
Bjerregaards gate 45	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 74
Bjerregaards gate 47	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 75
Bjerregaards gate 49	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 76
Bjerregaards gate 51	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 77
Uelands gate 8	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 152
Uelands gate 10	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 154
Uelands gate 12	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 155
Uelands gate 14	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 156
Uelands gate 16	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 157
Uelands gate 18	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 158
Uelands gate 20	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 159
Uelands gate 22	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 160

Samtlige eiendommer ble seksjonert i 1976 av stifter A/S Gamle Aker Boligselskap II. LITT OM DET NYE

Sameiene reguleres derfor av ett sett med vedtekter, og har ett felles styre.

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til best for alle seksjonseiere.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger diskriminerings- og likestillingsloven og tilstreber likebehandling og likeverd ved valg av tillitsvalgte.

Styret

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder	Svein Gustav Hovland
Styremedlem	Louise Voidan Henriksen
Styremedlem	Hallvard Trohaug
Styremedlem	Vilhelm Launes
Styremedlem	Sophie Mysen
Styremedlem/Leietakerrepresentant	Terje Bolstad

Siden Årsmøtet 10. april 2024 har styret hatt fem møter samt gjennomført ett ekstraordinært Årsmøte. Arbeidsbelastningen har vært ganske stor i perioden som følge av det ekstraordinære vedlikeholdsprosjektet med soil og forberedelser til gjennomføring. I tillegg har styret arbeidet aktivt med en rekke andre prosjekter. I tillegg har styret i på tampen av perioden fulgt opp et nabovarsel fra Akersbakken 12, samt orientert berørte seksjonseiere.

En vesentlig del av styrets aktivitet gjøres elektronisk, slik som å holde samtlige styremedlemmer oppdatert på utvikling av prosjekter, forberedelser til styremøter etc.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av P S Eiendom AS i henhold til kontrakt. Selskapet eier et betydelig antall seksjoner i sameiet, ordningen kom til som en forlengelse av en innarbeidet praksis og er godkjent av departementet. Eierseksjonslovens krav er kun to seksjoner kan eies av en person eller selskap.

PS Eiendom AS har også gitt lån til sameiet i forbindelse med soil-prosjektet til rente lik NIBOR 3mnd uten påslag. Lånet er stilt uten sikkerhet, men kreves inn som felleskostnader eller engangsfakturering. Lånet har for øvrig IN-ordning.

Ved behov eller ønske om å tipse eller fremme forslag må styret gjerne kontaktes. Forretningsfører viderefremmer kontakt med styret. Forretningsfører kontaktes på e-post:

pse@pse.no

Merk gjerne overskriften med «Gamle Aker Boligsameie I og II». Ta også kontakt på telefon: 22 99 27 60.

Sameiets revisor er BHL DA ved statsautorisert revisor Ann-Kristin Røv Stenbo.

Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenesten er knyttet til forretningsfører P S Eiendom AS. På daglig basis følger Zong Pu Quian opp den daglige drift og løpende vedlikehold. Zong rapporterer direkte til forretningsfører og til styret. Vaktmester deltar også i styremøter.

Vaktmester disponerer eget kontor i Bjerregaards gate 41. Vaktmester kontaktes ved akutt behov på telefon: 924 36 534 og fortrinnsvis i ordinær arbeidstid. Eventuelt e-post: gamleaker@gmail.com.

Eierskifter

Det har vært 12 eierskifter i løpet av 2024. Forretningsfører tilbyr boligmeglere en meglerpakke og foretar til slutt eierskifte med oppdatering i alle registre mot gebyr.

Styret ønsker alle nye seksjonseiere velkommen til sameiet, og håper på godt engasjement i saker som betyr noe for oss alle.

Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Fremtind. Polisenummer: 19985850

Eiendomsforsikringen reforhandles hvert år med tilbudsinnhenting fra ulike leverandører. Söderberg & Partners AS er forsikringsmeglere og holder i prosessen for å få best mulig pris og vilkår.

Forsikringen til sameiet dekker bygningene og fellesareal. Den dekker også fastmontert utstyr, slik som innebygd kjøkkenutstyr, parkett og lignende.

Dersom det oppstår skade i leiligheten, skal eier eller bruker sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Hver enkelt seksjonseier og bruker har selv ansvar for å tegne egen innboforsikring.

Ved vannlekkasje (radiator eller lekkasje på rør) ta umiddelbart kontakt med vaktmester innenfor ordinær kontortid (mandag – fredag kl 07:30 – 15:30) eller kontakt autorisert rørlegger for å stoppe lekkasjen snarest mulig.

Rørpartner Varme & Sanitær AS sentralbord 22192095 eller Espen Holum 90541683 på dagtid, eller akutt til Rørleggervakta AS, vakttelefon 23126550.

Husk å tørke opp vann fra gulvet og sørg for å varsle styret og eventuelle naboer som kan bli skadelidende. Sørg for å holde styret informert.

Tomt

Eiet grunn til bygg. Bakgården leies.

Renhold

Sameiet har en løpende renholdsavtale med Østlandske Rengjøring AS (tidligere Fortuna Renhold AS). Dersom det er spørsmål eller kommentarer til arbeidet, ta kontakt med forretningsfører.

Fellesvaskeri

Elleve fellesvaskeri. Ett fellesvaskeri for hver oppgang bortsett fra Bjerregaards gate 41 og 45, samt Uelands gate 22. Disse tre oppgangene deler med andre.

Oppvarming

Fjernvarme med radiatorer i den enkelte seksjon.

Fukt

Våre leiligheter kan slite med fuktproblematikk dersom det ikke er tilstrekkelig bevissthet for dette. Særlig ser vi det dersom det er skap og hylleinnstallasjoner som står helt inntil vegg.

Andre tiltak for å unngå fukt og sopp er å sørge for god utlufting, særlig i vintermånedene. Fuktskader oppstår som regel fordi luftfuktigheten inne er for høy og fordi det dannes kondens. Det er derfor viktig å lufte godt. Det er altså to grunner til dannelse av fukt og muggsoppvekst, først og fremst er luftskifte viktig. Deretter er det viktig å unngå kondens. Kondensfukt kan føre til muggsoppvekst som kan skade både mennesker og materialer.

Ta opp risten på badromsgulvet og rengjør det et par ganger i året. Da unngår man tett sluk og at vann tilstøter vegg og lister med fukt som resultat. Sjekk også andre mulige lekkasjepunkter. Se gjerne etter misdannelser i overgang tak og vegg.

Vær alltid oppmerksom på alt av mulige fuktkilder.

Er du i tvil, ta gjerne kontakt med forretningsfører.

Avfallordning

Kommunal avfallsordning. Vanlig søppel hentes hver mandag, onsdag og fredag, papp og papir hentes fredag.

Kildesortering

Obligatorisk kildesortering for Oslo kommune. Lilla (tidligere blå) og grønne poser til kildesortering kan hentes uten ekstra kostnad i de fleste dagligvarebutikker. Husholdningsavfall og egen container for papp/papir legges i eget søppelskur.

Returordning

Ordning for retur av hvite- og brunevarer er etablert i bakgården. Returordning for særskilt farlig avfall kan avtales med vaktmester.

Batterier og slikt returneres til Rema 1000 eller Coop i nærheten. Glassretur er på andre siden av Uelands gate 8 samt i møtet mellom Bjerregaards gate og Uelands gate. På samme sted er det også en Fretex-container.

