

Hansteens gate 18



Velkommen til

Hansteens gate 18



Salgsoppgaven produsert 28. juli 2025

Vika

Romslig og lys 3-roms | Gj.gående planløsning | Bad fra 2023 | Fyring & V.V inkl. | Heis | Ettertraktet beliggenhet!

Prisantydning	7 600 000,-
Fellesgjeld	7 424,-
Omkostninger	191 520,-
Totalpris	7 798 944,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 532,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1997
Megler	Bjørnar Hagerup Nilssen
Telefon	466 61 850
E-post	b.nilssen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Hansteens gate 18 i Vika - En meget attraktiv og populær beliggenhet med nærhet til «alle» byens fasiliteter!

- Lys og romslig 3-roms selveierleilighet. Leiligheten ligger i 2.etasje mot bakgård (med leilighet under) og meget høy 1.etasje mot front. Gjennomgående planløsning med romslig rom, gode lysforhold og god oppbevaringsplass. God standard med nytt bad fra 2023 og kjøkken fra 2016.

- 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!

- Romslig og fleksibel planløsning
- Bad fra 2023
- Heis
- Fyring og varmtvann inkludert i fk.
- Ekstra lagringsplass i kjellerbod
- Pent opparbeidet bakgård

Arealer og innhold

BRA-i:	80 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	84 kvm

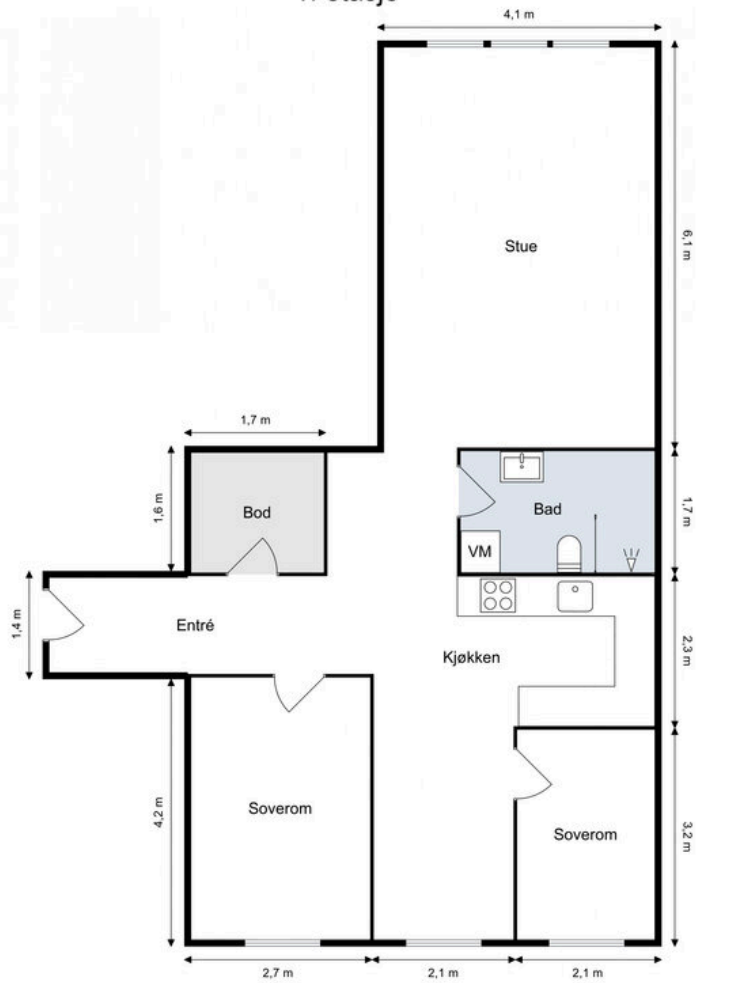
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, innvendig bod og 2 soverom
Total BRA: 80 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Hansteens gate 18 0253 OSLO

