NORDVIK

Hansteens gate 20

1 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hansteens gate 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.03.2026

Nøkkelinformasjon



Svært attraktiv 2-roms selveier med romslig planløsning og solrik balkong mot park – Heis – Varmtvann og fyring inkludert

Prisantydning	**6 690 000,-**
Omkostninger	**168 730,-**
Totalpris	**6 863 334,-**
Fellesgjeld	**4 604,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 908,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1997**
Eierform	**Eierseksjon**

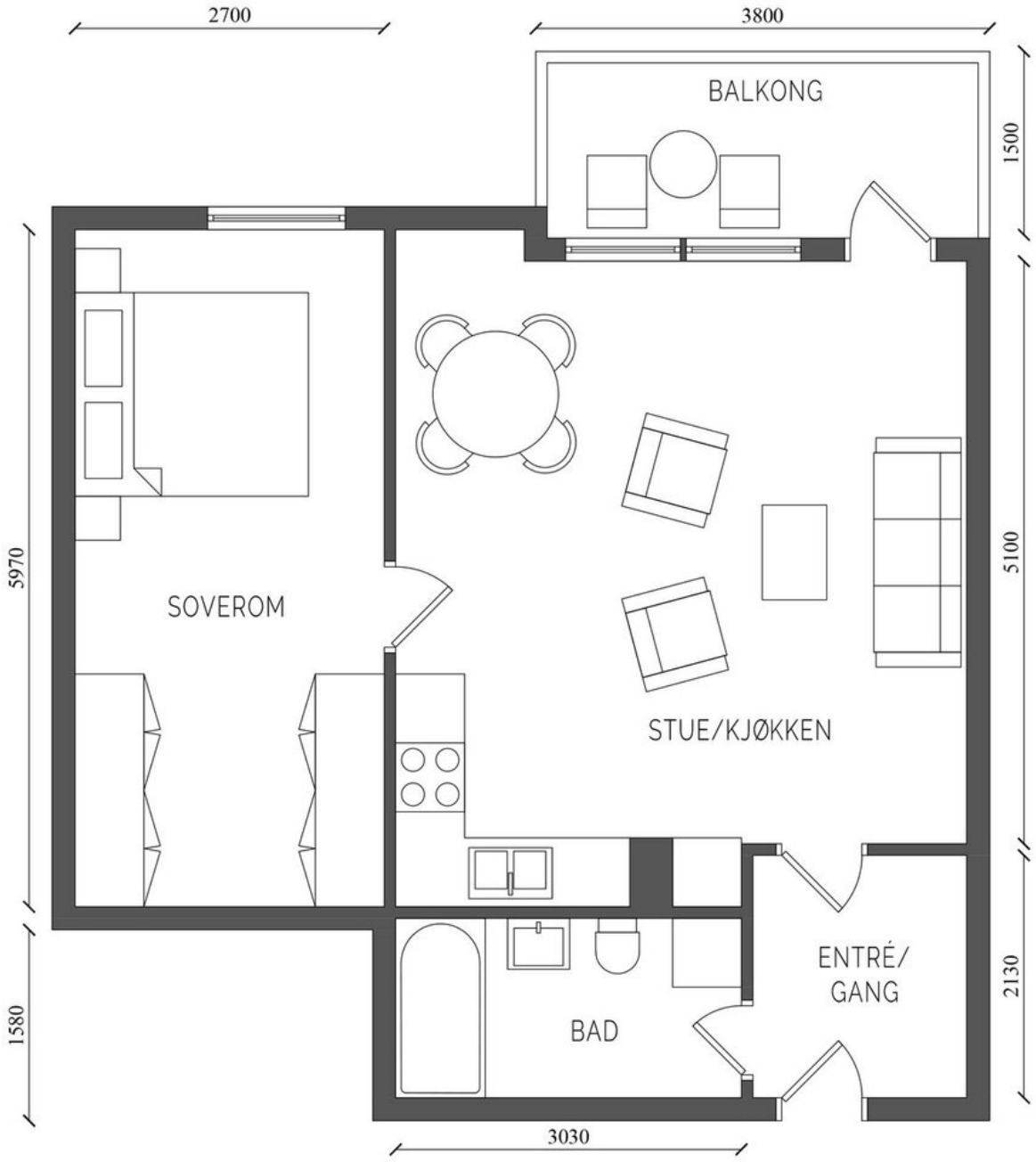
Kort fortalt

Nordvik ved Marcus Egeland har gleden av å presentere Hansteens gate 20 - En utrolig fin og moderne 2-roms selveier med solrik balkong mot Ankerhagen. Her bor du i umiddelbar nærhet til Aker Brygge, Tjuvholmen, Solli Plass, og Frognerkilen. Området tilbyr en unik kombinasjonen av nærhet til sjøen og pulserende byliv, samtidig som det oppleves rolig og tilbaketrukket. Leiligheten har en praktisk planløsning og store vindusflater, og har pene overflater fra 2022, kjøkken fra 2024 og delvis oppgradert baderom fra 2024.

- Lave felleskostnader på kr 3 908
- Varmtvann og fyring inkludert
- Vestvendt balkong vendt mot park
- Mikrosement og baderomsmøbler 2024
- Lekkert kjøkken fra 2024
- Romslig og fleksibel planløsning
- Heis
- Bod i 1. etg
- Hyggelig bakgård
- Attraktiv beliggenhet på Vika

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.




weber












THE PRINTED COLLECTION
60






























4etg.





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
36-0085/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hansteens gate 20, 0253 OSLO
Gnr 209, bnr 17, snr 96 i Oslo kommune

Selger
Lene Kvamme Christensen

Kjøpesum og omkostninger
6 690 000,- (Prisantydning)
4 604,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 694 604,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
167 350,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
168 730,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
181 730,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 863 334,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 876 334,- (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
1997

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 6 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje med heis i bygget.

Leiligheten disponerer en bod i i 1. etasje ved inngangspartiet.

Entre
Romslig og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter. Her er det garderobeskap og plass til ytterligere entrémøbler. Det er dørcalling, og enkel adkomst via heis i bygget.

Stue
Flott stue med store vindusflater og utgang til balkong! Balkongen er vestvendt og vender ut mot hyggelige Ankerhagen. Boligen har en privat og skjermet atmosfære uten innsyn. I stua er det god plass til å innrede med både sofa og spisebord. Leiligheten har en sosial planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning. Pene overflater og gulv fra 2022.

Kjøkken
Lekkert kjøkken fra 2024, med innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Her er det rikelig med plass for matlaging og oppbevaring.

Bad
Pent bad av god størrelse. Badet er overflatebehandlet i 2024 med mikrosement på vegger og gulv. Rommet har elektriske varmekabler, trolig fra byggeår. Badet er innredet med nedfelt servant, toalett, badekar med regn- og hånddusj, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er mekanisk avtrekk.

Soverom
Romslig soverom med en lun atmosfære. Soverommet har utrolig god plass til oppbevaring i garderobeskap. Det er plass til å innrede med dobbeltseng og nattbord.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer
Grunnet alder på vinduer settes Tg.
Konsekvens/tiltak: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
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.

Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Microsement er i utgangspunktet et tettesjikt, grunnet ikke dokumentert utførelse gjelder underforliggende membran sjikt. Dette er trolig fra byggeår og over forventet levetid.
Konsekvens/tiltak: Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppgradering av badet.

Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tilstandsgraden er satt da våtrommet er etablert uten sluk i gulv, kun direkte avløp fra dusj/badekar. Dette er den originale konstruksjonen fra Selvaag da bygget ble oppført. Microsement er i utgangspunktet et tettesjikt, grunnet ikke dokumentert utførelse gjelder underforliggende membran sjikt. Dette er trolig fra byggeår og over forventet levetid.
Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det kan eventuelt monteres en aquastop for å forhindre at vann renner ut i tilstøtende rom.
Overflatebehandlingen med microsement: det er ingen konsekvels i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskiftning/oppgradering av badet.

Våtrom > 4.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak: Det er noe svellskader i nedkant av innredningen mot dusj/badekar.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom > 4.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Tilstandsgraden er satt da våtrommet er etablert uten sluk i gulv, kun direkte avløp fra dusj/badekar. Dette er den originale konstruksjonen fra Selvaag da bygget ble oppført.
Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Feilmontering eller tett sluk kan føre til lekkasjer, som ofte sprer seg til tilstøtende rom eller etasjer. Tilstandsgraden er satt da våtrommet er etablert uten sluk i gulv, kun direkte avløp fra dusj/badekar. Dette er den originale konstruksjonen fra Selvaag da bygget ble oppført. Det kan eventuelt monteres en aquastop for å forhindre at vann renner ut i tilstøtende rom.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Innvendig > Innvendige trapper
Boligen har betongtrapp. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.

Parkering
Det medfølger ikke parkering.

Det er garasjeanlegg i kjeller. Garasjene er organisert i et eget sameie. Cort Adelersgate Parkeringssameie - seksjon 112 - består av 83 garasjeplasser. Det er tidvis muligheter for både kjøp og leie av garasjeplass.

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
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel 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/.

Modernisering og påkostninger
2022: Alle overflater (vegg og gulv).
2024: Overflate på bad. Mikrosement og ny innredning.
2024/2025: Nytt kjøkken.
2024/2025: Elektrisk anlegg oppgradert til dagens forskrifter.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger har montert servantskap, vask og nytt toalett. Microsement er lagt med egen innsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Det er direkte avløp i sluk fra dusjkabinett.

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: Thorendahl AS - Garasjerehabilitering.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thorendahl AS - i forbindelse med garasjerehabilitering.

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: Ar Elektro AS (desember 2024). Ombygging/rehabilitering og vedlikehold av elektrisk på kjøkken og sikringsskap. Elfag Expert (februar 2023). Montering av nye brytere og stikkontakt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Desember 2024. Ble samtidig oppgradert.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Det er ikke mulig å regulere temperaturen manuelt på stekeovnen. Jeg har benyttet ulike programmer for å oppnå ønsket temperatur.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Oslo kommune oppgraderer vannrør i gaten utenfor, noe som medfører noe støy på dagtid. Arbeidet er forventet å avsluttes 15. april 2026.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det installeres for tiden fibernett i sameiet, noe som vil gi økt internetthastighet. Dette vil ikke medføre endringer i felleskostnadene. Mikrofonen i dørtelefonen fungerer ikke. Høyttaler og døråpner fungerer som normalt.

Byggemåte
UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkong med betong dekke, belagt med løst dekke av plast.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har betongtrapp. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme. Oppvarming med radiatorer i stue og soverom.
Elektrisk anlegg med automatsikringer og kursoversikt.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, oppvaskemaskin, platetopp og ovn 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.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - 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
Det er installert fjernvarme. Oppvarming med radiatorer i stue og soverom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 908,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme, Telia, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 704 194,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 816 777,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Cort Adelers Gate 25, orgnr. 994358472

Om sameiet
Sameiet Cort Adelers Gate 25 består av 112 seksjoner hvorav 110 er boligseksjoner og 2 er næringsseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994358472, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform AS.