Fredensborg gjenvinningsstasjon i Maridalsveien 10 tar stort sett alt. Styret oppfordrer hver enkelt til å benytte stasjonen for all retur, herunder EL. Ordningen med container for EL-avfall vurderes kuttet.

Bredbånd

GlobalConnect er den nye leverandøren av internett og underholdningstjenester. Alle beboere får Internett Mini 500/500 mbit/s inkludert i den kollektive avtalen, og kan oppgradere

hastighet på internett og velge TV-tjenester etter eget ønske. Lineær-tv bekostes separat av den enkelte og er ikke en del av kollektivavtalen.

Ved utflytting skal modem/ruter bli værende i seksjonen og overtas av Kjøper. Likeså må eierskifte meldes Global Connect som alle andre eierskifter.

Nøkler

Nøkkelsystemet er modernisert i 2023 og består av nøkkel med kontaktløs adgangsbrikke. Ved behov for ny nøkkel må forretningsfører kontaktes. Ny brikke til selvkost koster kr 300,- inkl. mva og tillegg for frakt.

Brikker på avveie må rapporteres til forretningsfører slik at brikken kan kanselleres.

Sykkelparkering

Parkering på anviste plasser i bakgård.

Garasje/parkering

Ingen garasjeanlegg/-plass tilknyttet bygget. Gateparkering, eventuelt leie av parkering i kommersielle parkeringsanlegg.

Dyrehold

Se husordensreglene §11.

Radon

I regi av forretningsfører fikk styret utført radonmåling i 2014. Resultatet ble positivt og alle målinger foretatt på riktig tid av året visste nivåer under kritisk grense. Ta kontakt med forretningsfører om det er interesse for målingene.

Brannsikkerhet

Styret har inneværende periode hatt fokus på brannsikkerhet og vil fortsette arbeidet. Vi oppfordrer alle beboere til å sjekke pulverapparat, batterier og annet utstyr årlig, gjerne ved nyttår. Styret vil også sende informasjon om dette igjen i desember.

Det minnes om at det alltid er eiers og beboers ansvar å sørge for regelmessig tilsyn med slukkeutstyr, røykvarslere og annet utstyr. Et godt råd er å ha et brannteppe i tilknytning til kjøkken. Meld straks fra til styret dersom noe utstyr i fellesareal er defekt.

Andre tiltak styret vurderer utskifting av dører i fellesareal til dører av høyere brannstandard. I tillegg vurderer styret å få oversikt over alle dører til hver enkelt seksjon. Styret har også innhentet brannrapport for gården og vil vurdere tiltak listet i rapporten.

Se for øvrig <https://www.sikkerhverdag.no/brann/>

Ta alltid kontakt med forretningsfører eller styret om det er spørsmål eller behov for råd i denne sammenheng.

HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til HMS. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

HMS - Egenberedskap

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke ved en krise. Det er fordi kommuner og nødetater i større kriser må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp.

Se for øvrig: <https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/slik-bidrar-du-til-norges-beredskap/>

Husordensreglene

I løpet av året har det vært få brudd på husordensreglene, og i den grad det har vært brudd har forretningsfører tatt tak umiddelbart. Oppbevaring av sykler, barnevogner etc har ikke vært et stort problem og rømningsveier har vært tilstrekkelig sikret i perioden. Viktig at alle er forsiktige med organisk avfall for å unngå plager med rotter.

Utleie og Airbnb

Det kan hende det er ønskelig å leie ut seksjonen. I utgangspunktet er det ikke begrensninger i eierseksjonsloven. Imidlertid er det viktig for styret at ved ethvert utleietilfelle må styret informeres om utleieforholdet slik at vi får kontaktinformasjon. Bakgrunnen er hensynet til akutte forhold som kan inntre.

Økonomi

Årsregnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd med kr 9 728 589,-. Underskuddet kommer i hovedsak som et resultat av påløpte kostnader ifbm sameiets rørfornyingsprosjekt (soil). I forbindelse med rørfornyingsprosjektet har sameiet hentet inn kr 15 000 000 i ekstraordinært låneopptak (IN-ordning), som går uavkortet til prosjektet og bokført som vedlikeholdsfond. Underskudd i 2024 dekkes i stor grad av dette fondet.

Finansiering av rørfornyning er fordelt etter sameiebrøk. Ved oppstart av IN-ordningen valgte en betydelig andel av seksjonseiere å gjøre opp med en gang, noe som medførte at 76% av finansieringsbehovet ble innbetalt med en gang. Øvrige gjør opp sin andel over en 5 årsperiode med mulighet til å betale ned raskere. Renteberegning på finansieringen skjer til NIBOR 3mnd uten påslag (lån fra P S Eiendom AS). Rørfornyingsprosjektet ligger innenfor rammen på kr 15 000 000 ved avleggelse av årsregnskap (ferdigstilt før 01.07.24).

Styret foreslår at årets resultat dekkes av sameiets egenkapital og vedlikeholdsfond. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har er medtatt i det fremlagte årsregnskap.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

2024-regnskapet for øvrig er i tråd med budsjett. Riktignok er ikke beløpet på kr 10.000.000,- ikke medtatt i Budsjett 2024 som følge av regnskapstekniske årsaker. Som følge av endret internettleverandør (og ikke lenger tv-leverandør) sparer sameiet kr 700.000,- i årlige kostnader. Kostnaden er lagt på giroene på egen linje, og all den tid styret ikke har redusert felleskostnadene tilsvarende betyr det at kostnadsreduksjonen ikke ennå er reell. Bakgrunnen for opprettholdelse av kostnadsnivået, herunder påslaget på egen linje tilsvarende kr 189,- per måned skyldes behov et for likviditet for nye prosjekter. Styret har konsultert med ekstern rådgiver når det gjelder å legge kostnaden på egen linje, og ikke la den være gjenstand for fordeling etter eierbrøken. Hovedbegrunnelsen er at avtalen ble fremforhandlet per enhet, som en kollektiv avtale.

Det er især fjernvarme, kommunale avgifter og vedlikeholdsetterslep som utgjør kostnadsøkning. Oslo Kommune har økt kommunale avgifter betydelig for fjoråret.

For 2024 budsjetteres det med fortsatt økte kostnader, selv om sameiet synes å ha lagt den største relative kostnadsøkningen bak seg.

Kort oppsummert:

Regnskapet er i stor grad som forventet. SOILprosjektet tynger resultatet med kostnader på MNOK 10,5 og gir sameiet et regnskapsmessig underskudd MNOK 9,7, men nevnte MNOK 10,5 er som kjent kalt inn og avsatt for i 2023. SOIL-prosjektet har gått som forventet og ender på kostnad MNOK15.

Sameiets regnskap utenom SOIL er i stor grad positiv lesning og eks SOIL har sameiet et positivt resultat på MNOK 0,9. Det er brukt mindre på øvrig vedlikehold enn budsjettet, samtidig som det har vært uventede høye renteinntekter ved å plassere sameiets midler på særvilkårskonto med en høyere rente enn ordinær driftskonto (MNOK+0,2).

På den negative siden fremheves følgende poster:

- Kommunale avgifter (MNOK -0,1)
- Fjernvarme (MNOK -0,3)
- Heis (MNOK -0,2)

Selskapets likvider er solide og det står MNOK 4,2 på særvilkårskonto som er øremerket fremtidige og kommende vedlikeholdskostnader. I tillegg er budsjettet for 2025 foreslått med en vedlikeholdspost på MNOK 4,3

Alt i alt ser ikke styret/forretningsfører på nåværende tidspunkt grunn til å øke akontoinnbetalinger, men det kan være at akontokostnader pr seksjonseier justeres ift tre forhold allerede fra 2.kvartal 2025;

- Omfordeling heiskostnader B51 og U8
- Fastpris internett

Det bemerkes at det er mindre endringer pr seksjonseier og kun en vridning internt.