1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme









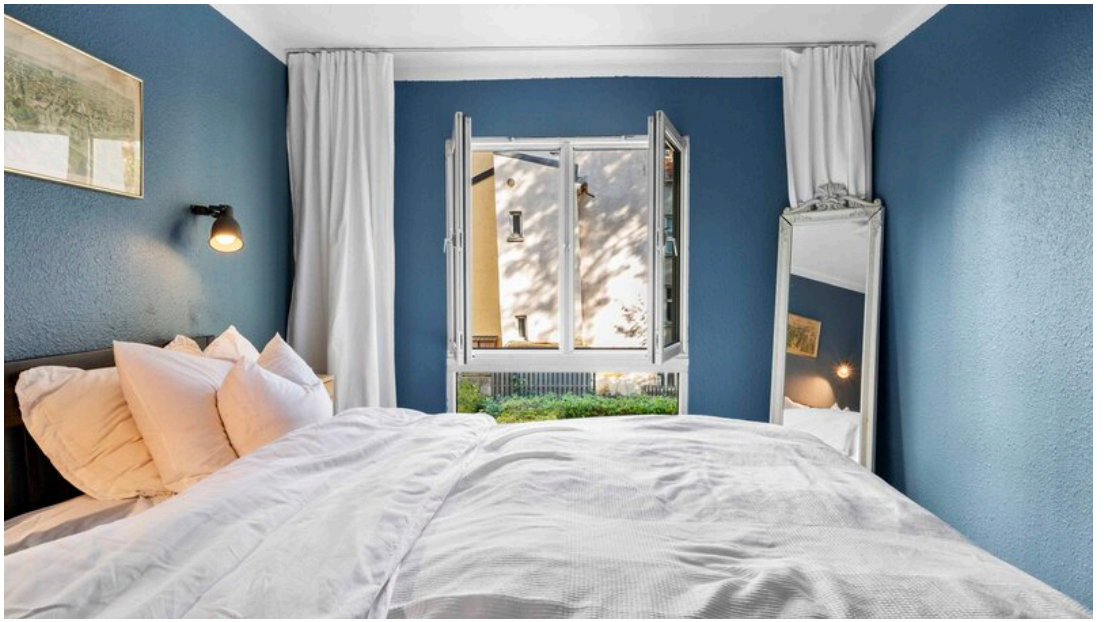










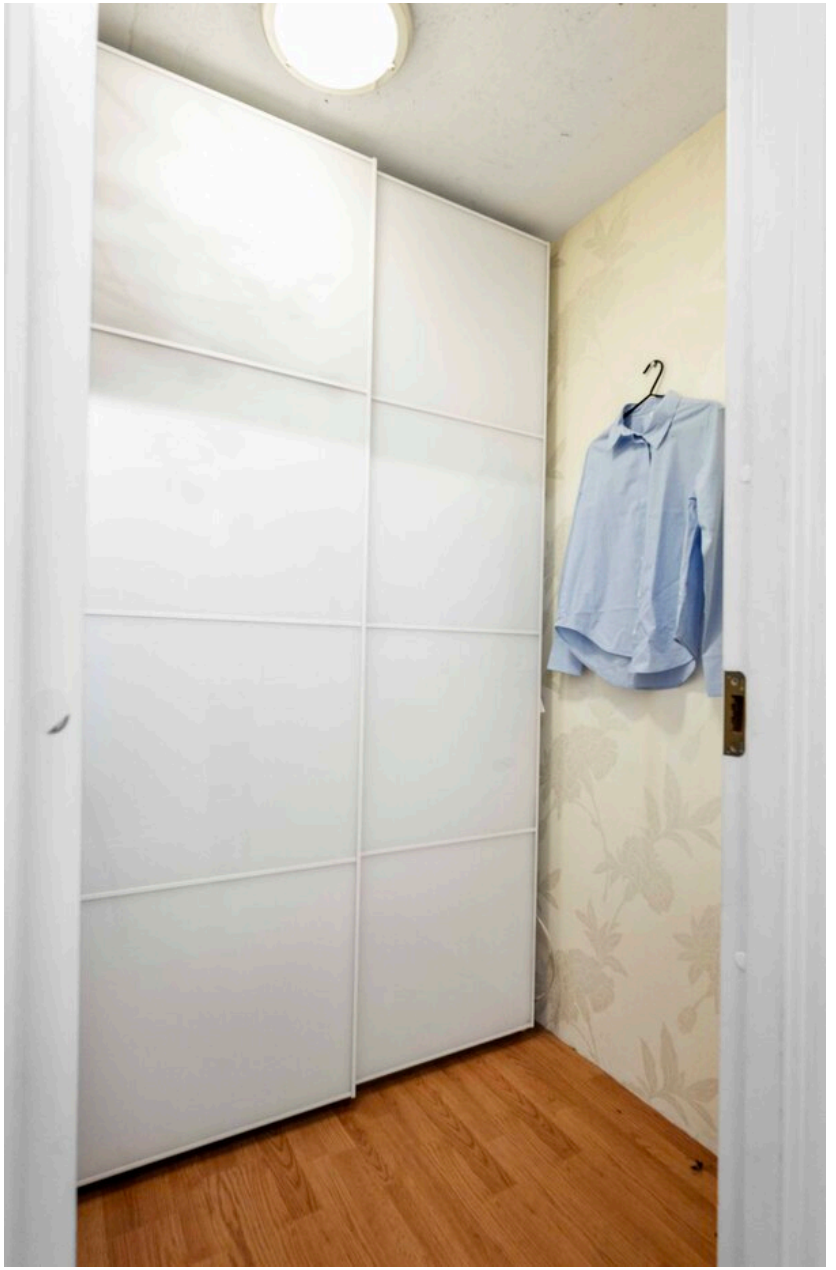


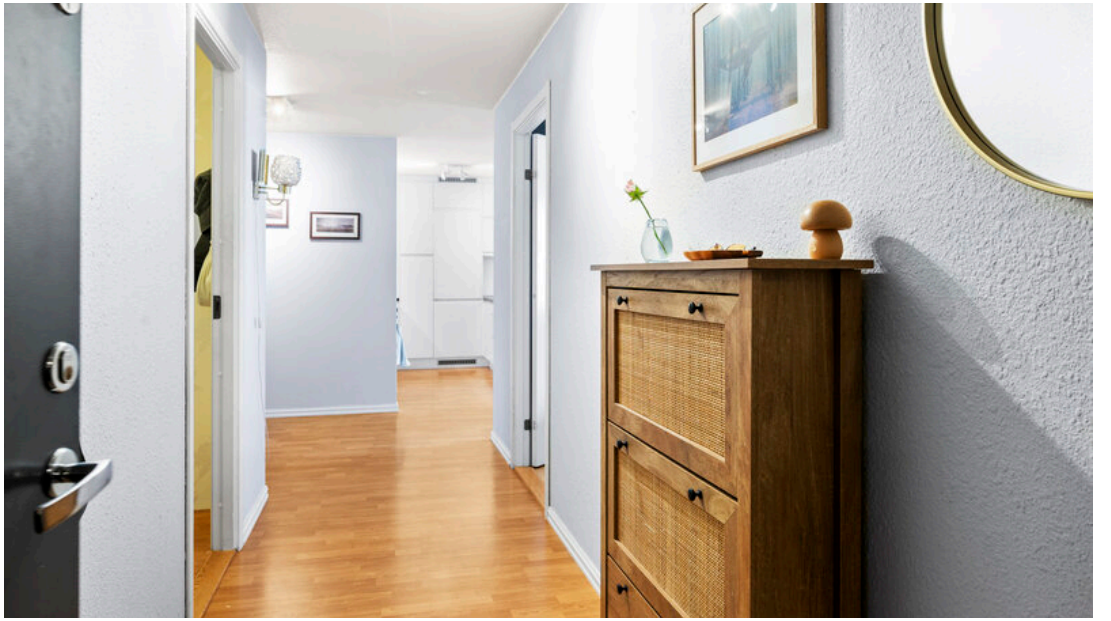





Electrolux











Informasjon

Hansteens gate 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0139/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hansteens gate 18, 0253 OSLO
Gnr 209, bnr 17, snr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Håkon Flatval
Ane Irene Strømberg

Kjøpesum og omkostninger
7 600 000,- (Prisantydning)
7 424,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 607 424,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
190 170,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
191 520,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
204 220,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 798 944,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 811 644,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 84 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 80 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, innvendig bod og 2 soverom
Total BRA: 80 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal: En kjellerbod på ca. 4 m^2.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, bod og 2 soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 m^2.

Standard

Entré - Velkommen inn!
Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og plassere sko.

Stue
Hyggelig stue med store vindusflater og gode lysforhold. Stuen har en romslig planløsning med god plass til sofagruppe, TV-møbler, spisebord og annet ønsket møblement. Her er det gode innredningsmuligheter. Veggene er malt i en lys farge, og gulvet er dekket med laminat. Oppvarming skjer via vegghengt radiator.

Kjøkken
Stilrent kjøkken fra 2016 med hvite fronter, fliser på bakveggen og laminert benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet har en funksjonell og praktisk utforming, med godt med skap- og benkeplass. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Avtrekk skjer via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Bad
Badet ble pusset opp i 2023 med moderne og stilrene fliser og materialvalg. Det har flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og mekanisk avtrekk. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, speil med integrert lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom
Stort hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Rommet vender ut mot en pent opparbeidet bakgård. Veggene er malt i en behagelig blåfarge - perfekt for en god natts søvn. Oppvarming skjer via vegghengt radiator.