Sameiet har etter installasjon av Fiber bredbånd inkludert 100mbit internettlinje og TV-pakke inkludert i sameiets fellesavtale. Det er en fleksibel oppkjøpstrapp der en kan velge bort TV og få 750mbit internett som en del av fellesavtalen uten ekstra kostnad.

Det er et eget sameie for parkering i gården i seksjon 112. Det er pr. i dag 83 plasser i garasjeanlegget som består av to etasjer – U2 og U3. Driften av garasjesameiet utøves av eget valgt styre.

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene.

Sameiet Cort Adelers Gate 25 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. Sameiet har inngått avtale om Norgespris på fjernvarme og strøm i fellesarealer.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2025: Rehabilitert garasje og reparert drenering bakgård
2025: Installert Unloc adgangssystem i tillegg til adgangskortene
2022: Nye nødlys, utskiftning av hagemøbler, lagt inn fiber bredbånd inn til bygget
2020: Rehabilitering av tak
2019: Maling av entredører og ståldører
2017: Fornyet fjernvarmeanlegg
2016: Maling av fasade og vinduer, dører, smijerns rekkverk og balkongkanter.
2013: Nytt brannvarslingssytem til alle leiligheter.
2012: Nytt låssystem til inngangsdører og garasje

Styrets arbeid (utdrag fra innkallingen til årsmøtet):
Styret har jobbet med å finne årsaken til problemer knyttet til vanninntrengning i garasjen og klarte å finne årsaken. Det var et hull i membran inn mot inngangspartiet til Hansteens Gate 20 og dette er nå tettet. Dette gjør at fukt ikke lenger trenger inn i boder og fellesområder i garasjen.

Det har vært vannlekkasjer gjennom 2025. Det er lagt ned mye arbeid i å rykke opp i disse og ofte er vannlekkasjene vanskelige å finne. I 2025 var det en større lekkasje på et sirkulasjonsrør i Hansteens Gate 20 som medførte en del arbeid.

Styret har jobbet med å reforhandle avtaler og det er jobbet intensivt inn mot Telia for installasjon av Fiber bredbånd inn i leilighetene. Dette arbeidet fortsetter med installasjon i 2026. Dette vil gjøre internett både raskere og mye mer stabilt enn tidligere.

Det ble i 2025 installert Unloc adgangssystem med app på alle ingangsdører. Dette ser ut til å være velfungerende og mange ser ut til å ha tatt dette i bruk.

Årsmøtet for 2026 ble avholdt 5. mars 2026. Innkalling og protokoll ligger vedlagt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Eiendomsmegler bistår med innsending av eierskiftemelding til styret og forretningsfører for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 4 604,-pr. 04.03.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207549053
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,45%
Restsaldo: kr 632 015,00
Innfrielsesdato: 30.08.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 110 120,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 430 485,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er tillatt å grille på balkong bare med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i samsvar med brannforskriftene og ikke til sjenanse for naboer.
- Ventilasjonen i leilighetene har balansert ventilering og skal ikke slås av. Filteret skiftes eller vaskes i henhold til bruksanvisningen. Ventilasjonen i de andre leilighetene avhenger av dette.

Vedtekter for parkeringssameiet er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79744141

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 622 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 Hansteens gate 20 i Vika - En meget attraktiv og populær beliggenhet med nærhet til «alle» byens fasiliteter. Leiligheten ligger i en flott bygård i et boligområde bestående av klassiske bygårder og murgårder i kvartalsbebyggelse. En meget sentral beliggenhet med kort vei til både kollektiv trafikk, shopping, skoler og flotte naturomgivelser. Området er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av en sentral beliggenhet, og et rolig og attraktivt bomiljø!

Området rundt har de siste årene gått gjennom en stor endring med nyoppussede gårder, og en generell oppgradering av gater gjennomført med bygging av sykkelfelt, oppgradering av kantsteiner, ny asfalt og belysning. Leiligheten ligger i et pent opparbeidet kvartal. Området er et satsningsområde for både Oslo kommune og næringsaktørene i Vika.

Her bor man med kort gangavstand til stort sett alt hva byen har å by på. Frognerkilen ligger like i nærheten med kort vei ut til Bygdøy med unike tur- og rekreasjonsmuligheter, samt badeplasser langs sjøen. Turområdene på Bygdøy er en velkjent destinasjon som gir flotte turmuligheter sommer som vinter. Gangavstand til Aker brygge og Tjuvholmen. I nærområdet finner man flere grønne lunger, som Slottsparken og Hydroparken. Skarpsnoparken og Frognerparken ligger også innenfor gangavstand med sine store grøntområder, tennisbaner og badeanlegg. Leiligheten ligger vendt mot frodige Ankerhagen.

Gåavstand til hyggelige restauranter, kafeer og butikker i Frognerveien og Niels Juels gate, og ikke minst Aker Brygge og Tjuvholmen. Majorstuen ligger også i nærheten med flere forretninger, restauranter og fantastiske shoppingmuligheter.

Det er gangavstand til Nationalteatret stasjon med alle t-banens linjer, samt tog og Flytog. Videre er det trikkeholdeplass i umiddelbar nærhet, og kort vei til buss.

God offentlig kommunikasjon til ulike universiteter og høyskoler. Det er kort gangavstand til flere barnehager, som Ruseløkka (flere avdelinger, blant annet i Huitfeldts gate) og Ankerhagen. Det ligger også tre videregående skoler innen tre minutters gange. Wang Toppidrett, Oslo Handelsgymnasium og Oslo Private Gymnas.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1998.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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.

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

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- Pågående plansaker i området -

Saksnr: 202313406
Saken gjelder: Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere
Sakstype: Detaljregulering

Saksnr: 202204885
Saken gjelder: Trekanttomten, gnr. 209, Bnr. 506 m.fl.
Sakstype: Detaljregulering

Saksnr: 202458996
Saken gjelder: Filipstadveien 3 mfl. - Hans Jægers kvartal og felt B5
Sakstype: Detaljregulering

- Pågående byggesaker i området -

Observatoriegata 10 - utskifting av to heiser
Saksnummer: 202510414

Observatoriegata 10 - fasadeskilt - Green Storage
Saksnummer: 202507225

Observatoriegata 10 - installasjon av brannalarmanlegg
Saksnummer: 202520797

Cort Adelers gate 29 - forhåndskonferanse - Oppføring av nybygg

Saksnummer: 202507654

Huitfeldts gate 27 - bruksendring av loft til to leiligheter - Klage mottatt 2025/04086
Saksnummer: 202508106

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

301/209/17/96:
23.02.1875 - Dokumentnr: 926959 - Bestemmelse om bebyggelse
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1875 - Dokumentnr: 926960 - Bestemmelse om bebyggelse
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1876 - Dokumentnr: 924987 - Bestemmelse om bebyggelse
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1876 - Dokumentnr: 924994 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1876 - Dokumentnr: 924995 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1876 - Dokumentnr: 924996 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1879 - Dokumentnr: 900189 - Bestemmelse om bebyggelse
ang. pipe
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1895 - Dokumentnr: 992788 - Erklæring/avtale ang. øl/mineralvann leveranse
Rettighetshaver YTTERBORGS AKTIEBRYGGERI.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1923 - Dokumentnr: 993568 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1923 - Dokumentnr: 993569 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2026 - Dokumentnr: 250650 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

31.12.1997 - Dokumentnr: 81650 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 96
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/7324

06.04.2010 - Dokumentnr: 242524 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 112
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1004/8328
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 96
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/8328

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.

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. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, 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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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
Oppgjør 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 budforhøyelser 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 eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser 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 dekningssalg 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: 0,60% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 2 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (tar kun betalt for 2 stk visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 138 975,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 16. mars 2026

Ansvarlig megler
Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039150

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.

Hansteens gate 20

Nabolaget Vika - vurdert av 315 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	4 min 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	14 min 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 2.9 km
Vika videregående skole	3 min
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	3 min 0.2 km

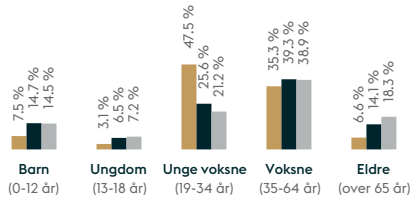
Offentlig transport

Ruseløkka Linje 12	2 min 0.2 km
Observatoriegata Linje 21	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 3.6 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (0-5 år) 38 barn	2 min 0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (0... 21 barn	5 min 0.4 km
Fjordbyen barnehage (0-5 år) 66 barn	5 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vika	3 440	2 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Trafotaket streetbasketanlegg	3 min
Oslo handelsgym	3 min
SATS Solli plass	5 min
Friskis & Svettis Oslo	6 min

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
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 profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hansteens gate 20, 0253 OSLO
OSLO kommune
gnr. 209, bnr. 17, snr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12020-1310 **Eiendomsverdi ref nr:** IZ1607

Autorisert foretak: Per Kristian Låche **Sertifisert Takstingeniør:** Per Kristian Låche

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

Norsk takst

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

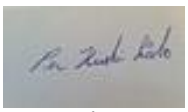
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig



Per Kristian Låche

Uavhengig Takstingeniør

laacheas@online.no

915 46 514

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

En velholdt leilighet hvor de fleste bygningsdeler får tilstandsgrad 1. Det gis tilstandsgrad 2 på noen punkter grunnet alder.
Deler av badet får tilstandgrad 3 grunnet manglede sluk. Dette var den originale konstruksjonen fra Selvaag da bygget ble oppført og alle våtrom i boligselskapet ble utført på denne måten. Badet fungere som det er i dag men denne løsningen er ikke etter dagens forskrift.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkong med betong dekke, belagt med løst dekke av plast.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har betongtrapp. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Taket er malt. Veggene er behandlet med microsement i 2024.
Gulvet ble belagt med microsement, fra 2024. Rommet har elektriske varmekabler, trolig fra byggeår.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og smøremembran med dokumentert utførelse.
Tilstandsgraden er satt da våtrommet er etablert uten sluk i gulv, kun direkte avløp fra dusj/badekar. Dette er den originale konstruksjonen fra Selvaag da bygget ble oppført.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Det er mekanisk avtrekk.
Fuktkvoteåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%, foretatt i kjøkkeninnredning, i vegg mellom bad og kjøkken. Resultatet er innfor hva som er normalt fuktighetsnivå, som skal ligge mellom 6 og 11% i tørre konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme. Oppvarming med radiatorer i stue og soverom
Elektrisk anlegg med automatsikringer og kursoversikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