I tillegg vil det komme en mindre justering for seksjonseiere i U10 i lys av funn i arbeidet med reseksjoneringen.

Annet

Styret har i alt sendt ut informasjonsskriv fire ganger i løpet av perioden med nyttig informasjon om pågående prosjekter, samt styrets tema for perioden - branninformasjon.

Styret er interessert i å kunne sende informasjon elektronisk. Inntil videre finnes det ingen felles plattform som kan benyttes. Styretavla vil monteres snart, da vil informasjon kunne distribueres på plattformen for hver enkelt oppgang. Samt felles for alle oppgangene.

e-postadresse forretningsfører: pse@pse.no

Styret ønsker å takke alle beboere og andelseiere for året som er gått.

Sak 3 - Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2024

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II RESULTATREGNSKAP

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader a konto		14 075 129	12 338 308	14 097 000	14 449 425
Ekstrafakturering strøm		0	1 118 408	0	0
Sum driftsinntekter		14 075 129	13 456 716	14 097 000	14 449 425
Driftskostnader					
<i>Felleskostnader</i>					
Kommunale avgifter		2 619 885	2 199 132	2 760 000	2 500 000
Forsikringer		505 451	501 158	538 650	535 500
Gårdsslys		180 863	238 629	180 000	250 000
Revisjon		106 250	43 750	80 000	42 000
Vaktmester mm	1	518 072	543 868	700 000	700 000
Styrehonorar	1	171 150	79 870	171 150	171 150
Forsikringskader		0	16 845	50 000	50 000
Forvaltningshonorar		412 500	412 500	550 000	550 000
Andre honorarer		157 907	149 500	84 500	84 500
Advokathonorarer		211 659	154 750	50 000	100 000
Vedlikehold		3 111 813	4 154 001	4 464 404	4 465 000
Vedlikehold soilrør		10 582 656	4 137 129	0	0
Andre leiekostnader		56 000	50 000	50 000	50 000
Andre driftsmaterialer		18 299	22 285	120 000	60 000
Renhold / trappevask		465 424	447 105	460 000	450 000
Fjernvarme		3 216 502	3 374 577	3 000 000	2 900 000
Reperasjon etc heiser		299 023	100 362	200 000	100 000
TV-avgift / internett		1 419 480	1 297 164	730 296	1 444 493
Sum felleskostnader		24 052 932	17 922 625	14 005 000	14 452 643
Driftsresultat		(9 977 803)	(4 465 909)	(92 000)	(3 218)
Finansinntekter og finanskostnader					
Annen renteinntekt		402 173	34 629	92 000	3 218
Annen finansinntekt		70	1 374	0	0
Annen rentekostnad		(148 753)	0	0	0
Annen finanskostnad		(4 275)	(4 504)	0	0
Netto finanskostnader		249 215	31 498	92 000	3 218
Årets resultat		(9 728 589)	(4 434 410)	0	0
<i>Overføringer:</i>					
Overføring fra vedlikeholdsfond 1		(10 582 656)	(4 137 129)		
Overføring til vedlikeholdsfond 2		854 068	(297 281)	0	0
Sum overført	2	(9 728 589)	(4 434 410)	0	0

**GAMLE AKER BOLIGSAMEIE
BALANSE**

EIENDELER	Note	31.12.2024	31.12.2023
<i>Langsiktige fordringer:</i>			
Fordring sameierne	3	716 011	875 366
Fordring sameiere prosjekt soilrør	2,3	2 783 540	3 588 021
Sum anleggsmidler		3 499 551	4 463 387
<i>Fordringer:</i>			
Fordring sameierne		220 055	284 068
Andre fordringer		0	6 666
Forskuddsbetalte kostnader		369 968	584 767
		590 023	875 501
<i>Bankinnskudd:</i>			
Bankinnskudd	4	4 563 974	16 231 850
Sum omløpsmidler		5 153 997	17 107 350
SUM EIENDELER		8 653 548	21 570 737
EGENKAPITAL OG GJELD			
<i>Opptjent egenkapital:</i>			
Udekket tap		(1 213 581)	(1 213 581)
Vedlikeholdsfond 1		1 384 017	11 966 673
Vedlikeholdsfond 2		4 207 509	3 353 441
Sum egenkapital	2	4 377 945	14 106 533
<i>Langsiktig gjeld:</i>			
Gjeld ifm prosjekt soilrør	2	2 795 771	3 588 021
<i>Kortsiktig gjeld:</i>			
Leverandørgjeld		710 514	2 869 673
Skyldig skattetrekk og arbeidsgiveravgift		121	327
Gjeld til sameierne (forskuddsbetalte felleskostnader)		138 526	255 000
Annen kortsiktig gjeld		630 672	751 183
Sum kortsiktig gjeld		1 479 832	3 876 183
Sum gjeld		4 275 604	7 464 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 653 548	21 570 737

Oslo, 26. mars 2025

Regnskapet er elektronisk signert

Org.nr. 978 713 556

I styret:

Svein Gustav Hovland, styrets leder
Sofie Mysen, styremedlem
Vilhelm Møller Launes, styremedlem
Louise Voidan Henriksen, styremedlem
Hallvard Trohaug, styremedlem
Terje Bolstad, styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Boligsameiets spesifikasjonsbehov er tatt hensyn til.

DRIFTSINTEKTER

Inntektsføring skjer ved fakturering, 12 måneder pr år.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 1 Kostnader, ansatte, godtgjørelse, m.v.

Vaktmester	2024	2023
Lønn til innleid personell	9 229	25 071
Arbeidsgiveravgift	1 301	4 099
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnskostnader	7 541	10 698
Vaktmester 1)	500 000	500 000
Sum	518 072	539 868

Sameiet har sysselsatt 0 årsverk i 2024.

1) Vaktmester er ikke ansatt i sameiet. Vaktmesterselskapet fakturerer sameiet for tjenesten.

Styrehonorar	2024	2023
Styrehonorar	150 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	9 870
Sum styrehonorar	171 150	79 870

Note 2 Antall sameiere, egenkapital

	Udekket tap	Vedlikehold s fond 1	Vedlikeholds fond 2	Su m egenkapital
Egenkapital pr 31.12.2023	-1 213 581	11 966 673	3 353 441	14 106 533
Årets resultat		-10 582 656	854 068	-9 728 589
Pr 31.12.2024	-1 213 581	1 384 017	4 207 509	4 377 945

I forbindelse med utbedring av soilrør tok Sameiet Gamle Aker Boligsameie I og II opp lån på kr 15 mill i 2023 fra PS Eiendom AS, hvor sameierne er ansvarlig for sin andel lån iht sameierbrøk. Finansieringen gjøres på en rente uten påslag og som følger NIBOR 3-måneders rente, 4,70 % pr 31.12.24. Lånet har løpetid på 5 år fra desember 2023. Sameiet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år. PS Eiendom AS og enkelte sameiere nedbetalte sin andel gjeld i 2023.

Pr 31.12.24 har sameiet kr -2 795 771 i gjeld til PS Eiendom AS og sameiet har kr 2 783 540 i fordring på sameierne.

Note 3 Langsiktige fordringer

Fordring på sameierne og andre fordringer oppføres til pålydende.