Soverom 2
Lyst og fleksibelt soverom, enten man trenger gjesterom, barnerom eller kontor. Rommet har en fin størrelse med plass til seng og tilhørende møbler.

Innvendig overflater:
- Himlinger med malt betong. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,40 m.
- Vegger med malt betong og plater.
- Gulv med laminat.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil: 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

Badet er pusset opp i 2023.
Arbeid utført av tidligere eier: Renovering av kjøkken i 2016.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 1. oktober 2023
Har du kjennskap til eiendommen? - Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? - Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? - Ja
Polisenummer: 79744141
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullern Bygg AS Totalrenovering av baderom, oktober 2023.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullern Bygg AS Totalrenovering av baderom, oktober 2023.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullern Bygg AS Totalrenovering av baderom, oktober 2023.

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: Garasje er under rehabilitering sommer 2025, utført av Thorendahl AS.

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: Ullern Bygg AS Installert nye kursautomater i forbindelse med totalrenovering av baderom, oktober 2023.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 16. mai 2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullern Bygg AS, oktober 2023, hevet gulv på badet og installerte nytt sluk koblet mot kjøkkenavløp.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Arbeid utført av tidligere eier: Renovering av kjøkken i 2016.
Arbeider utført av sameiet: 2020 Rehabilitering av tak 2019 Maling av entredører og ståldører 2017 Fornyet fjernvarmeanlegg 2016 Fasadevask,
maling av fasade og vinduer, dører, smijerns rekkverk og balkongkanter. Kontroll av avløpssystem 2013 Nytt brannvarslingssystem til alle leiligheter. 2012 Nytt låssystem til inngangsdører og garasje.

Feil og mangler
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, gulv i stue og soverom har meget svak helning innerdører til soverommene subber i terskel/karm.

Offentlige og private forhold
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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave, sommer 2023, 80kvm.

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, oppussing av garasjeanlegg som medfører støy på dagtid. Planlagt avsluttet august 2025.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 19.07.2025.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Bygning generelt,
Boligblokk bygget i 1997. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige

masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie.l.
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1998.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

TG2, AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Utvendig > Vinduer:
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20-60 år.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
-Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
-Avviket er målt gjennom kjøkken/stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Innvendig > Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er på innvendige dører påvist monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter e.l.
Tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken > Overflater og innredning:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG-IU, ikke undersøkt,
Innvendig > Radon:
Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Våtrom > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Radiatorer tilknyttet vannbåren varme.
Boligen har mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruker er ikke opplyst.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 532,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 07.07.25 utgjør kr. 5.532,00,- pr md.

Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, renter og avdrag, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 2 497,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

For 2025 er leiligheten ilagt kr. 2.497,- i eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 058 172,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 232 686,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Sameiet har inkludert 50mbit internettlinje og TV-pakke inkludert i sameiets fellesavtale.

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

Det ble under årsmøte 2025 vedtatt å at ved nødvendig vedlikehold av garasje samt dreninger i bakgården, skal det finansieres med å innkalle kapitalinnkalling både fra Sameiet og Garasjesameie som nevnt over. For sameiet er kostnadene estimert til ca. kr 2 500 000 og for garasjesameiet ca. kr. 5 000 000.

Styrets arbeid,
- Det er vært problemer med heisene gjennom 2024. De begynner å bli gamle og det er vanskelig å få tak i deler. Pr nå fungerer heisene godt, men det har vært en del utforutsatte kostnader og heiser i ustand der det har vært vanskelig å få tak i deler.
- Det er installert en digital nøkkel-løsning, mobilnøkkel, på fellesdørene/inngangsdørene. Mobilnøkkel fungerer parallelt med eksisterende nøkkelløsning

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform AS.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering:
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

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 7 424,-pr. 07.07.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207549053
Lånetype: Annuitetslån, 12 terminer pr år
Rentesats: 7,90%, flytende rente
Restsaldo 692 248,00
Innfrielsesdato: 30.08.2031

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 424,10,-, pr. dags dato.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207549053
Restsaldo: 7 424,10
Kapitalkostnader: 126,72

Fellesformue
Kr 7 949,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2024) viser et overskudd på kr. 25.300,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 367.000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79744141

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 620 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.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Hansteens gate 18 i Vika - En meget attraktiv og populær beliggenhet med nærhet til «alle» byens fasiliteter. Leiligheten ligger i en flott bygård fra 1998 i et boligområde bestående av murgårder i kvartalsbebyggelse med gode adkomstforhold. 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, så det oppgraderes mye i årene som kommer.