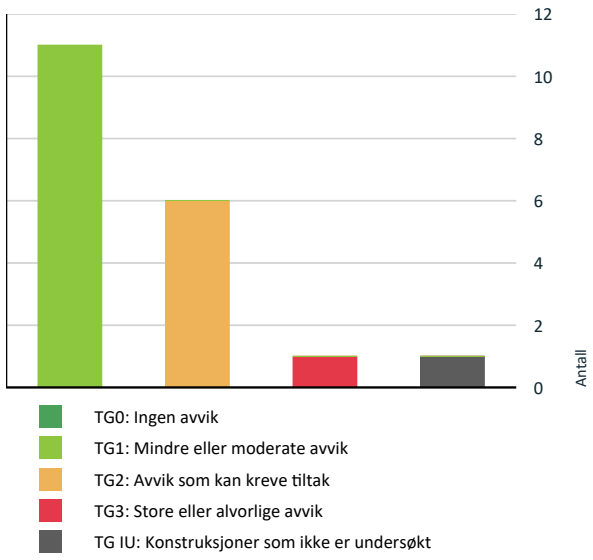
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

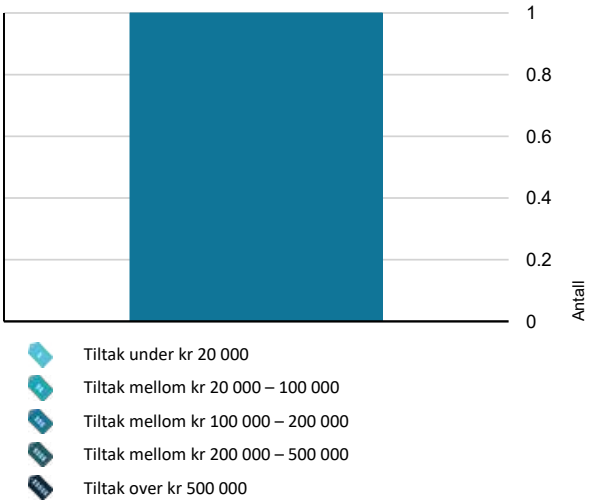
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet alder på vinduer settes Tg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong med betong dekke, belagt med løst dekke av plast.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG IU Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har betongtrapp. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Taket er malt. Veggene er behandlet med microsement i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Microsement er i utgangspunktet et tettesjikt, grunnet ikke dokumentert utførelse gjelder underforliggende membran sjikt. Dette er trolig fra byggeår og over forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppgradering av badet.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet ble belagt med microsement, fra 2024. Rommet har elektriske varmekabler, trolig fra byggeår.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgraden er satt da våtrommet er etablert uten sluk i gulv, kun direkte avløp fra dusj/badekar. Dette er den originale konstruksjonen fra Selvaag da bygget ble oppført.
Microsement er i utgangspunktet et tettesjikt, grunnet ikke dokumentert utførelse gjelder underforliggende membran sjikt. Dette er trolig fra byggeår og over forventet levetid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det kan eventuelt monteres en aquastop for å forhindre at vann renner ut i tilstøtende rom.
Overflatebehandlingen med microsement: det er ingen konsekvels i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet.
Grunnet alder nærmer det seg utskiftning/oppgradering av badet.

4.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og smøremembran med dokumentert utførelse.
Tilstandsgraden er satt da våtrommet er etablert uten sluk i gulv, kun direkte avløp fra dusj/badekar. Dette er den originale konstruksjonen fra Selvaag da bygget ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt da våtrommet er etablert uten sluk i gulv, kun direkte avløp fra dusj/badekar. Dette er den originale konstruksjonen fra Selvaag da bygget ble oppført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tiltak:
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Feilmontering eller tett sluk kan føre til lekkasjer, som ofte sprer seg til tilstøtende rom eller etasjer.

Tilstandsgraden er satt da våtrommet er etablert uten sluk i gulv, kun direkte avløp fra dusj/badekar. Dette er den originale konstruksjonen fra Selvaag da bygget ble oppført.
Det kan eventuelt monteres en aquastop for å forhindre at vann renner ut i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

4.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er noe svellskader i nedkant av innredningen mot dusj/badekar.



4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



4.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktkvoteåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%, foretatt i kjøkkeninnredning, i vegg mellom bad og kjøkken. Resultatet er innfor hva som er normalt fuktighetsnivå, som skal ligge mellom 6 og 11% i tørre konstruksjoner.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

• 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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme. Oppvarming med radiatorer i stue og soverom

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer og kursoversikt.

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.
   1997

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Arbeider som er utført av dagens eier er utført av registrerte elektro installasjonsvirksomheter.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ombygging/rehabilitering og vedlikehold av elektrisk på kjøkken og sikringsskap utført i desember 2024.
   Montering av nye brytere og stikkontakter i februar 2024.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje	55	5		60	6
SUM	**55**	**5**			**6**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod i felles bodareal i 1.etg med egen låst dør og tette vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: "ombygging/rehabilitering og vedlikehold av elektrisk på kjøkken og sikringsskap."
"montering av nye brytere og stikkontakter."
"rørlegger montert servantskap, vask og nytt toalett"

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Per Kristian Låche	Takstingeniør
	Lene Kvamme Christensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	17		96	2622 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Hansteens gate 20

Hjemmelshaver
Christensen Lene Kvamme

Kommentar
Felleskostnader pr dd er oppgitt til 3.908,-/mnd

Boligselskap
Sameiet Cort Adelers gate 25

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr
994358472

Felles formue
Kr. 5 537 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 4 718 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Vika med gangavstand Aker Brygge, Tjulvholmen, Nationalteateret, forretninger og utesteder, skoler og barnehager og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles opparbeidet tomt på 2622m2, opparbeidet med hellelagte områder, sitteplasser og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evnt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79744141			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	04.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IZ1607

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lene Kvamme Christensen	9578-5998-4-3163768	2026-03-05 12:47:46

SIGNICAT

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
5. mars 2026

Oppdragsnummer
36-0085/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hansteens gate 20, 0253 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Lene Kvamme Christensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger har montert servantskap, vask og nytt toalett. Microsement er lagt med egen innsats.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er direkte avløp i sluk fra dusjkabinett.

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

Nei

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: Thorendahl AS - Garasjerehabilitering

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thorendahl AS - i forbindelse med garasjerehabilitering

---

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: Ar Elektro AS (desember 2024). Ombygging/rehabilitering og vedlikehold av elektrisk på kjøkken og sikringsskap. Elfag Expert (februar 2023). Montering av nye brytere og stikkontakt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Desember 2024. Ble samtidig oppgradert.

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Det er ikke mulig å regulere temperaturen manuelt på stekeovnen. Jeg har benyttet ulike programmer for å oppnå ønsket temperatur.

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, takstrapport, 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?

Ja

Beskriv: Oslo kommune oppgraderer vannrør i gaten utenfor, noe som medfører noe støy på dagtid. Arbeidet er forventet å avsluttes 15. april 2026.

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?

Ja

Beskriv: Det installeres for tiden fibernett i sameiet, noe som vil gi økt internetthastighet. Dette vil ikke medføre endringer i felleskostnadene. Mikrofonen i dørtelefonen fungerer ikke. Høyttaler og døråpner fungerer som normalt.

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.

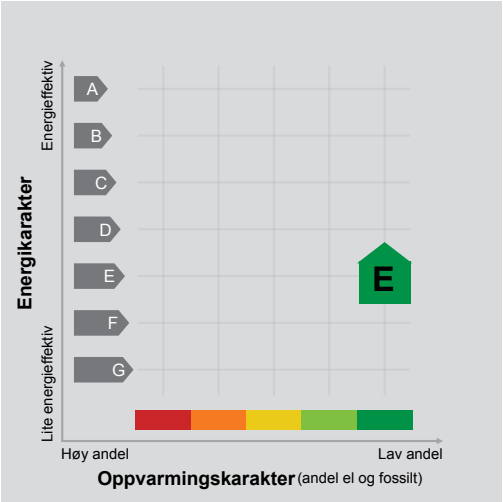
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 36-0085/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET CORT ADELERS GATE 25
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0253
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81209243
Merkenummer	Energiattest-2025-237887
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-er)

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.

Pliktene 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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hansteens gate 20	81209243	H0202	76	0	
Hansteens gate 18	81209243	H0202	71	0	
Hansteens gate 20	81209243	H0302	86	0	
Hansteens gate 18	81209243	H0302	81	0	
Hansteens gate 20	81209243	H0402	96	0	
Hansteens gate 18	81209243	H0402	91	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1997

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	56 m²
Totalt BRA	56 m²
Oppvarmet luftvolum	134 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,57 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.6.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 306 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	184,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 051 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	184,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 306 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 255 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 051 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 306 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0085/26 . Vår ref.: 7079-1-096 Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Cort Adelers Gate 25
Organisasjonsnr:	994358472
Seksjonseier:	Christensen, Lene Kvamme
Medeier:	
Leilighetsnummer:	096
Adresse:	Hansteens Gate 20, 0253 OSLO
Seksjonsnummer:	96
Gnr.	209
Bnr.	17

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79744141.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Noen har kjøpt perkering i kjeller og det er i S 7264 Cort Adelersgate Parkeringsse.
Gnr: 0209 Bnr: 0017 Nøkkelkort samt skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret pr mail. Seksjon 112 består av 83 stk garasjeplasser. Seksjonen eies av Cort Adelersgate Parkeringssameie (selskapsnr. 7264 intern i OBOS). Garasjeplass følger ikke automatisk bolig ved salg. Vi trenger egen salgsmelding dersom plass skal medfølge. Ved registrering av eierskifte på garasje påløper det adminstrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Salg og utleie skal straks meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering av kjøpers og leietakers navn og adresser. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207549053
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	632 015,00
Innfrielsesdato:	30.08.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 908,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	3 908,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	401,-
Fradragsberettigede kostnader:	402,-
Annen formue:	5 537,-
Gjeld:	4 718,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207549053
Restsaldo:	4 604,70
Kapitalkostnader:	85,63
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 604,70,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Andreas Rian, e-post: cortadelersgt25@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Cort Adelers gate, org. nr. 994 358 472

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 26.04.2022 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 24.04.14. sist endret 29.03.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Cort Adelers gate. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.04.10.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 110 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 209, bnr. 17 i Oslo kommune. Seksjon 7 er regulert til næring og seksjon 112 omfatter angitte parkeringsplasser med andre fellesarealer i underetasjene U2 og U3 og er organisert som et tingsrettslig sameie.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Eier av andel i parkeringssameiet har ikke anledning til å inngjerde eller sette opp faste installasjoner på sin p-plass.

(8) Eierne av næringsseksjonene har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på utvendige fasader og innvendige vegger. Eierne av næringsseksjonene er ansvarlige for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av skilt, herunder også søknad om offentlig godkjennelse.

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Seksjon 112 omfatter angitte parkeringsplasser og andre fellesarealer i underetasjene U2 og U3 og er organisert som et tingsrettslig sameie med andelseiere, eget styre og vedtekter under navnet Parkeringssameiet Cort Adelers Gate 25, her også kalt parkeringssameiet.

Parkeringsplasser i U2 og U3 er tinglyst som tilleggsdeler til seksjon 112.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel påbudte røykvarslere, brannslukkingsapparat og/eller brannslange

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) vedlikehold og drift av tekniske installasjoner som bare betjener boligseksjonen.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Eier av næringsseksjon nr. 7 skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen og inngangspartier med tilhørende dører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.

- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen.

Parkeringssameiet, seksjon nr. 112, skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener parkeringssameiet.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen og inngangspartier med tilhørende dører i parkeringssameiet.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene til parkeringssameiet.
- Vakt og alarmtjenester knyttet til parkeringssameiet.
- Håndtering av alt avfall fra parkeringssameiet.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i parkeringssameiet.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i parkeringssameiet.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i parkeringssameiet.
- *Kostnader tilknyttet innvendig gårdsrom skal fordeles med 70 % på boligseksjonene og 30 % på parkeringssameiet.*
- *Arealmessig kostnadsandel tilknyttet vedlikehold og drift av heiser.*

Mellom næringsseksjonen og parkeringssameiet fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder inngangsdører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier og trappoppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Arealmessig kostnadsandel tilknyttet vedlikehold og drift av heiser
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med etablering av bredbånd, TV etc.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, to styremedlemmer. De to styremedlemmene som skal utpekes til å representere sameiet i parkeringssameiets styre bør også eie parkeringsandel i seksjon nr. 112, jf. parkeringsvedtektene § 7.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I sameiermøtet regnes stemmene etter sameiebrøken for saker som angår samtlige seksjonseiere. I saker som bare berører boligseksjonene, foretas avstemming med en stemme pr. seksjon. I saker som bare angår næringsseksjoner, foretas avstemming pr. seksjon.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
e) Vedtektenes punkt 6.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

EIERSEKSJONSSAMEIET CORT ADELERS GATE 25, gnr 209 bnr 17 i Oslo
Vedtatt på sameiermøte 2012 og avløser husordensregler datert 29. mars 2011.

1 ALMINNELIGE REGLER

1.1 Formålet med husordensreglene er å fremme et trygt, ryddig og hyggelig bomiljø, hvor det utvises vennlighet og respekt.

1.2 Særskilte instrukser om bruk av tekniske innretninger, brannutstyr, øvelser og lignende fra styret gjelder på linje med husordensreglene.

1.3 Reglene gjelder for eierseksjonseiere, husstandsmedlemmer, leietakere og andre som får adgang til seksjonen, heretter kalt beboere.

1.4 Seksjonseieren skal sørge for at de som til enhver tid bor i leiligheten får kopi av ordensreglene. Beboerne plikter å sette seg inn i og følge dem.

1.5 Seksjonseieren har et særlig ansvar for å påse at ordensreglene overholdes og for å avverge skader på sameiets eiendom og eiendeler.

1.6 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser, kreve utgifter erstattet og gi advarsler i samsvar med vedtektene og eierseksjonsloven.

2 FELLESAREAL

2.1 Beboerne har et felles ansvar for å holde utendørs og innendørs fellesarealer velstelte og ryddige og å forhindre forsøpling.

2.2 Beboerne plikter å verne om trær, busker, plener og andre ytre anlegg.

2.3 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst. Slipp ikke uvedkommende inn.

2.4 Reklame/uadressert post skal ikke kastes på gulvet, men tas med og senere kastes i papirbeholderne i U2. Bruk postkontorets klistrelapper for å unngå uadressert reklame.

2.5 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter og snus fra balkongene, på bakken eller foran dørene. Askebeger skal benyttes.

2.6 I ganger, trapper, ved boder og i garasjeanlegg og lignende skal det ikke hensettes møbler, bygningsmaterialer, avfall eller lignende. Ganger og trapperom skal ikke benyttes til oppbevaring av klær, skotøy, leketøy m.v. Sykler og barnevogner plasseres på anviste plasser.

Det er forbudt å ha private dørmatter på teppegulvet i gangene.

2.7 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer eller i garasjeanlegg og boder.

3 BALKONGER

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser festes på innsiden av rekkverket. Private antenner eller lignende er ikke tillatt, heller ikke utenfor vinduene.

3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring og vanning av blomster. Tepper og tøy må ikke ristes på balkonger eller fra vinduer. Balkongene skal ikke nyttes som lagerplass.

3.3 Det er tillatt å grille på balkong bare med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i samsvar med brannforskriftene og ikke til sjenanse for naboer.

3.4 Det er ikke tillatt å endre balkongens utseende, herunder gelenderet. Solskjerming og oppmaling av tak og vegger kan skje etter styrets bestemmelse om merke, farger og kvalitet.

3.5 Mating av fugler, samt montering av fuglebrett/kasser, er ikke tillatt.

4 LEILIGHETER

4.1 Seksjonen holdes oppvarmet når det er fare for at vann og avløp kan fryse.

4.2 Annet avfall enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet. Plumbo må unngås i avløp, da dette tærer på plasten.

4.3 Det er ikke tillatt å lufte fra leiligheten ut til felles ganger.

4.4 Brannalarmer må ikke tildekkes eller demonteres. Brannslangen i kjøkkenskapet må ikke stå med trykk. Om brannslangen fjernes, skal den erstattes med brannslukningsapparat.

4.5 Ventilasjonen i leilighetene har balansert ventilering og skal ikke slås av. Filteret skiftes eller vaskes i henhold til bruksanvisningen. Ventilasjonen i de andre leilighetene avhenger av dette.

Dersom ventilasjonsanlegget må skiftes, skal det knyttes til eksisterende anlegg. Kontakt vaktmesteren for spesifikasjoner.

5 RO OG ORDEN

5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 skal beboerne være særlig hensynsfulle slik at nattesøvnen ikke forstyrres. I dette tidsrommet må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne, eller bråkes fra balkongen, i bakgården eller slamres med dører.

5.2 Det er god skikk å varsle sine nærmeste naboer i rimelig tid før større selskap.

5.3 Arbeider som utføres i egen leilighet skal skje i tiden kl 07.00 – 19.00 på ukens første fem dager og på lørdager kl 09.00 – 15.00. Respekter hviledager og helligdager.

6 SKILT OG OPPSLAG

6.1 Navneskilt på ringetablåer, postkasser og dører skal være ensartet og i samsvar med styrets bestemmelse.

6.2 Oppslagsstedene kan benyttes, men private oppslag vil måtte vike for styrets informasjon.

7 KILDESORTERING OG SØPPEL

7.1 Brennende eller lett antennelig avfall må ikke kastes før det er helt slukket.

7.2 Papir og papp brettes og legges i beholderne ved døren ut av U2.

7.3 De blå og grønne posene fås i dagligvarebutikkene. Blå pose er til isopor og annet rent og tørt plastavfall. Matavfall skal i grønn pose. Restavfallet går i hvite eller vrengte plasthandleposer. Disse tre typer poser legges i beholderne inne i gården.

7.4 Batterier, lyspærer og elektriske artikler leveres til forhandlerne. Alt øvrig avfall bringes til nærmeste returpunkt for glass og metall eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

8 SPORTSBOD

8.1 Hver seksjonseier har fått anvist en bod og har ansvaret for innvendig renhold, orden og for å holde boden låst.

8.2 Gjenstander skal ikke hensettes eller lagres utenfor bodene eller for øvrig i kjellerne.

8.3 Uten tillatelse fra styret og mot en avgift er det ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

9 SYKLER

9.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ.

9.2 Sykler som er hensatt over lengre tid uten merking, antas å være eierløse og vil bli fjernet av styret etter at varslingstid er gitt.

10 DYREHOLD

10.1 Forsvarlig dyrehold, som ikke er til sjenanse for andre, er tillatt.

10.2 Det er ikke lov å lufte hunder eller katter i bakgården eller i gårdens indre fellesarealer. Urin og ekskrementer fra dyr skal ikke forekomme på balkonger eller fellesarealer.

11 PARKERING

11.1 Fellesarealene og parkeringen i U 2 og U3 er kamaeraovervåket.

11.2 Parkering er bare tillatt for dem som har oppmerket plass. Overtredelse medfører borttauing på bileiers regning og risiko.

12.2 Annen aktivitet enn parkering, som lek, hensetting av gjenstander og lignende er ikke tillatt.

11.3 Om man går ut av garasjeanlegget, bruk den lille døren, da garasjeporten utsettes for mye slitasje.

11.4 For øvrig vises til vedtekter og ordensregler for parkeringssameiet.

12 BOMILJØVEKTEREN OG MELDINGER

12.1 Opplever du som beboer utrygghet, eller ser/hører unormal adferd i ditt nærområde - da skal du varsle
BOMILJØVEKTEREN PÅ TELEFON: 22 97 10 70
Securitas vil da aksjonere på din opplevelse/henvendelse av utrygghet, og dette vil være med på å forebygge mot innbrudd, tyveri, hærverk husbråk og tilgrising av eiendommen.

NØDTELEFONER ER SOM ELLERS: BRANN 110 - POLITI 112 OG LEGE/AMBULANSE 113

12.2 Beboere plikter å underrette styret umiddelbart om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andre leiligheter. Andre mangler og behov for bistand kan det gis melding om i

styrets/vaktmesterens postkasse i Hansteensgt 16 eller til styrets epostadresse **cortadelersgt25@styrerommet.net**

Forsikringsbestemmelser for Sameiet CORT ADELERSGATE 25
Vedtatt årsmøtet 23. April 2013

1. Sameiets styre har plikt til å tegne forsikring for bygningsmassen.

Forsikringen skal minst dekke følgende områder:

- bygningsforsikring m/ påbudsforsikring for alle gårds- og bruksnr.
- tap av husleieinntekter
- huseieransvar
- rettshjelp
- styreansvar
- yrkesskadeforsikring for tilfeldige ikke fast ansatte personer
- yrkesskadeforsikring for egen fast ansatt vaktmester/portner dersom dette finnes

2. Sameier har ansvaret for å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring (hjemforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av sameiets forsikring og må dekkes i sin helhet av beboeren eller dennes forsikringsselskap.

3. Sameier har plikt til å gjøre alt han kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på sameiets forsikring, enten han selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje.

4. Bygningsmessige skader som oppstår på alt fellesareal (utenfor leilighetens entredør) dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Sameiet dekker eventuell egenandel.

Skyldes skaden uaktsomhet fra sameier eller dennes husstand har sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av sameier. Dette gjelder også om sameieren har fremleiet sin bolig og skaden skyldes fremleietakeren.

5. Bygningsmessige skader som oppstår på leilighetens boareal (innenfor leilighetens entredør inkl. leilighetens terrasse) dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Beboeren dekker eventuell egenandel. Skyldes skaden manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra sameier eller dennes husstand gjelder reglene i foregående punkt. Dette gjelder også om beboeren har fremleiet sin bolig/parkeringsplass og skaden skyldes fremleietakeren.

VEDTEKTER FOR PARKERINGSSAMEIET CORT ADELERSGATE 25

Vedtatt på stiftelsesmøte 09. november 2009
Endret på ordinært sameiermøte 26.april 2012 og 24. april 2014. 29.mars 2023

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Parkeringssameiet Cort Adelersgate 25 (senere kalt parkeringssameiet) og har til formål å ivareta eier- og bruksinteresser av enhver karakter for de parkeringsplasser som ligger i 1. og 2. underetasje (U2 og U3) i Eierseksjonssameiet Cort Adelers gate 25, gnr. 209, bnr. 17 i Oslo (senere kalt eierseksjonssameiet). Eierseksjonssameiet har eget styre og egne vedtekter.