	2024	2023
Fordring på sameierne; balkonger/ vinduer tidl år	716 011	875 366
Fordring på sameierne; prosjekt soilrør	2 783 540	3 588 021
Sum langsiktige fordringer	3 499 552	4 463 387

Langsiktige fordringer består av:

Vedlikehold balkonger fom 2016 som periodiseres over felleskostnader over 10 år, kr 75.721 som vedlikeholdskostnad pr år og vedlikehold/utskiftning vinduer fom 2021 som periodiseres over felleskostnader over 10 år, kr 83.634 som vedlikeholdskostnad pr år.

Fordring sameiere ifm prosjekt utbedring soilrør. Det beregnes rente som følger NIBOR 3-måneders rente, 4,70 % pr 31.12.24. Alle fordringer skal være nedbetalt innen utgangen av 2028.

Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er kr 1 023 pr 31.12.2024 og skyldig skattetrekk utgjør kr 0 ved utgangen av 2024.

Sak 4 - Godkjenning av budsjett 2025

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II BUDSJETT 2025

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader a konto		14 075 129	12 338 308	14 097 000	14 449 425
Ekstrafakturering strøm		0	1 118 408	0	0
Sum driftsinntekter		14 075 129	13 456 716	14 097 000	14 449 425
Driftskostnader					
<i>Felleskostnader</i>					
Kommunale avgifter		2 619 885	2 199 132	2 760 000	2 500 000
Forsikringer		505 451	501 158	538 650	535 500
Gårdsllys		180 863	238 629	180 000	250 000
Revisjon		106 250	43 750	80 000	42 000
Vaktmester mm	1	518 072	543 868	700 000	700 000
Styrehonorar	1	171 150	79 870	171 150	171 150
Forsikringskader		0	16 845	50 000	50 000
Forvaltningshonorar		412 500	412 500	550 000	550 000
Andre honorarer		157 907	149 500	84 500	84 500
Advokathonorarer		211 659	154 750	50 000	100 000
Vedlikehold		3 111 813	4 154 001	4 464 404	4 465 000
Vedlikehold soilrør		10 582 656	4 137 129	0	0
Andre leiekostnader		56 000	50 000	50 000	50 000
Andre driftsmaterialer		18 299	22 285	120 000	60 000
Renhold / trappevask		465 424	447 105	460 000	450 000
Fjernvarme		3 216 502	3 374 577	3 000 000	2 900 000
Reperasjon etc heiser		299 023	100 362	200 000	100 000
TV-avgift / internett		1 419 480	1 297 164	730 296	1 444 493
Sum felleskostnader		24 052 932	17 922 625	14 005 000	14 452 643
Driftsresultat		(9 977 803)	(4 465 909)	92 000	(3 218)
Finansinntekter og finanskostnader					
Annen renteinntekt		402 173	34 629	92 000	3 218
Annen finansinntekt		70	1 374	0	0
Annen rentekostnad		(148 753)	0	0	0
Annen finanskostnad		(4 275)	(4 504)	0	0
Netto finanskostnader		249 215	31 498	92 000	3 218
Årets resultat		(9 728 589)	(4 434 410)	0	0
Overføringer:					
Overføring fra vedlikeholdsfond 1		(10 582 656)	(4 137 129)		
Overføring til vedlikeholdsfond 2		854 068	(297 281)	0	0
Sum overført	2	(9 728 589)	(4 434 410)	0	0



BHL DA
Elias Smiths vei 24
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 768 051

Telefon: 66 85 59 00
E-post: aj@bhl.no
Internett: www.bhl.no

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:
Arve Aanes Johansen

Til årsmøtet i
Gamle Aker Boligsameie I og II

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Gamle Aker Boligsameie I og II' årsregnskap som viser et underskudd på kr. 4.434.410. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 styret ta standpunkt til sameiets 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.



BHL DA is a member firm of the "Nexia International" network. Nexia International Limited does not claim or advertise in its own name or otherwise. Nexia International Limited and the member firms of the Nexia International network (including those members which trade under a name which includes the word NEXIA) are not part of a worldwide partnership. Nexia International Limited does not accept any responsibility for the actions or omissions of any of its member firms. Each member firm serves the Nexia International network as a separate legal entity. Nexia International Limited does not accept liability for any loss arising from any action taken or omission, on the basis of the content of the publication or any documentation and related links provided. The trademarks NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA and the NEXIA logo are owned by Nexia International Limited and used under license. The Group of Nexia or Nexia International are a Nexia International Limited or other "Nexia International" network of firms. For more information, visit www.nexia.com.



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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sandvika, 9. april 2024
BHL DA


Arve Aanes Johansen
Statsautorisert revisor

Sak 5 - Orienteringssak: Bredbånd og fibertilgang

Gjennom året har styret byttet leverandør av internett, slik at ordningen med lineær-tv utgikk til fordel for en fiber bredbåndslinje til hver enkelt seksjon. Lineær-tv er en opsjon nå for den enkelte.

Montering av bredbånd ble igangsatt høsten 2024 og endelig gjennomført per 1. desember 2024. Overgangen gikk greiere enn forventet. Transtema som utførte jobben stod for en solid jobb for å sikre god overgang. I tillegg åpnet Global Connect bredbåndslinjene fortløpende da det ikke var mulig å sikre en overgang natt til 1. desember 2024.

Gammelt utstyr fra Telenor må innleveres vaktmester om det ikke allerede er gjort.

Sak 6 - Orienteringssak: Status soilprosjekt

Vi har nå innvendig nye rør i alle oppganger. Antatt levetid er minimum 20 år, men antatt lenger.

Sak 7 - Reseksjonering

Sak 8 - Innkomne forslag

Ingen saker er forhåndsannmeldt

Styret ønsker likevel tips eller forslag til saker som kan bearbejdes i kommende styreperiode.

Sak 9 - Godtgjørelse til styret og revisor

Styrer foreslår samme honorar som fjoråret.

Sak 10 - Valg av revisor

Styret foreslår kontinuitet og samarbeid med BHL DA (bhl.no) som har vært sameiets revisor siden 2013.

Slik styret ser det har samarbeidet fungert svært godt.

Revisor blir med under behandlingen av årsregnskapet.

Sak 11 - Valg av styre

Alle styremedlemmer velges for ett år av gangen, slik at hele styret er i realiteten på valg, ref vedtektenes punkt 7 (2).

Siden forrige ordinære Årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Svein Gustav Hovland	Stensberggata 17B
Styremedlem	Hallvard Trohaug	Uelands gate 8, for tiden bosatt i Lærdal kommune
Styremedlem	Vilhelm Launes	Uelands gate 14
Styremedlem	Sophie Mysen	Uelands gate 20
Styremedlem	Louise Voidan Henriksen	
Leietakerrepresentant	Terje Bolstad	Bjerregaards gate 49, for tiden bosatt i India

Styrets medlemmer består i dag av to kvinner og fire menn. Sameiet er opptatt av et kjønnsbalansert styre. Terje Bolstad er leietakerrepresentant til styret.

Støttefunksjoner hos forretningsfører har vært:

Vaktmester	Zong Pu Quian	PS Eiendom AS
Drift	Anders Nielsen	PS Eiendom AS
Økonomi	Jahn-Philip Hoddø	PS Eiendom AS
Økonomi	Marte Sjøholt Sagen	PS Eiendom AS

I vedtektene er det bestemt at styret står på valg hvert år. Vedtektene er tilgjengelig i møterommet.