Tur- og rekreasjonsområder:
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, Ankerhagen og Hydroparken. Skarpsnoparken og Frognerparken ligger også innenfor gangavstand med sine store grøntområder, tennisbaner og badeanlegg.

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.

Offentlig kommunikasjon:
Det er gangavstand til Nationalteatret stasjon med alle t-banens linjer, samt tog og Flytog. Videre er det trikkeholdeplass i umiddelbar nærhet i Cort Adelers gate og på Solli Plass går det en rekke busslinjer.

Skoler og barnehager:
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 "Oppføring av bolig" på eiendommen datert 26.03.1998.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Bad er utvidet med tidligere kott.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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.

Pågående byggesaker i området:

Observatoriegata 10 - Oppføring av balkonger mot bakgård - Saksnr: 202006915
Mottatt sak: 29.04.2020
Status: Tillatelse gitt

Cort Adelers gate 27 A-B - Loftsutbygging, oppdeling av eksisterende leiligheter, endring av pipeløp og sjakter, tilbakeføring av fasade, etablering av heis - Saksnr: 201902380
Mottatt sak: 12.02.2019
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Cort Adelers gate 27 A-B - Bruksendring fra bolig og forretning til leilighetshotell - Saksnr: 202551055
Mottatt sak: 05.02.2025
Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse
Det ble gitt rammetillatelse for tiltaket 16.05.2025.

Pågående plansaker i området:

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/209/17/58:
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

31.12.1997 - Dokumentnr: 81650 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 58

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/7324

06.04.2010 - Dokumentnr: 242524 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/7324

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

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 659,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg Foto - Dagbilder kr. 5 000,-
Utlegg interiørveiledningstime kr. 2 000,-
Utlegg Takstmann - Tilstandsrapport med plantegning kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 469,- 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 28. juli 2025

Megler

Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO

Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Hansteens gate 18

Hansteens gate 18

Nabolaget Vika - vurdert av 306 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	4 min 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	7 min 3 km
Vika videregående skole	3 min
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	3 min 0.2 km

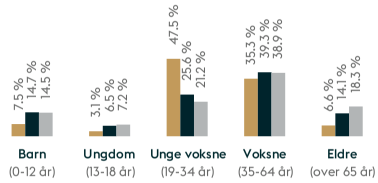
Offentlig transport

Ruseløkka Linje 12	2 min 0.2 km
Observatoriegata Linje 21	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.5 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	2 min 0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1... 22 barn	5 min 0.4 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 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 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Trafotaket streetbasketanlegg	3 min
Reichweins plass balløkke	3 min
SATS Solli plass	5 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Vik...	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 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Hansteens gate 18 , 0253 OSLO
OSLO kommune
gnr. 209, bnr. 17, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 09.07.2025 **Rapportdato:** 19.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1333 **Referansenummer:** AL4591

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

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

Hansteens gate 18 , 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 17
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Hansteens gate 18 , 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 17
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1997. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Pusset opp bad 2023.

Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.

Selveierleilighet - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1997. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,40 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med glassfelt. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

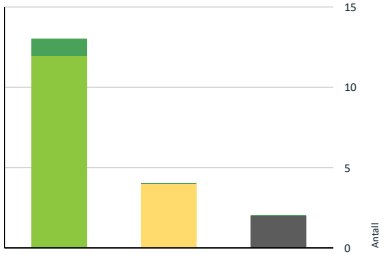
Bad er utvidet med tidligere kott.

Hansteens gate 18 , 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 17
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1997

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1997. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,40 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Hansteens gate 18 , 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 17
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betong.

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

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

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Innvendige dører

Glatte innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er på innvendige dører påvist monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter e.l.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med glassfelt. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med glassfelt. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Hansteens gate 18 , 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 17
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Vannbåren varme

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

TG 1 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.

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

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

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

Inntak og sikringsskap

2. 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

Generell kommentar

Det har blitt foretatt el-kontroll av Elvia, datert: 16.05.2024.

Tilstandsrapport



Brannetekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Hansteens gate 18 , 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 17
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.