Parkeringssameiet er formelt tilknyttet hjemmel og eierskap tilseksjon nr. 112 i eierseksjonssameiet og utgjør av dette 1004/8328 som tinglyst 6. april 2010.

Seksjon 112, også kalt parkeringsseksjonen, er organisert som et tingsrettslig sameie mellom eierne av 83 ideelle andeler, som hver er knyttet til en av i alt 83 parkeringsplasser, som vist på vedheftede plantegninger, benevnt vedlegg 1 og 2.

Hver sameiers ideelle andel tilsvarer sameierens tinglyste brøk i grunnboken og gir rett til bruk av en eller flere tildelte parkeringsplasser.

Sameiets adresse er Cort Adelers gate 25, Oslo.

§ 2
Organisering, råderett og forkjøpsrett

Samtlige ideelle andelseiere **(**sameierne) har rett og plikt til å delta i det tingsrettslige sameiet og plikter å overholde bestemmelsene som følger av de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Parkeringsseksjonen med tilhørende fellesarealer kan bare brukes av sameierne i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eierne av de øvrige seksjoner og de andre brukerne av parkeringsplassene. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette og endre ordensregler for sameiernes bruk av parkeringsseksjonen.

Andelseier, som også er boligseksjonseier, skal fortrinnsvis tildeles bod foran egen parkeringsplass. Dersom dette ikke kan ordnes frivillig, kan styret pålegge en andelseier å bytte parkeringsplass innenfor seksjonen, forutsatt at den nye plassen har om lag samme størrelse (+/- 1 m2) og ikke avviker vesentlig i verdi.

Ved salg av andel har de øvrige andelshaverne ikke forkjøpsrett.

§ 3
Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved parkeringssameiets drift og vedlikehold og omfatter:

a) de eksterne felleskostnader som seksjonsnr. 112 er forpliktet til å betale i medhold av eierseksjonssameiets vedtekter § 3

b) og de kostnader som er tilknyttet parkeringsseksjonens interne felles drift, herunder bl.a. honorarer til styret, forretningsfører og revisor og vedlikeholdskostnader etter § 5 i nærværende vedtekter.

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

Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned i tråd med godkjent budsjett fra ordinært sameiermøte.

Parkeringsseksjonens samlede felleskostnader som nevnt i første ledd skal fordeles likt på hver av de ideelle andelseierne.

Den enkelte sameier er personlig ansvarlig for eventuell skade som måtte oppstå som følge av sameierens bruk eller virksomhet i parkeringsseksjonen, enten skaden er påført av ham selv, leier av plassen, gjester eller andre han lar slippe inn i sameiearealene.

Sameiet kan kreve etablert panterett i hver enkelt ideell andel for sameierens forpliktelser som følge av dennes mislighold eller økonomisk skade. Pantekravets størrelse skal i så fall utgjøre et beløp for hver bruksenhet som, dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp, svarer til 50 prosent av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Pantsettelsesbeløp

En enkelt andel kan ikke pantsettes for ett beløp høyere enn kr. 350.000,-

§ 5
Innvendig vedlikehold

Vedlikehold av parkeringsseksjonen påhviler fullt ut det tingsrettslige sameiet med lik del på hver sameier. Det innvendige vedlikehold budsjetteres årlig og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetaling.

§ 6
Registrering av nye sameiere og leietakere

Salg av ideell andel og utleie av parkeringsplassen skal meldes av sameier til sameiets styre og forretningsfører for registrering av kjøpers og leietakers navn og adresser.

Ved salg av en ideell andel i parkeringsseksjonen tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer som eier andeler og/eller eier en boligseksjon kan være medlem. To av styremedlemmene skal være medlem i eierseksjonssameiets styre og utpekes av og representerer dette.

Styrets leder velges særskilt.

Under konstituerende sameiemøte velges leder og ett styremedlem for ett år.

Styrets leder representerer parkeringssameiet om nødvendig med fullmakt på

eierseksjonssameiets årsmøter.

§ 8
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av parkeringsseksjonen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med Lov om sameige av 1965 kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg og pantsettelse, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte

holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkalling til ordinært sameiernøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel.
Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for Møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet .

§ 10

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11
Møteledelse og avstemning

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

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av parkeringsarealet som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

.

§ 12
Om sameiermøtet

I sameiermøte regnes stemmene med en stemme pr. andel. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de

tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 13
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14
Mislighold

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende vedtekter og ordensregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel iht. sameigelovens § 13 om utløysing av misbruker.

§ 15
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 16
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 17
Forholdet til lov om sameige

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder lov om sameige av 1965.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET CORT ADELERS GATE 25

Organisasjonsnummer: 994358472
Møtet ble avholdt 5. mars kl. 17:30, Scandic Solli.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Andreas Rian er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Gry Alexandra Ringdal og Egil Langnæs er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 315 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Rian

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Andreas Rian

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tom Øivind Hansson

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Tom Øivind Hansson

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7079
SAMEIET CORT ADELERS GATE 25

Velkommen til årsmøte i SAMEIET CORT ADELERS GATE 25

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

Dato for årsmøtet:

5. mars 2026 kl. 17:30, Scandic Solli.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET CORT ADELERS GATE 25

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Rian er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7079 Revisjonsberetning.pdf
2. 7079 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 315 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Rian

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tom Øivind Hansson

Styrets årsrapport

Styrets arbeid:

Styret jobber kontinuerlig med drift og vedlikehold i sameiet og har fokus og ambisjon om å holde grøntarealene i god stand gjennom sommerhalvåret.

Styret har hatt fokus på en aktiv energistyring og har således holdt energiforbruket nede. Dette har ført til lavere energikostnader enn budsjettert. Det ble inngått avtale om Norgespris på fjernvarme som har sparer sameiet for betydelige beløp.

Det kommer kontinuerlig mange henvendelser på telefon og mail og styret jobber etter beste evne med å følge opp alle henvendelsene på en god måte.

Et gjentagende problem er uvørenhet ved oppussing vi ber om at det tas hensyn slik at det ikke oppstår unødvendige skader. Dette kan være knuste lamper, søl på teppene, hensatte materialer, skader på radiatorrør etc.

Styret har jobbet med å finne årsaken til problemer knyttet til vanninntrengning i garasjen og klarte å finne årsaken. Det var et hull i membran inn mot inngangspartiet til Hansteens Gate 20 og dette er nå tettet. Dette gjør at fukt ikke lenger trenger inn i boder og fellesområder i garasjen.

Det har vært vannlekkasjer gjennom 2025. Det er lagt ned mye arbeid i å rykke opp i disse og ofte er vannlekkasjene vanskelige å finne. I 2025 var det en større lekkasje på et sirkulasjonsrør i Hansteens Gate 20 som medførte en del arbeid.

Styret har jobbet med å reforhandle avtaler og det er jobbet intensivt inn mot Telia for installasjon av Fiber bredbånd inn i leilighetene. Dette arbeidet fortsetter med installasjon i 2026. Dette vil gjøre internett både raskere og mye mer stabilt enn tidligere.

Det ble i 2025 installert Unloc adgangssystem med app på alle ingangsdører. Dette ser ut til å være velfungerende og mange ser ut til å ha tatt dette i bruk.

Det store prosjektet i 2025 var rehabilitering av garasjen og arbeid med dreneringen:

Garasjerehabiliteringen var estimert til å koste kr. 7,5 millioner ved hjelp av Selvaag Prosjekt. Selvaag prosjekt i dette ha en betydelig sum for å prosjektere og gjennomføre prosjektet. Det ble fra Styrets side sett en mulighet for at dette kunne prosjekteres og gjennomføres med en annen modell for å få ned kostnadene uten at det gikk ut over kvaliteten.

Styret ønsket at styreleder Andreas Rian skulle stå for gjennomføringen av prosjektet. Etter intense forhandlinger ble Thorendahl AS valgt som entreprenør. Sluttsummen ble for prosjektet kr.4.740.050,- til entreprenøren og dette er fordelt mellom boligsameiet og parkeringssameiet. Multiconsult ved Halvor Winsnes noe til kvalitetssikring men ikke til gjennomføring.

Det ble lagt ned et betydelig merarbeid av Rian for å følge opp og gjennomføre prosjektet fra start til slutt til en god pris og kvalitet. Det er med glede og melde at Styret kan meddele at vi har klart å spare sameiene for over kr 2,7,- millioner i forhold til det estimerte og at det ikke ble behov for mer enn en innbetaling.

Boligsameiet finansierte det som manglet fra det som ble innbetalt over drift, mens parkeringssameiet har innbetalt tilstrekkelig.

Meislingsvolumet ble betydelig høyere enn forventet (18 kubikk vs. 3 kubikk estimert) og for at dette ikke mekanisk reparasjon skulle medføre en betydelig merkostnad så ble de delene i dekket med mest skader støpt på nytt med B45 betong av svært høy kvalitet.

Det er verdt å merke seg at Selvaag da de bygget garasjen ikke har benyttet fuktsperre da de la betongen i garasjen noe som potensielt kan medføre forkortet levetid. Å bytte ut hele betongen var ikke aktuelt da dette ville medført en betydelig merkostnad som ikke ga mening i et kost-nytte perspektiv. Det ble også funnet betydelige mengder forskaling i dekket og det virker som om Selvaag har lagt forskaling i betongen for å spare penger på å bruke mindre betong.

Det er i tillegg etablert ny nedkjøringsrampe, lagt ny asfalt ned mot U3, jevnet ut de største ujevnhetene i dekket og etablert hulkiler over alt for å beskytte bærende konstruksjon. Alle produktene benyttet er levert av STO og det er benyttet Sto Multitop med Dynaquarts på alle kjørbare overflater unntatt den asfalterte nedkjøringen til U3. Alle overflater inklusiv maling inn mot boder i garasjen ble i tillegg malt. Dekket ble gjort solid og bygger ca 7mm i snitt noe som vil bevare bestandheten og levetiden lengre. I forhold til Katodisk beskyttelse ble dette ikke benyttet etter kost nytte vurdering fra Multiconsult.

Dreneringen i garasjen ble beholdt som det er at det ny drenering ville krevet oljeutskiller og problemer i forhold til Tek 17. Styret skulle gjerne sett at dreneringen var bedre men igjen ble denne beholdt slik anlegget opprinnelig var laget av et kost nytte perspektiv. Vi har nå sikret bærende konstruksjon med hulkiler, beskyttet dekket mot ytterligere vanninntrenging med et solid dekke. I fremtiden ber vi om at piggdekk benyttes i minst mulig grad benyttes på bilene da dette vi forkorte levetiden. I tillegg til å levere bedre enn budsjettert ble også prosjektet gjennomført raskere enn estimert. Vi håper alle gleder seg over sluttresultatet og at rehabiliteringen medfører både verdistigning for garasjeplassene og boligene.