7. Styret

Styret velges av seksjonseiermøtet blant seksjonseierne. Seksjonseier som ikke er fysisk person kan gi skriftlig fullmakt til person som ønskes innvalgt.

Styret skal bestå av 5 - fem – medlemmer. Et av medlemmene skal være leder og dette valg foretas særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære seksjonseiermøte i det år tjenestetiden utløper.

Utdrag fra vedtektene

Styret oppfordrer seksjonseiere som bor i gården til å melde interesse for styrearbeid. Viktige prinsipper for styrearbeid er kontinuitet, engasjement og ønske om å bidra til å gjøre det så bra som mulig for alle i sameiet.

Valg av styremedlemmer krever alminnelig flertall (50%).

Deltagelse på Årsmøtet 2025

Årsmøtet avholdes 09.04.2025

Gamle Aker Boligsameie I og II

Navn på eier/e:

Oppgang/gateadresse: _____

Seksjonsnummer: _____

Leilighetsnummer: _____

Signatur: _____

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Fullmakt:

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

BRUK BLOKKBOKSTAVER

02 - Innkalling og Styret...apport 2024 (for 2023)

Name	Date	Name	Date
Trohaug, Stein Hallvard	2024-04-03	Launes, Vilhelm Møller	2024-04-03

Identification

 Trohaug, Stein Hallvard

Identification

 Launes, Vilhelm Møller

Name	Date	Name	Date
Mysen, Sophie	2024-04-05	Bolstad, Terje	2024-04-08

Identification

 Mysen, Sophie

Identification

 Bolstad, Terje

Name	Date	Name	Date
Hovland, Svein Gustav	2024-04-03	Joshi, Kiran	2024-04-03

Identification

 Hovland, Svein Gustav

Identification

 Joshi, Kiran

Avsender:
Gamle Aker Boligsameie I og II
c/o PS Eiendom AS
Pilestredet 17
0164 OSLO

Protokoll ordinært årsmøte

for boligsameie Gamle Aker Boligsameie 1 og 2 org. nr. 978 712 556.

Møtet ble avholdt 09. april 2025 kl 17.00 i lokalene til Gamle Aker Kirkesenter i Akersbakken 30.

Saker til behandling

1. Dagsorden

- a. Styreleder, Svein Gustav Hovland åpnet møtet
- b. 12 fremmøtte
- c. Styreleder ble valgt til å undertegne protokollen, sammen med Gabriel Salvesen og Egil August Devold
- d. Innkallingen ble godkjent
- e. Dagsorden ble godkjent

2. Styrets årsrapport 2024

Styreleder gjennomgikk styrets arbeid for året på bakgrunn av møtets innkalling. Løpende vedlikehold, gjennomføring av fibernett fra Global Connect, arbeid med soil-prosjektet og gjennomgang av brannrapport mm.

Vedtak: orienteringen tas til etterretning

3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2024

Jahn-Philip fra forretningsfører orienterte om sameiets økonomi. De største avvikene ifht budsjettet skyldes kommunale avgifter, fjernvarme og heis i negativ forstand. Vaktmester, forvaltning, vedlikehold og finans i form av renteinntekter ligger under budsjetterte tall.

Årsresultat eks soil viser et overskudd på kr 854 057,-, resultatet inkl soil viser et underskudd på kr 9 728 589,-

Vedlikeholdsfond pr. 01.01.2025 kr 4 377 945,- Innestående øremerkes oppgradering og vedlikehold ihht vedlikeholdsplan i årene fremover.

Vedtak: årsregnskapet ble godkjent
Enstemmig vedtatt

4. Godkjenning av budsjett 2025

Det er ikke budsjettert med å øke felleskostnader for 2025, men det er gjort noen justeringer. Utgifter tilknyttet heis økes til 200 000,-, kommunale avgifter og forsikring justeres ihht Oslo Kommune og Fremtids generelle økning.

Det ble informert om planer angående utskiftning av alle inngangsdører eldre enn 31.05.2023. Vaktmester har begynt kartlegging av hvilke dører dette gjelder, og styret vil bestille nye dører innen kort tid for bytte.

Styrets vedlikeholdsplan ble presentert og viser større prosjekter i årene som kommer.

Vedtak: budsjettet ble godkjent

Enstemmig vedtatt

5. Orienteringssak: bredbånd og fibertilgang

Overgangen fra lineær-tv til fibertilgang er fullført, og overgangen gikk så å si smertefritt. Det er mulig å bestille eget tv-abonnement via for eksempel Allente eller Riks TV.

Er det noen seksjonseiere som fortsatt ikke har innlevert gammelt utstyr fra Telenor kan dette leveres til vaktmester.

Vedtak: orienteringen ble tatt til etterretning

6. Orienteringssak: status soilprosjekt

Det er gått sluttbefaring med RK Rør, deler av slutfaktura tilbakeholdes i påvente av små utbedringer. Det gjenstår en seksjon eid av PS Eiendom.

Bekreftet levetid er minimum 20 år, men antatt å holde lenger. Kostnader som har dukket opp underveis tilknyttet PS sine leiligheter er direkte fakturert PS fortløpende, og ikke belastet sameiet. Totalt kr 194 000,-

Vedtak: orienteringen ble tatt til etterretning

7. Orienteringssak: sammenslåing/reseksjonering

Reseksjoneringen er gjennomført og alle oppganger bortsett fra BJ41 har fått nytt bruksnummer og seksjonsnummer. Styret vil sende ut informasjon over den enkeltes nye seksjonsnummer.

Vedtak: orienteringen ble tatt til etterretning

8. Innkomne forslag

Sykelstativ i bakgården og oppgradering av vaskekjeller i 51.

Styret er i gang med å se på rehabilitering av bakgården i sin helhet, herunder også løsninger for nye sykkelstativ.

Vedtak: orienteringen ble tatt til etterretning

9. Godtgjørelse til styret og revisor

Det foreslås samme godtgjørelse til styret som i fjor. Revisor fakturerer etter mengde arbeid, og slutfaktura for 2024 er kr 85 000,-

Vedtak: styrets godtgjørelse godkjennes

Enstemmig vedtatt

10. Valg av revisor

Det foreslås å beholde BHL DA som revisor for inneværende år.

Vedtak: godkjent

Enstemmig vedtatt

11. Valg av styre

Det foreslås å fortsette med samme styre i 2025 som for 2024, med unntak av leietakerrepresentant.

Styreleder:

Svein Gustav Hovland

Styremedlem:

Hallvard Trohaug

Vilhelm Launes

Sophie Mysen

Louise Voidan Henriksen

Vedtak: styret ble valgt som ovenfor

Enstemmig vedtatt

Nordvik Bislett

att: Lars Nilsen

Oslo, 9. januar 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vi viser til forespørsel om opplysninger i forbindelse med salgsoppdrag.

Boligselskap: Gamle Aker Boligsameie I og II
Organisasjonsnummer: 978 713 556

Eiendom: Gnr. 218. Bnr. 72. Snr. 280 (leil. nr. 258 / H0304) i Oslo kommune
Hjemmelshaver: Tabi Eiendom AS
Adresse: Uelands gate 16, 0175 Oslo
Forretningsfører: PS Eiendom AS, Pilestredet 17, 0164 OSLO
Telefon: 22 99 27 60
e-post: pse@pse.no

1.0 Opplysninger om boligselskapet:

Antall seksjoner: 339
Tomt: Eiet grunn til bygg. Bakgården leies.

Forsikringselskap: Fremtind Forsikring AS
Polisenummer: 19985850. Polisen er gyldig til og med 01.07.2026.