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 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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	80			80	
Kjeller		4		4	
SUM	**80**	**4**			
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, 2 soverom, bod, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 4 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bad er utvidet med tidligere kott.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	77	3

Hansteens gate 18 , 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 17
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Ane Irene Strømberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	17		58	2622 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hansteens gate 18, 0253 OSLO

Hjemmelshaver
Ane Irene Strømberg og Håkon Flatval

Eierandel
81 / 8328

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.07.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.07.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	19.07.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.07.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.07.2025	
2	26.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hansteens gate 18 , 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 17
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 retninglinjer 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannetekniske 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.

Hansteens gate 18 , 0253 OSLO
Gnr 209 - Bnr 17
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/AL4591

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som 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
6. jul. 2025

Oppdragsnummer
34-0139/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hansteens gate 18, 0253 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Håkon Flatval, Ane Irene Strømberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2023

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?
Ja
Polisenummer: 79744141
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullern Bygg AS Totalrenovering av baderom, oktober 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullern Bygg AS Totalrenovering av baderom, oktober 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullern Bygg AS Totalrenovering av baderom, oktober 2023

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: Garasje er under rehabilitering sommer 2025, utført av Thorendahl AS

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullern Bygg AS Installert nye kursautomater i forbindelse med totalrenovering av baderom, oktober 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 16. mai 2024

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullern Bygg AS, oktober 2023, hevet gulv på badet og installerte nytt sluk koblet mot kjøkkenavløp

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av tidligere eier: Renovering av kjøkken i 2016 Arbeider utført av sameiet: 2020 Rehabilitering av tak 2019 Maling av entredører og ståldører 2017 Fornyet fjernvarmeanlegg 2016 Fasadevask, maling av fasade og vinduer, dører, smijerns rekkverk og balkongkanter. Kontroll av avløpssystem 2013 Nytt brannvarslingssystem til alle leiligheter. 2012 Nytt låssystem til inngangsdører og garasje

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?

Ja

Beskriv: Gulv i stue og soverom har meget svak helning innerdører til soverommene subber i terskel/karm

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave, sommer 2023, 80kvm

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

Eventuell kommentar: Oppussing av garasjeanlegg som medfører støy på dagtid. Planlagt avsluttet august 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0139/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Flatval, Håkon	2025-07-06	Strømberg, Ane Irene	2025-07-06
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Flatval, Håkon		bankID Strømberg, Ane Irene	

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0139/25 . Vår ref.: 7079-1-058 Dato: 07.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Cort Adelers Gate 25
Organisasjonsnr:	994358472
Seksjonseier:	Flatval, Håkon
Medeier:	Strømberg, Ane Irene
Leilighetsnummer:	058
Adresse:	Hansteens Gate 18, 0253 OSLO
Seksjonsnummer:	58
Gnr.	209
Bnr.	17

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- 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.

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:	7,90%
Restsaldo	692 248,00
Innfrielsesdato:	30.08.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 5 532,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 532,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	556,-
Fradragsberettigede kostnader:	681,-
Annen formue:	7 949,-
Gjeld:	7 882,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207549053
Restsaldo:	7 424,10
Kapitalkostnader:	126,72

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 424,10,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 6 570,– 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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:
25. mars 2025 kl. 18:00, Informasjonsmøte starter kl 17:00. Møte avholdes på 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.

Informasjonsmøte før årsmøte
Tirsdag 25.03.2025 kl 17:00 er det informasjonsmøte med Selvaag Prosjekt ved Ulf Christensen om nødvendig vedlikehold av garasje og dreneringssak.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nødvendig vedlikehold av garasje samt drenering i bakgård
8. 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

Møteleder velges på årsmøte.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.

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 Årsrapport 2024 og regnskap samt revisjonsberetning 2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 7

Nødvendig vedlikehold av garasje samt drenering i bakgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter en tilstandsvurdering av betongkonsultasjon i garasjen ble det konkludert at betongkonstruksjonen har nødvendig vedlikeholdsbehov. Se vedlagte rapport fra Norconsult.

Dette går ut på nødvendig vedlikehold av riss, vanninntrengning mot armering, skader i dekke, frykt for saltopptak i bærende konstruksjon. Betongen har begynt å smuldre opp. Dette er både en bekymring for skader i bærende konstruksjon og i toppdekket. Derfor er dette en sak for både boligsameiet og garasjesameiet.

Oppdaget svikt i dreneringen inn mot garasjen og styret ønsker å forsøke å punktreparere denne. Det sikreste ville vært å grave opp hele bakgården og lage ny drenering, men vi mener at det er mer kostnadseffektivt å punkt reparere enn å grave opp hele bakgården.