Drenering: Styret gjennom entreprenør avdekket et hull i dekket i membranen nede i blomsterbedet utenfor Hansteens Gate 20 som er tettet. Deler av blomsterbedet ble gravd opp i forbindelse med dette. Hullet har tidligere medført betydelig vanninntrenging inn mot boder og garasjen med dette er nå reparert. Det ble også laget et magasin for å bedre dreneringskapasiteten i hagen mellom CA25 og Hansteens Gate 16. Der har vi også tidligere hatt problemer med overvann inn mot garasjen. I tillegg er det slisset ut enkelte steder inn mot hellene slik at vann fra gangpartiene kan renne bedre vekk.

Annen informasjon om sameiet:

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85966501. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes styret.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

E-post

Sameiets e-post er cortadelersgt25@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform AS. Vaktmester har ingen

forpliktelser mht. å utføre tjenester for den enkelte beboer.

Vaktmesteren gjør en god jobb for sameiet. Styret er godt fornøyd med utførelsen av de forskjellige oppdragene.

Parkering

Det er et eget sameie for parkering i gården i seksjon 112. Det er pr. i dag 83 plasser i

garasjeanlegget som består av to etasjer – U2 og U3. Driften av garasjesameiet utøves av eget valgt styre. Garasjeplassene skal ikke brukes som lagringsplass for annet enn å

parkere bilen – dette gjelder også motorsykkel. Sykler skal parkeres i felles sykkelstativ.

Ta hensyn til bilen(e) du parkerer ved siden av – har du eksempelvis en sidevegg du

vanligvis parkerer inntil på førersiden må du i stedet rygge inn slik at du kan parkere så nære veggen som mulig.

Videre skal tilgang til bodene ikke blokkeres.

Respekter at alle parkeringsplassene er i bruk og ikke la besøkende med biler benytte en plass som disponeres av andre. Ulovlig parkering kan medføre borttauing av bilen for eierens regning.

Adgangskort/postkasseskilt

Styret har lagt til grunn at det i utgangspunktet skal være fire adgangskort pr. seksjon. Pris for mistet eller ødelagt kort er kr 300,- pluss fakturagebyr fra OBOS. Ved utdeling av nye kort vil det gamle kortet bli slettet fra adgangskontrollen. Send mail til cortadelersgt25@styrerommet.no for bestilling. Oppgi navn, seksjonsnummer, antall kort og ønsket kode.

Det er sendt eget brev til alle eiere om rutinene for bestilling av skilt til postkassene. Det er eiers ansvar å sørge for endringer på postkasseskiltet. Skiltet skal være original med inngravert SNR og navn på alle som bor i seksjonen. Adresse er sr@rls.no skiltmaker (Romerike Låsservice). Vi ber om at de som ikke har postkasseskilt i henhold til dette skifter dem ut.

Boder/garasjeplasser

Når det gjelder boder i garasjeanlegget så er prinsippet at de som har bod merket med bokstav, har prioritet til tilliggende/foranstående P-plass. Beboere i den situasjonen må selv meddele styret dersom de ønsker å få endret/byttet P-plass slik at bod korresponderer med P-plass. Alle boder er nå merket med SNR og NR. på boden. Sjekk at din bod er merket riktig.

Brannalarmen

Det er viktig at vi er flinke til å rengjøre ovner osv. Det er viktig at avtrekksviften brukes og at filtrene vaskes. Det er fremdeles noen som steker for hardt slik at røyk utløser alarmen.

De som fortsatt har de originale avtrekksviftene fra byggeår er overrepresentert i å utløse brannalarmen på grunn av svakt avtrekk. Styret oppfordrer til å bytte eller eventuelt vaske og smøre disse motorene for avtrekk.

Dersom det utløses falske alarmer, vil eiere av leiligheten bli fakturert for utrykningen.

Sameiets samlingsplass ved en brann er på Scandic Solli i Parkveien 68 – ett kvartal

høyere opp enn Hansteens gate – mot Solli Plass.

Ved en utløsing av alarmen – bank/ring på alle dørene i "din" etasje slik at alle får et ekstra varsel om å komme ut av leilighetene.

Miljø

Styret mener generelt sett at gården er ryddig og velholdt. Det er lite støy/bråk i gården.

Det må vi fortsette med.

Likevel minner vi beboerne om den felles plikt til å kaste papir i papircontainere i garasjen og bruke de GRØNNE OG BLÅ POSENE til hhv. matavfall og "plastikk".

Røykere/snusere bes kaste røykestumper og snus på "riktige plasser".

Stadig vekk finner vi stumper på plasser de ikke hører hjemme. Disse kastes blant annet ned fra balkonger og forsøpler gården og ute ved inngangspartiene.

Vi håper alle er med på å holde gården ren. Ikke kast noe hverken på utsiden av

inngangsdørene, fra balkongene eller inn blant busker og trær i gården. Bruk egnede

beholdere.

Og til hunde- og katteeiere: Det er forbudt å lufte dyr i indre gård. Når vinteren er ferdig og snøen forsvinner – så kommer også "syndene" frem. Avføring ligger i hagen, noe som ikke er akseptabelt av flere grunner. Gården har etterhvert fått flere barnefamilier og det er ikke noe hyggelig for de å leke i slike omgivelser. Rent estetisk er det heller ikke noe vi ønsker oss.

For ordens skyld nevner vi også at det ikke skal slippes løs katter og hunder i oppgangene alene. Klager er kommet på at det går katter uten tilsyn i oppgangene og det må det bli slutt på.

Gårdens indre og ytre arealer

Styret jobber kontinuerlig med vedlikehold av gårdens indre og ytre arealer.

Oppussing av leiligheter

Ved oppussing av leiligheter skal ikke bygningsmaterialer eller lignende settes på utsiden av verken søppel-, papircontainerne eller på gaten. Dette skal kjøres vekk umiddelbart på egnede steder i kommunen - for egen regning.

Og vi gjentar at større oppussingsarbeider skal meddeles styret. Det skal på ingen måte tas ned bærevegger eller flytte disse uten styrets godkjennelse. Det samme gjelder baderom og utskifting av ventilasjonsanlegget på kjøkkenet som skal tilpasses gårdens ventilasjonssystem.

Dessverre har det oppstått skader noen steder i fellesarealer pga. oppussing. Blant annet på tepper hvor det ser ut til at det har stått malingsspann etc. Det er unødvendig at slikt skal skje. Føler du dårlig samvittighet – si i fra til styret – så får vi ordnet opp i dette.

Støy/bråk

Ring BOMILJØVAKTEN, tlf. 22 97 10 70 dersom det gjelder klage på naboer som spiller høy musikk, bråker eller gjør annet som forstyrrer utover husordensreglene.

Barnevogner

Barnevogner skal stå på "barnevognparkeringen" i U1 under trappegangen. Feilparkerte barnevogner vil hindre frie veier ved rømming ved eventuell brann og i tillegg drar de med seg mye skitt og skitner til teppene i gangene. Barnevognparkeringen er ikke for andre gjenstander enn barnevogner.

Informasjonsbrosjyre

Styret utarbeidet en informasjonsbrosjyre hvor også husordensregler er medtatt. Denne er både på norsk og engelsk og er sendt ut til eiere av seksjonene og samtidig lagt i postkassene. Vi håper dette er et godt bidrag til både eiere og leietakere om hvilke vedtekter og husordensregler som gjelder.

Utleie

Styret minner om at eierne etter vedtektene § 6 er forpliktet til å melde ifra om hvem og hvor mange som bor i utleieleiligheten, jfr. også eget brev som er sendt ut om dette.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler (det anbefales en godkjent røykvarsler på hvert soverom), samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dette kommer i tillegg til det sentrale brannvarslingsanlegget som er installert av sameiet.

SLOKKEAPPARATER er montert i garasjen og i enkelte etasjer for å styrke sikkerheten

og øke mulighetene til å kunne slokke dersom en brann skulle oppstå. Sørg for at du har riktig slokkeutstyr i din leilighet.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Sameiets HMS–kontakt er styreleder

Kabel-TV / Bredbåndstjenester

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 92405050, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Sameiet har etter installasjon av Fiber bredbånd inkludert 100mbit internettlinje og TV-pakke inkludert i sameiets fellesavtale. Det er en fleksibel oppkjøpstrapp der en kan velge bort TV og få 750mbit internett som en del av fellesavtalen uten ekstra kostnad.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Cort Adelers Gate 25 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. Sameiet har inngått avtale om Norgespris på fjernvarme og strøm i fellesarealer.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Radon

Fra 1. januar 2014 ble det pålagt å utføre radonmålinger i alle typer utleieboliger, dette også om du bare leier ut en del av egen bolig.

Det er den enkelte eier av utleieobjektet som har ansvaret.

Beboere som selv eier sin bolig uten å leie ut hele eller deler er unntatt fra pålegget, men det anbefales at også selveiere foretar jevnlige målinger.

Statens Strålevern anbefaler:

* Radonmåling hvert 5. år, ved eierskifte, etter oppussing

* Radonmåling etter endringer i forhold til ventilasjon og oppvarmingssystemer

* Gjøre radontiltak hvis radonnivået er over 100 Bq/m³

* Alle som har oppholdsrom i underetasjer eller i en av de tre laveste etasjene over

bakkeplan bør måle radonkonsentrasjonen

* Alle boliger, arbeidslokaler, skoler, barnehager bør måles

* Langtidsmåling bør utføres med sporfilm over en 2 mnd. periode i vinterhalvåret

oktober - april

Ytterligere informasjon finnes på hjemmesidene til Statens Strålevern

www.nrpa.no

Oslo kommune anbefaler alle boligeiere å foreta måling av radon.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025: Rehabilitert garasje og reparert drenering bakgård

Installert Unloc på alle inngangsdører

2022 Nye nødlys

Utskiftning av hagemøbler

Lagt inn fiber bredbånd inn til bygget

2020 Rehabilitering av tak

2019 Maling av entredører og ståldører

2017 Fornyet fjernvarmeanlegg

2016 Maling av fasade og vinduer, dører, smijerns rekkverk og balkongkanter.

Kontroll av avløpssystem

2013 Nytt brannvarslingssytem til alle leiligheter.

2012 Nytt låssystem til inngangsdører og garasje

Salg av seksjoner i 2025:

Seksjon 105 Omsatt 30.06.2025

Seksjon 009 Omsatt 01.03.2025

Seksjon 016 Omsatt 16.06.2025

Seksjon 059 Omsatt 15.06.2025

Seksjon 058 Omsatt 01.11.2025

Seksjon 033 Omsatt 15.12.2025

Seksjon 030 Omsatt 28.05.2025

Seksjon 016 Omsatt 15.10.2025

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnhenting for bygningsmessig vedlikehold.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak bygningsmessig vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 839 607.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET CORT ADELERS GATE 25

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET CORT ADELERS GATE 25.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UHCKB-E7JVX-65GQE-VQEKG-4EU8W-MC0SX