Vaktmester: Sameiet har ansatt èn vaktmester.
Kontaktinformasjon: zong@pse.no / 924 36 534

Eierskifte: Eierskifte trenger ikke styrets etterfølgende godkjenning. En seksjonseier kan ikke eie mer enn to seksjoner i sameieloven (jfr. eierseksjonsloven)

Dyrehold: Se husordensreglenes § 11.

Fellesvaskeri: Elleve fellesvaskeri. Ett fellesvaskeri for hver oppgang bortsett fra Bjerregaards gate 41 og 45, samt Uelands gate 22. Disse tre oppgangene deler med andre.

Heis: To personheiser, èn i Bjerregaards gate 51 og Uelands gate 8.

Adgangssystem/nøkler:	<p>Adgangsbrikker til inngangsdører fra gaten (ikke fra bakgård, eller andre fellesdører) følger seksjonen ved eierskifte. I tillegg kan nye brikker, eller ekstrabrikker bestilles via vaktmester og ikke direkte fra leverandør.</p> <p>Ved etterbestilling må navn, oppgang, leilighetsnummer og farge ved mistet brikke oppgis. Samtidig må det oppgis ett Vipps-nummer for betaling (Vipps-krav) fra leverandøren.</p> <p>Nøkler kopieres ved Kiellands Hus ved Sofies Rens AS.</p>
Bredbånd:	Fra 1.12.2024 har sameiet skiftet leverandør til Global Connect. Kollektivavtalen inkluderer nå 500/500 internett. Lineær-tv må bestilles separat av den enkelte.
Radon:	Måling foretatt i 2014 og av samtlige målinger gjennomført er alle godt innenfor kravene som er satt av Statens Strålingsvern.
Kildesortering:	<p>Obligatorisk kildesortering for Oslo kommune. Lilla (tidligere blå) og grønne poser til kildesortering kan hentes uten ekstra kostnad i de fleste dagligvarebutikker. Husholdningsavfall og egen container for papp/papir legges i eget søppelskur.</p> <p>Returpunkter for glass og metall i umiddelbar nærhet, samt Fretex deponi.</p>
Returordning:	<p>Ordning for retur av hvite- og brunevarer er etablert i bakgården. Returordning for særskilt farlig avfall kan avtales med vaktmester.</p> <p>Batterier og slikt returneres til Rema 1000 eller Coop i nærheten. Glassretur er på andre siden av Uelands gate 8 samt i møtet mellom Bjerregaards gate og Uelands gate. På samme sted er det også en Fretexboks.</p> <p>Fredensborg gjenvinningsstasjon i Maridalsveien 10 tar stort sett alt. Styret oppfordrer hver enkelt til å benytte stasjonen for all retur, herunder EL. Ordningen med container for EL-avfall vurderes kuttet.</p>
Sykkelparkering:	Parkering på anviste plasser i bakgård.
Garasje/parkering:	Ingen garasjeanlegg/-plass tilknyttet bygget. Gateparkering, eventuelt leie av parkering i kommersielle parkeringsanlegg. Motorsykler må parkeres i gate.
Sameiets leder:	Svein Gustav Hovland c/o PS Eiendom AS Pilestredet 17 0164 Oslo
e-post:	pse@pse.no
Telefon:	22 99 27 60
<i>Andre opplysninger:</i>	

Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse og slikt må innhentes fra lokale bygningsmyndigheter. For særskilte begrensninger og klausuler, se boligselskapets vedtekter og husordensregler. Forretningsfører utsteder giroer kvartalsvis.

Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Ingen lån registrert for selskapet. Usikret restlån fra PS Eiendom AS i forbindelse med finansiering av soil-prosjektet er NOK 2.300.000,- fordelt på seksjonseiere som ikke har benyttet IN-ordningen.

Boligselskapets sist tilgjengelige årsberetning, protokoll fra siste årsmøte, samt vedtekter og husordensregler følger vedlagt. I tillegg legger vi ved enkel historisk oversikt over påkostninger og vedlikehold. Se for øvrig vedlegg.

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets forretningsfører PS Eiendom AS på e-post: pse@pse.no.

2.0 Opplysninger om seksjonen:

I henhold til eierseksjoneringsbrøk har vi registrert følgende areal (gammel betegnelse); brutto 42 m2 og 52 netto m2. Seksjonens eierandel utgjør dermed; 52/1224.

Andel fellesutgifter fordeles slik:

Fellesutgifter pr. mnd med fjernvarme:	Kr.	2.611,-
Internett/bredbånd	Kr.	189,-
<u>Fellesutgifter – nedbetaling lån (soil-prosjektet):</u>	Kr.	,-
Totale fellesutgifter	Kr.	2.800,-

Seksjonens fellesutgifter er betalt til og med desember 2025. Merk: I forhold til eierskifte må fellesutgifter gjøres opp mellom selger og kjøper i forhold til *høle* måneden overtakelsen/oppgjøret finner sted.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppgitt selgers reskontro ved oppgjørstidspunktet.

Ligningsposter:

Ligningsverdi	Andre inntekter	Fradragsber utgifter	Annen formue	Gjeld
Oppgis av ligningsmynd.	1009	10	13890	3106
<i>ligningsmynd.</i>				

** siste linje gjelder andel gjeld tilknyttet andel soil-prosjektet*

3.0 Annet:

Forbehold:

Opplysningene ovenfor er basert på tilgjengelige data forretningsfører besitter på tidspunktet for forespørsel. Opplysninger som fremgår her må selger og megler kontrollere mot opplysninger de selv besitter, slik som historiske opplysninger som sendes fra forretningsfører periodevis og offentlige registre. Dersom noe er uklart må forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer ikke erstatningsansvar for de opplysninger for feil i opplysningene her med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Priser og gebyrer:

Pris- og gebyrjusteringer kan forekomme. Meglerpakken koster kr. 6.250,- inklusive merverdiavgift. Ved endelig salg og registrering av ny/nye hjemmelshavere utgjør eierskiftegebyret kr. 4.300,- inklusive merverdiavgift. Det sendes ut faktura til megler, kostnader og gebyr bes overført forretningsførers konto: 7044.05.27173 ved forfall. Innbetalingen/e merkes med KID eller selgers navn.

I den grad forespørsel om megleropplysninger ikke har informasjon om avsenders organisasjonsnummer ber vi om at nummeret ettersendes så snart som mulig.

Ta gjerne kontakt om det er spørsmål knyttet til våre opplysninger.