Viser til rapport fra Norconsult med korrosjonsskader er forårsaket av kloridforurensing av betongen grunnet inntrengning av saltholdig vann i betongporene som tiltransporteres med biler om vinteren når veiene saltes for avising. Skadeomfanget er begrenset, og det ble ikke registrert tegn til svekkelser i dekkekonstruksjoner, men videre tiltransportering av klorider og oppfukting av betong kan føre til at skader eskalerer og med tiden føre til at konstruksjoner svekkes.

Anbefalt tiltak:

- forenklet mekanisk reparasjon av betongskader

- belegging av gulvene og nedre deler av vegger med vann- og kloridtett belegg egnet til bruk på parkeringsdekker.

- forsegling av riss på underside av dekke over nedre garasjeplan

- Overflatebehandling: Co2 begrensende maling i himling og vegger.

- Punktreparasjon av drenering bakgård.

Styret har undersøkt med flere leverandører og ønsker å benytte Selvaag Prosjekt med underleverandører for å gjennomføre prosjektet. Selvaag har kommet med et estimat, se vedlegg.

Selvaag estimerer at tidsbruk på tiltaket vil være ca 1 til 2 mnd pr plan i garasjen. Det betyr at i den perioden vil det ikke være mulig å parkere og bruke bodene i garasjen.

Formål med å bruke konsulent Selvaag:

Selvaag har bygget bygget og kjenner bygningsmassen best (tegninger etc)

De tar på seg garantiansvar om underentreprenør går konkurs

De følger opp hele prosessen fra start til mål og kvalitetssikrer.

Prisingsmakt mot underentreprenører.

Kostnadsfordeling:

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.

- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i parkeringssameiet.

Styret har innhentet juridisk vurdering fra juridisk avdeling i OBOS.

Selve garasjeanlegget med bærende konstruksjon så som etasjeskiller, er fellesareal som Boligsameiet har ansvar for. Situasjonen er i så måte parallell til hva som er tilfelle i forholdet mellom selve boligseksjonene og fellesareal, seksjonseier råder over og hefter for leiligheten men selve bygningskroppen med bærevegger, tak, fasade og felles anlegg er Boligsameiets ansvar.

Det er således ikke tvilsomt at betongrehabiliteringen av etasjeskiller i garasjeanlegget er sameiets ansvar og utlignes over felleskostnadene.

Kostnader:

Kostnader for Garasjesameie er estimert til ca kr 5 000 000

Kostnader for Sameiet er estimert til ca kr 2 500 000

Hvordan skal dette finansieres:

Styret har varslet denne saken i flere år og har lagt ved rapporten fra Norconsult i årsrapporten fra 2021. Styret har forberedt alle seksjonseiere om kostnadene som kommer og derfor mener styret at det kan gjøres en kapitalinnhenting fra seksjonseiere. Vi er avhengig av at både Boligsameiet og Garasjesameiet sikrer finansiering for tiltaket.

Styrets innstilling

Dersom det avventes med å gjennomføre denne utbedringen nå vil skader mest sannsynligvis bli større samt kostnaden for utbedring øke. Styret er avhengig av at både Sameiet og Garasjesameiet samtykker til finansieringsmåten.

Det anbefales derfor at dette gjennomføres snarest mulig og finansieres med å innhente kapital fra seksjonseiere.

Forslag til vedtak

Denne sak finansieres med å innkalle kapitalinnkalling både fra Sameiet og Garasjesameie som nevnt over. For sameiet er kostnadene estimert til ca kr 2 500 000.

Vedlegg

2. Rapport garasjegulv.pdf

3. Eatimat Selvaag prosjekt 13.02.2025 2.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lasse Berntsen

Styrets årsrapport

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 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 etc.

Vi har hatt en del problemer med heisene gjennom 2024. Heisene begynner å nærme seg 30 år gamle og det begynner å bli vanskeligere å få tak i deler til heisene. Deler til heisen er stort sett ikke lagerført i Norge og må stort sett bestilles fra Tyskland. Per nå fungerer heisene godt, men det har vært en del uforutsette kostnader og heiser i ustand der det har vært vanskelig å få tak i deler.

Styret har jobbet med å få til en løsning der adgangssystemet er tilpasset dagens standard. Det vil i tillegg til dagens adgangssystem være mulig å bruke appen Unloc for døråpning. Dette er installert og programmert og sameiet har fått en svært gunstig avtale for installasjon og drift.