SAMEIET CORT ADELERS GATE 25
ORG.NR. 994358472, KLIENTNR. 7079

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 189 610	5 158 008	6 190 000	6 437 000
Andre inntekter	3	1 473 900	6 035	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 663 509**	**5 164 043**	**6 190 000**	**6 437 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-40 185	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-300 000	-285 000	-300 000	-315 000
Revisjonshonorar	6	-13 676	-10 375	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-176 525	-192 833	-203 000	-212 135
Konsulenthonorar		-52 327	-21 732	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-2 785 689	-704 905	-408 000	-550 000
Forsikringer		-546 718	-466 001	-550 000	-616 000
Kommunale avgifter	8	-1 397 265	-1 260 976	-1 410 000	-1 482 330
Energi/fyring	9	-875 888	-969 350	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-672 594	-629 033	-690 000	-710 700
Andre driftskostnader	10	-695 833	-551 883	-652 000	-702 990
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 558 815**	**-5 132 272**	**-5 575 000**	**-5 961 515**
DRIFTSRESULTAT		**104 695**	**31 771**	**615 000**	**475 485**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	60 660	57 131	0	0
Finanskostnader	12	-55 235	-63 602	-56 000	-45 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 425**	**-6 471**	**-56 000**	**-45 000**
ÅRSRESULTAT		**110 120**	**25 300**	**559 000**	**430 485**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		110 120	25 300		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 964	3 271
Forskuddsbetalte kostnader		507 288	442 443
Andre kortsiktige fordringer	13	1 514	0
Driftskonto OBOS-banken		532 204	465 719
Sparekonto OBOS-banken		3 933	133 579
SUM OMLØPSMIDLER		**1 060 902**	**1 045 012**
SUM EIENDELER		**1 060 902**	**1 045 012**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		192 071	81 951
SUM EGENKAPITAL		**192 071**	**81 951**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	647 536	734 969
SUM LANGSIKTIG GJELD		**647 536**	**734 969**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		86 581	79 619
Leverandørgjeld		134 450	148 152
Påløpte renter		264	321
SUM KORTSIKTIG GJELD		**221 295**	**228 092**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 060 902**	**1 045 012**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.02.2026
Styret i Sameiet Cort Adelers Gate 25

Andreas Rian/s/ Tom Øivind Hansson/s/ Lasse Berntsen/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige
poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske
levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 948 136
Seksjonert lokale	241 474
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 189 610**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Vedtektsbestemt innflyttingsgebyr	1 500
Kapitalinnkalling vedlikehold garasjekjeller	1 460 100
Nøkler	12 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 473 900**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 676
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 676**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-2 018 131
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 018 131**
Drift/vedlikehold bygninger	-74 952
Drift/vedlikehold VVS	-26 056
Drift/vedlikehold elektro	-2 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-163 408
Drift/vedlikehold heisanlegg	-299 981
Drift/vedlikehold brannsikring	-169 318
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 831
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 785 689**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-770 106
Renovasjonsgebyr	-627 159
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 397 265**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-78 723
Fjernvarme	-797 165
SUM ENERGI / FYRING	**-875 888**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 700
Container	-36 521
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 952
Vaktmestertjenester	-226 068
Vakthold	-38 878
Renhold ved firmaer	-227 027
Andre driftskostnader	-146 746
Trykksaker	-1 014
Andre kontorkostnader	-58
Porto	-1 605
Bank- og kortgebyr	-4 315
Øreavrunding	51
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-695 833**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	50 485
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 508
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 933
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	249
Andre renteinntekter	1 485
SUM FINANSINNTEKTER	**60 660**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-54 776
Renter på leverandørgjeld	-459
SUM FINANSKOSTNADER	**-55 235**

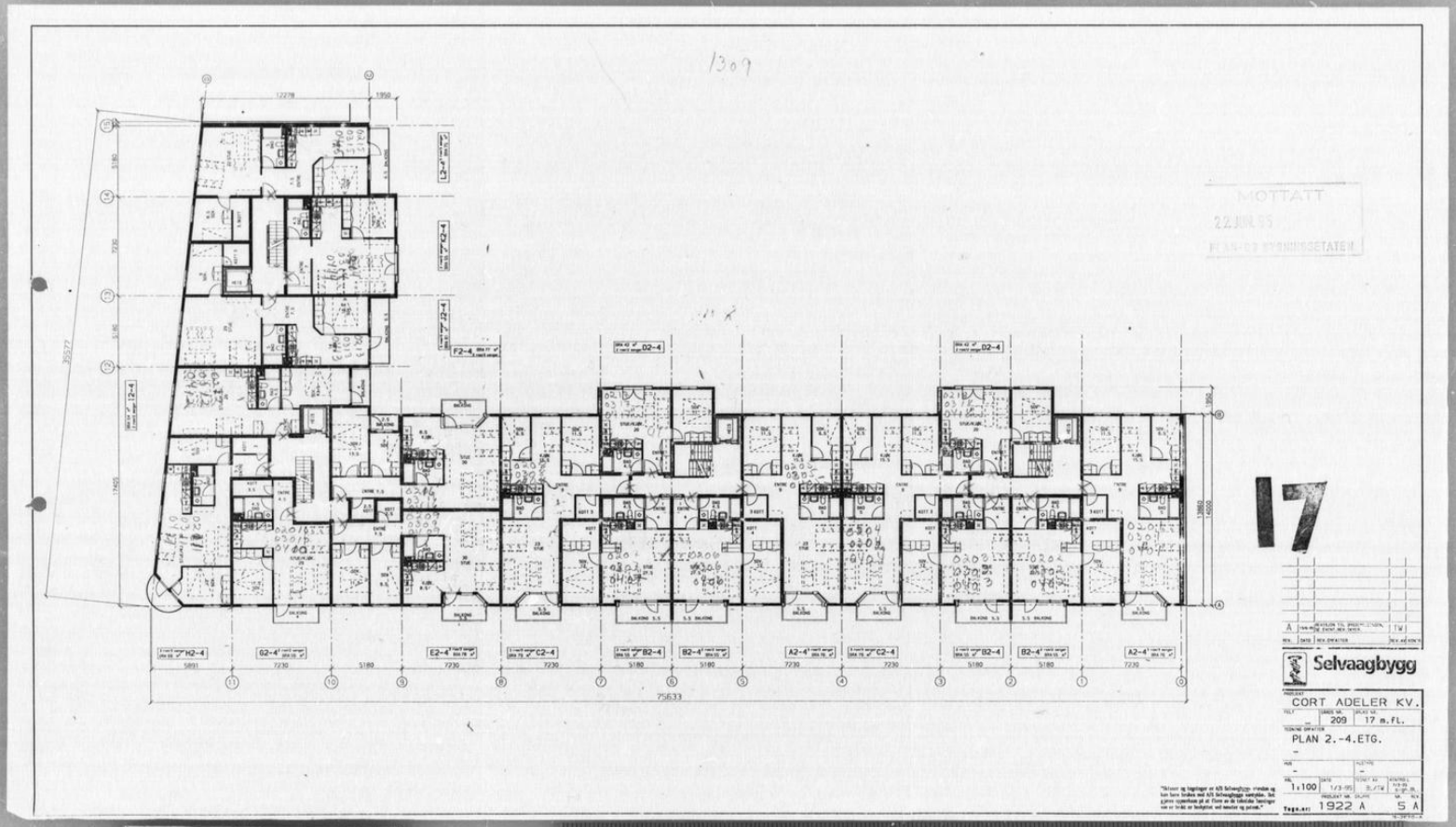
NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	1 514
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 514**

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 265 031	
Nedbetalt i år	87 433	
		-647 536
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-647 536**


1309
MOTTATT
17
Selvaagbygg
CORT ADELER KV.
209
17 m.FL.
PLAN 2.-4.ETG.
1:100
1922 A
5 A
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Knut Bakke
c/o Selvaagbygg
Holmeveien 19
0374 OSLO

Dato: 26 MARS 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9500805-62 Oppgis ved henvendelse | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode:

Byggepiass:	Cort Adelers gate 23-25	Eiendom:	209/17//0
Tiltakshaver:	Selvaag Eiendom AS	Adresse:	Holmenveien 19, 0374 Oslo
Søker:	Selvaagbygg A/S	Adresse:	Postboks 100 Vinderen 0319 Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Saksnr. 9500805 ersttter tidligere mappenr. 950015546.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

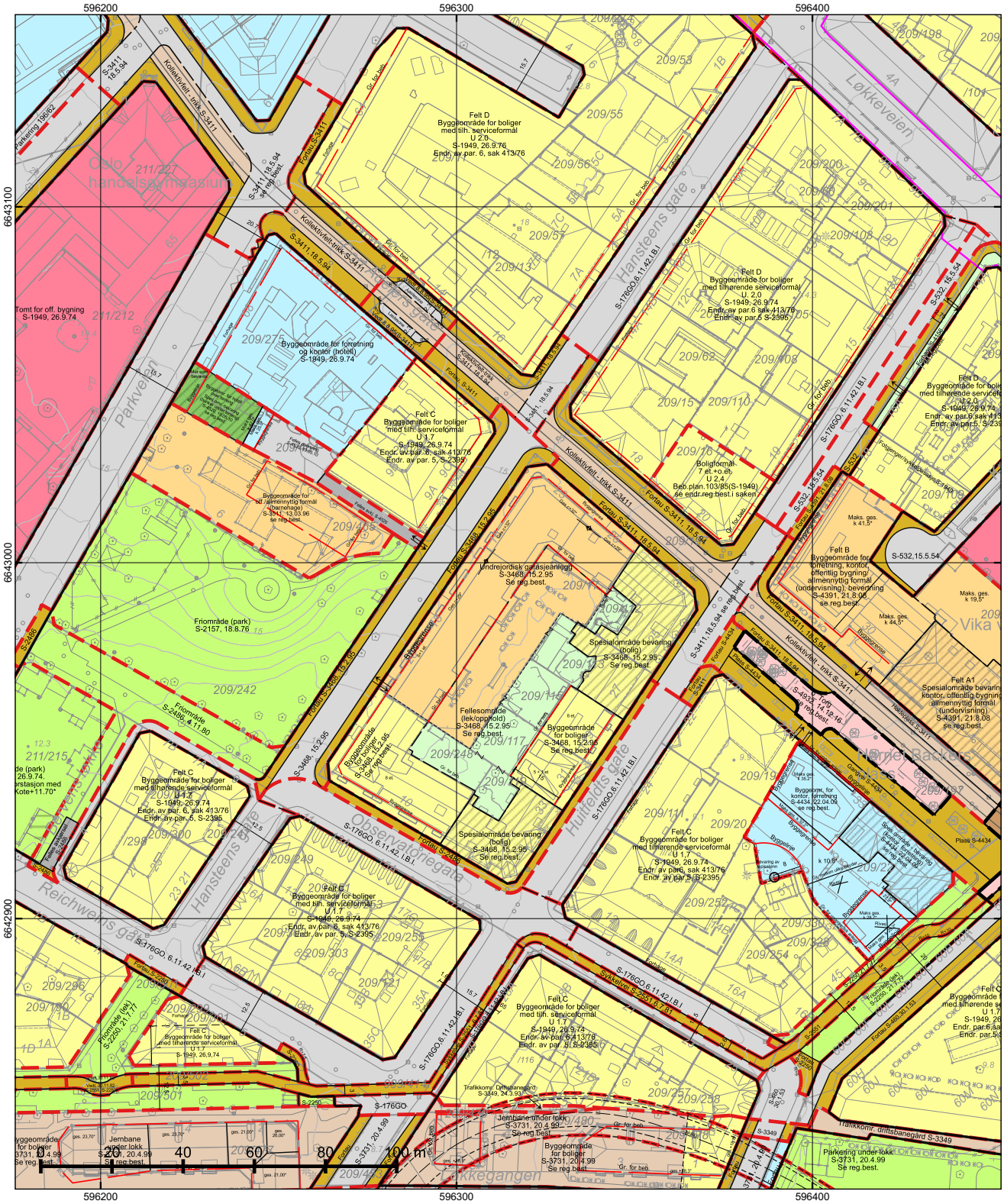
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Øyvind Rooth
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing II