Vennlig hilsen

Forretningsfører for Gamle Aker Boligsameie I og II



PS Eiendom AS

Svein Gustav Hovland

Vedlegg:

- 01 - Protokoll Årsmøtet, avholdt 09.04.2025
- 02 - Innkalling til årsmøte med styrets årsberetning og årsregnskap for 2024 (avholdt 09.04.2025)
- 03 - VEDTEKTER for Boligsameiet, sist endret 10.04.2024
- 04 - HUSORDENSREGLER for boligsameiet Gamle Aker I og II
- 05 - VEDLIKEHOLDISOVERSIKT for boligsameiet Gamle Aker I og II - 2025
- 06 - Brukerveiledning porttelefon NO (2023)
- 07 - FDV - Rørfornyede rørsystemer (soil-prosjektet)
- 08 - Informasjon til seksjonseiere og beboere i Gamle Aker Boligsameie I og II, 09.2023
- 09 - Innkalling til X-ord Årsmøte, 23.10.2023 med vedlegg
- 10 - Protokoll fra X-ord Årsmøte, 23.10.2023 med vedlegg
- 11 - Informasjon til seksjonseiere og beboere i Gamle Aker Boligsameie I og II, 01.2024
- 12 - Informasjon til seksjonseiere og beboere i Gamle Aker Boligsameie I og II, 02.2025

ARKITEKTENE ASTRUP OG HELLERN AS
Postboks 6734 St. Olavs plass
0130 OSLO

Deres ref.: YVONNE KRØGER
Vår ref. (saksnr.): 202216870 - 5
Oppgis alltid ved henvendelse
Saksbehandler: Semra Vladovic
Dato: 15.06.2023

Adresse: BJERREGAARDS GT 41-51 - Eiendom: 218/72/0/0
UELANDS GT 8-22
Tiltakshaver: GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II Søker: ARKITEKTENE ASTRUP OG HELLERN AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Bjerregaards Gt 41-51 - Uelands Gt 8-22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av inngangsdører, mottatt 8. juni 2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202216870			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		04.10.2022	1/11
Fasader med nye inngangsdører	A-23-FA-00-002	11.10.2022	1/13
Prinsippskjema nye inngangsdører	A-23-SK-01-001	05.10.2022	1/14

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler

Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II, c/o P.S.Eiendom A/S, Pilestredet 15B, 0164 OSLO

ANMELDELSE.

16 bl. tegninger.

N.D.



Duplikat I sendt Brøndchefen.

" II " Helserrådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 1 Akersbækken og 2 Uelandsgaten.

Innlevert 1. september 1937

Attestert

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

Oslo den 2-9-1937.

Reg. chefen in. nr. _____

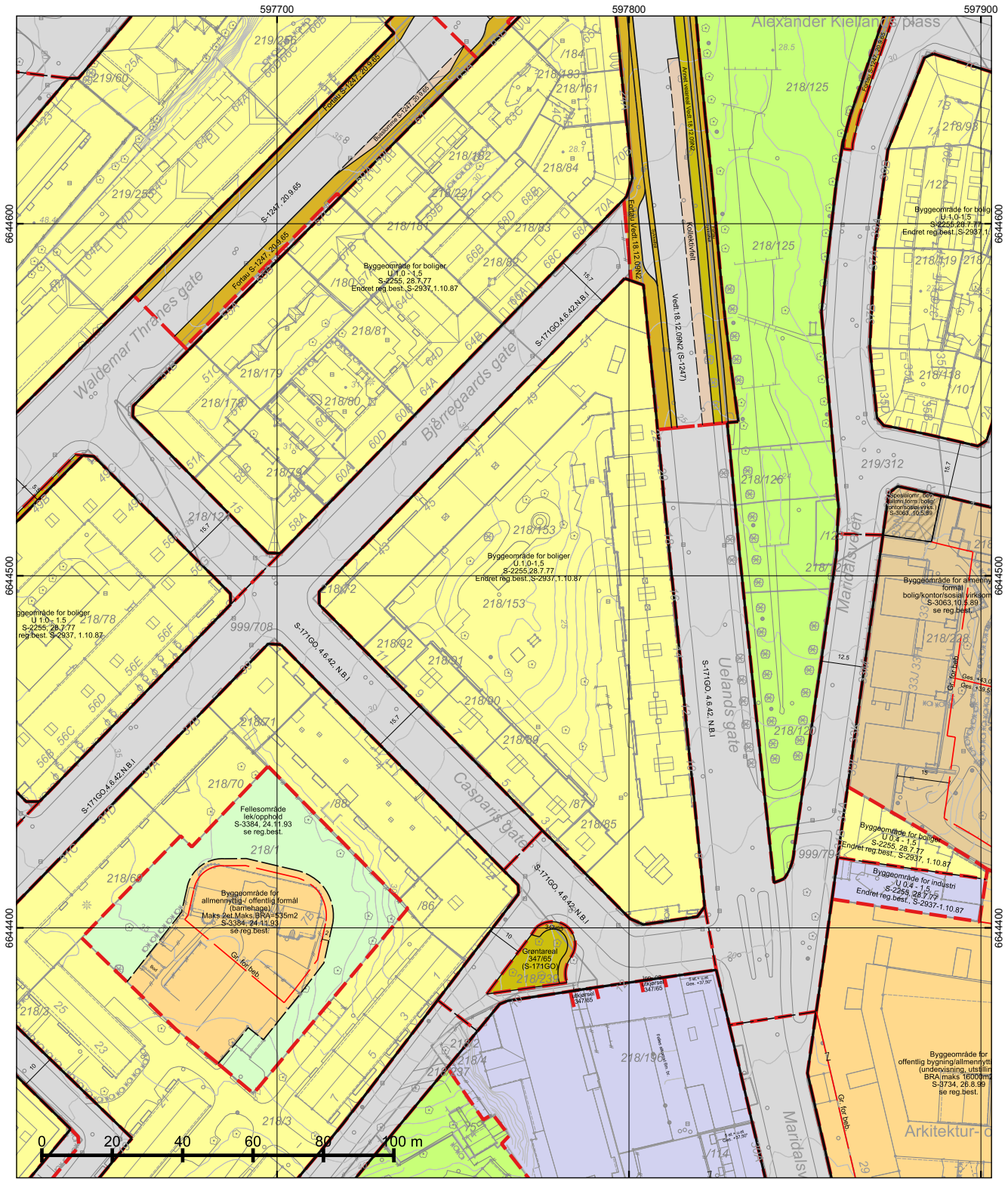
mott. 5 - SEP. 1937

Opmålingschefen

Mot 3 - SEP. 1937


*Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på
10. gr. m. 1 Akersbækken og 2 Uelands gate, hvis grenser
er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1. —
Bejdring om opdeling av eiendommene er ikke
kommet. På nr. 2 Uelands gate tviler en
refusjon på kr. 11520,-, lgl. 30/9-24 for ervervelse av
grunn til Bjerregaards gates regulering, og en refusjon
på kr. 11361,50, lgl. 29/8-25 for ervervelse av grunn til
Uelands gates regulering.
Beløpene forfaller ved nybygg.*

Oslo 3/9-1937



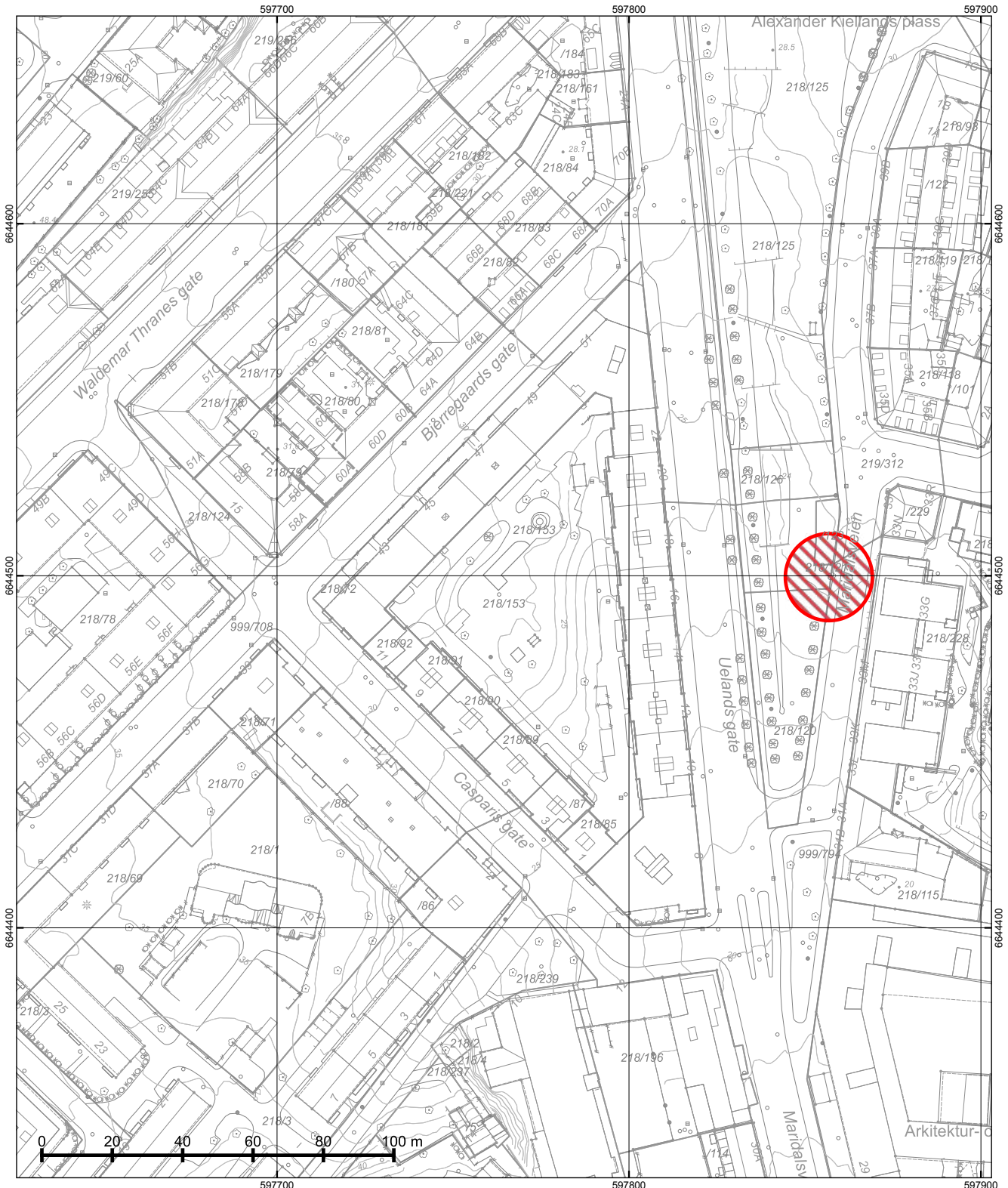
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 15.08.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlotID/Best.nr: 330006/ 86517061</p>	<p>Deres ref.: 42404/ JEKR@MSNOP</p>	
	<p>Adresse: UELANDS GATE 16</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 218/72</p>			

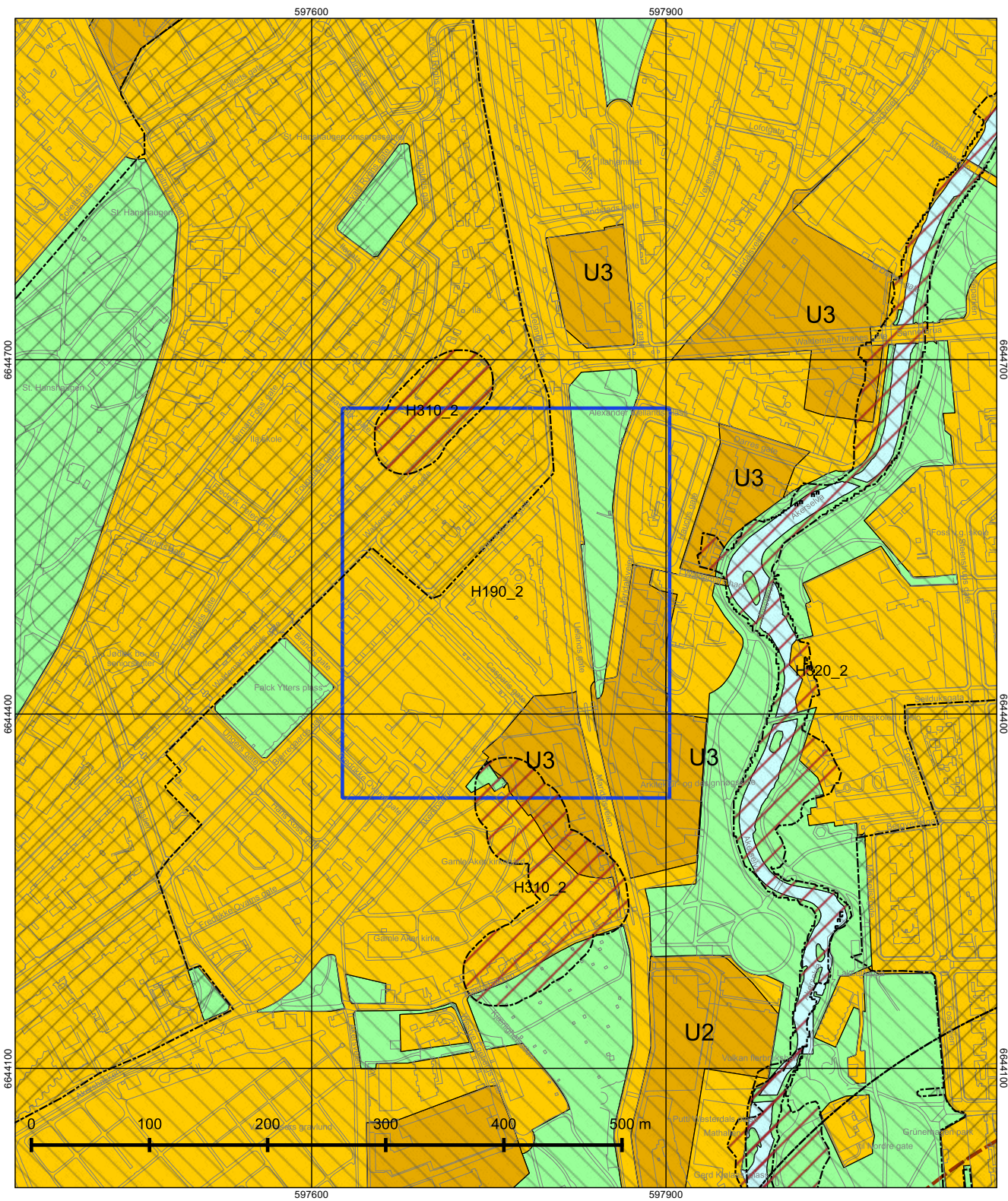
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	144 - Forr./bolig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	RbBevaringGrense
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	Oppheving av eiendomsgrænse



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 15.08.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 330006/ 86517061</p>	<p>Deres ref.: 42404/ JEKR@MSNOP</p>	<p>Kommentar:</p>
	<p>Adresse: UELANDS GATE 16</p>	<p>Gnr/Bnr: 218/72</p>	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.08.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 330006/86517061
 Deres ref.: 42404/ JEKR@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jesper Kristiansen

Dato: 15.08.2025

Deres ref:
Bestillingnr.: 86517061
42404/ JEKR@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 72

Vi viser til bestilling av 20250814 for UELANDS GATE 16.

GNR. 218 BNR. 72

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.12.1932.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

4823 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Uelands gate 16 0175 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 72, snr 280 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jesper Kristiansen

Eiendomsmegler
Bislett Eiendomsmegling AS
j.kristiansen@nordvikbolig.no
412 62 648