Plan- og bygningsetaten Avdeling Indre by Byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58926
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr: 971 040 823



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154017/ 86527942
Deres ref.:

Adresse: Hansteens gate 20

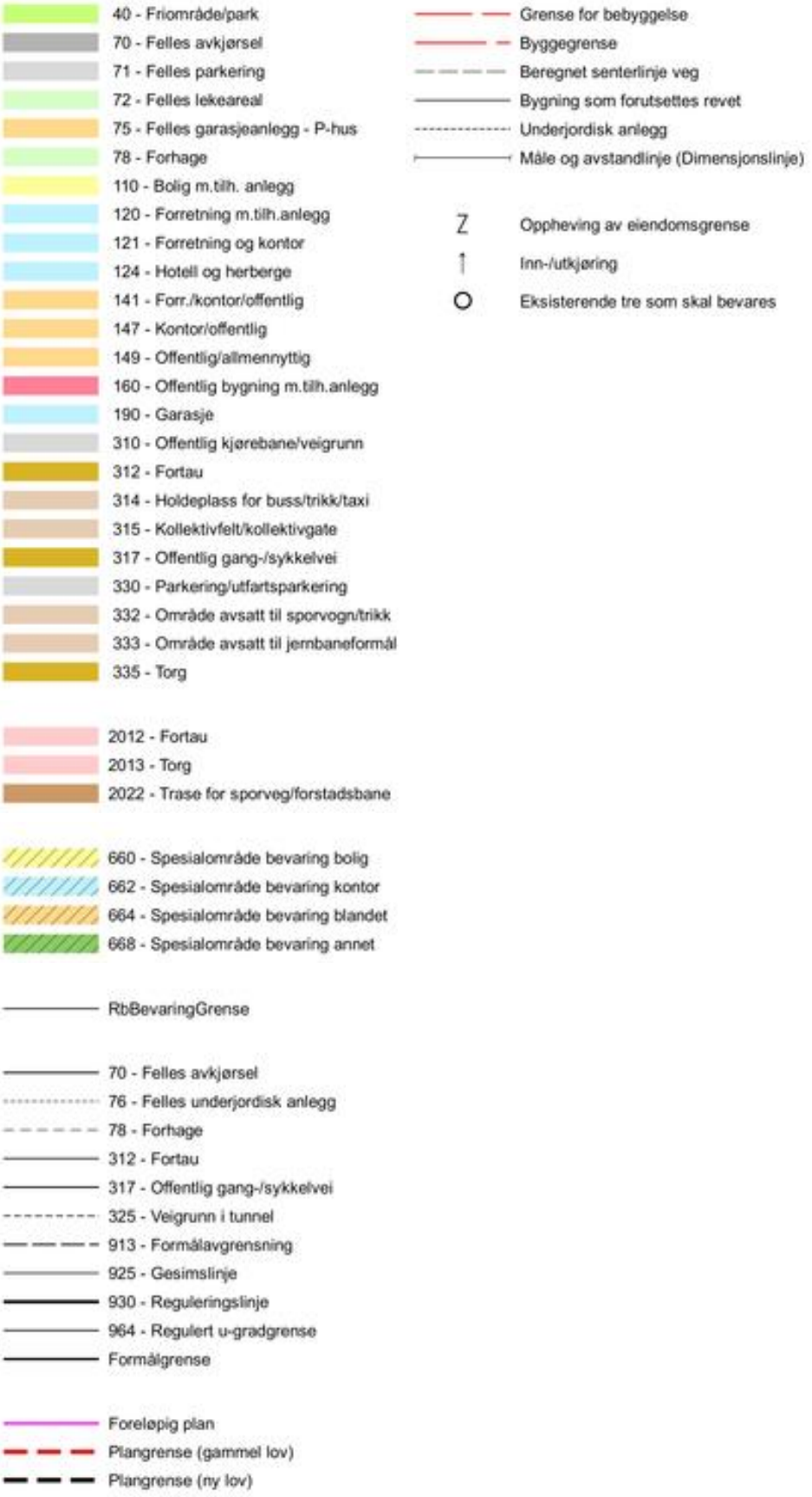
Kommentar:

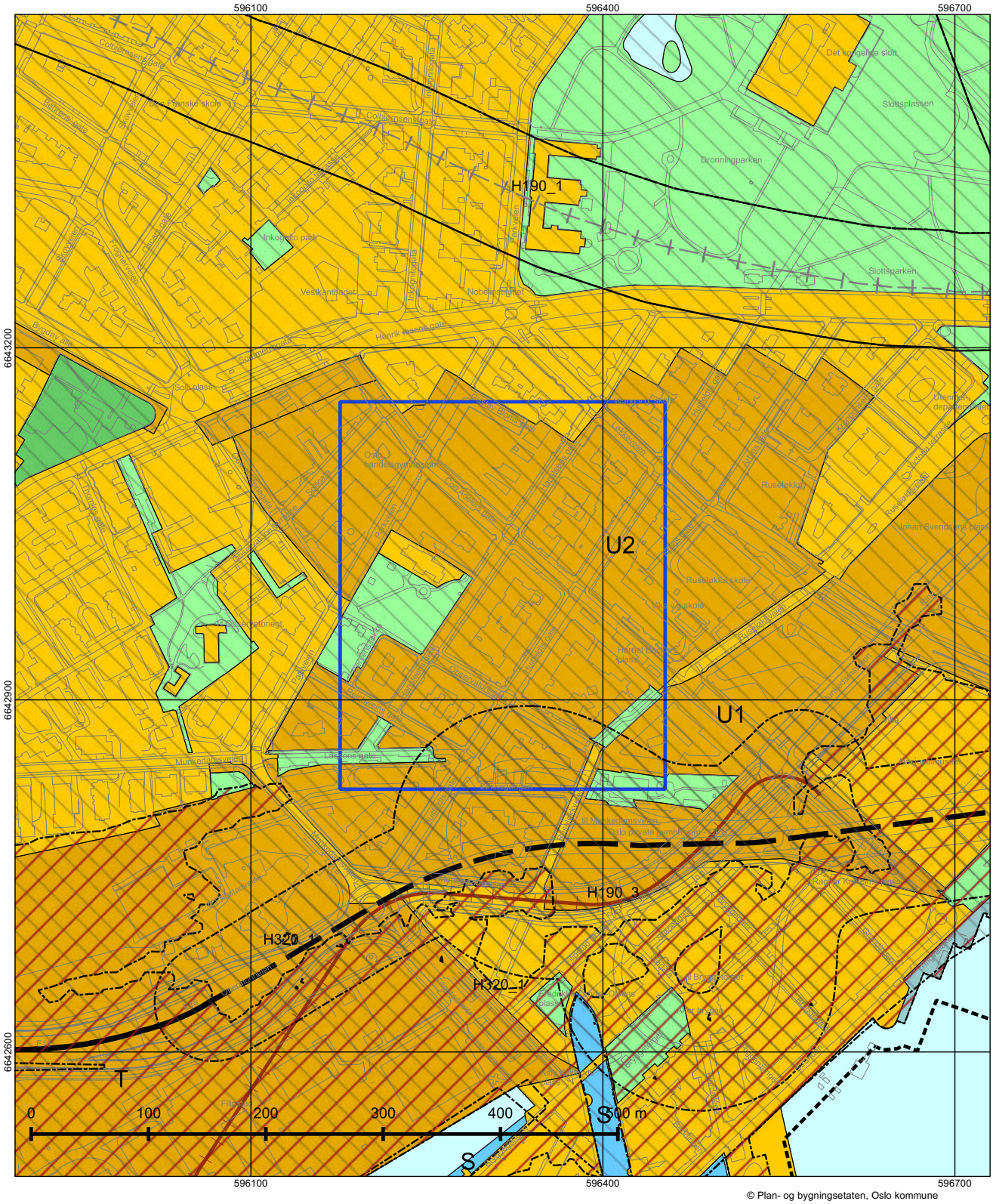
Gnr/Bnr: 209/17

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154017/86527942
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

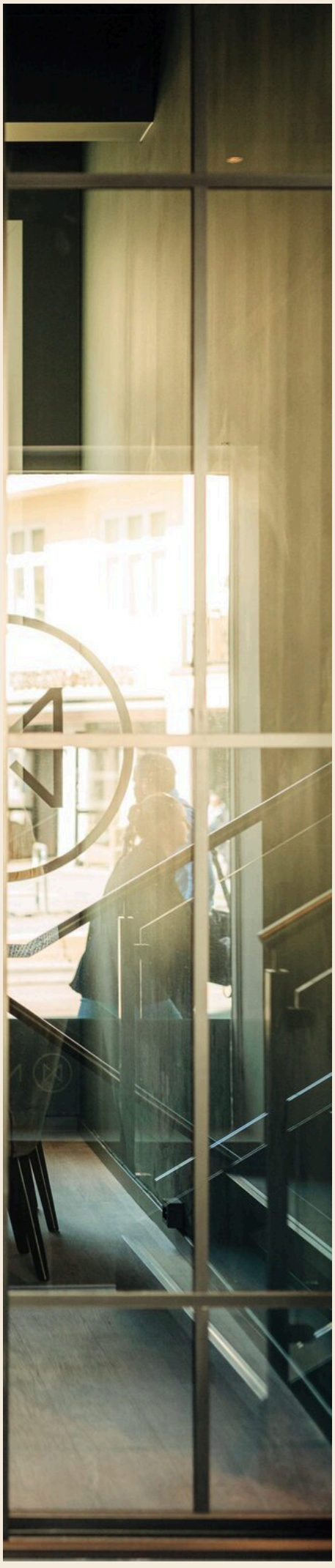


Velkommen til

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

NORDVIK

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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. Vegglamper, 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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0085/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hansteens gate 20 0253 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 17, snr 96 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

NORDVIK

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!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marcus Egeland

Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
m.egeland@nordvikbolig.no
980 39 150