Det har vært en del utfordringer knyttet til festbråk gjennom 2024 og styret ber eiere og leietakere om å respektere at det skal være stille etter klokka 23.00.

Det har vært problemer tilknyttet utett bygning inn mot garasje. Styret har forsøkt å løse dette med injeksjon av Polyuretan fra innsiden. Dette har vært delvis vellykket og redusert fuktinntrengning.

Styret har forsøkt å ha et stramt kostnadsfokus og resultatet for 2024 ble omtrent som budsjettert.

Det har vært et stigende antall vannlekkasjer gjennom 2024. Det er lagt ned mye arbeid i å rykke opp i disse og ofte er vannlekkasjene vanskelige å finne.

Styret har jobbet med å reforhandle avtaler og har fått ned prisen på både forretningsførsel, adgangssystem og driftsavtale knyttet til heis.

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.

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 oppgavene.

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 post@keywest.no til skiltmaker (Key West AS). Det koster ca kr. 350,- og fakturaen sendes eier av leiligheten. Vi ber om at de som ikke har postkasseskilt i henhold til dette skifter dem ut.

Bruk mobilen som nøkkel - mobilnøkkel er tilgjengelig:

Vi har installert en digital nøkkel-løsning, mobilnøkkel, på fellesdørene/inngangsdørene. Mobilnøkkel fungerer parallelt med eksisterende nøkkelløsning. Med mobilnøkkel kan du åpne dørene direkte fra mobilen. Du kan også dele digitale nøkler videre til venner, bekjente, håndverkere, leveringstjenester eller andre som trenger tilgang. Mobilnøkkel administreres via appen «Unloc». Les mer om dette på Vibbo.

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.

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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. 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 inkludert 50mbit internettlinje og TV-pakke inkludert i sameiets fellesavtale.

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.

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, 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 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.

Kontroll av avløpssystem

2013 Nytt brannvarslingssytem til alle leiligheter.

2012 Nytt låssystem til inngangsdører og garasje

Salg av seksjoner i 2024:

Seksjon:	Rom:	Ca Areal:		Saksnr:	Solgt:
7079	6	2,0	54,0	202404	5.800.000
7079	19	3,0	75,0	202405	7.200.000
7079	26	3,0	76,0	202402	7.500.000
7079	79	2,0	55,0	202402	6.400.000
7079	82	3,0	76,0	202406	9.500.000
7079	85	2,0	42,0	202409	5.500.000
7079	29	3,0	81,0	202409	salgssum ikke opplyst
7079	89	2,0	55,0	202409	salgssum ikke opplyst

Til årsmøtet i Sameiet Cort Adelers Gate 25

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Cort Adelers Gate 25 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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.

Oslo, 27. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

Driftskostnader er høyere enn ventet grunnet høyere kostnader tilknyttet heis.

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 816 920.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
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 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET CORT ADELERS GATE 25
ORG.NR. 994 358 472, KUNDENR. 7079

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 158 008	5 158 008	5 158 000	6 190 000
Andre inntekter	3	6 035	80 051	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 164 043**	**5 238 059**	**5 158 000**	**6 190 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 185	-40 185	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-285 000	-285 000	-285 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-10 375	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-192 833	-183 383	-193 000	-203 000
Konsulenthonorar	7	-21 732	-3 879	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-704 905	-439 387	-400 000	-600 000
Forsikringer		-466 001	-411 706	-453 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-1 260 976	-1 083 915	-1 224 000	-1 410 000
Energi/fyring	10	-969 350	-1 068 872	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-629 033	-549 783	-577 000	-690 000
Andre driftskostnader	11	-551 883	-623 089	-636 000	-652 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 132 272**	**-4 699 574**	**-5 130 000**	**-5 767 000**
DRIFTSRESULTAT		**31 771**	**538 485**	**28 000**	**423 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	57 131	48 039	0	0
Finanskostnader	13	-63 602	-68 014	-62 000	-56 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 471**	**-19 975**	**-62 000**	**-56 000**
ÅRSRESULTAT		**25 300**	**518 510**	**-34 000**	**367 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		25 300	56 652		
Reduksjon udekket tap		0	461 858		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 271	14 987
Forskuddsbetalte kostnader		442 443	379 307
Driftskonto OBOS-banken		465 719	426 457
Sparekonto OBOS-banken		133 579	353 772
SUM OMLØPSMIDLER		**1 045 012**	**1 174 523**
SUM EIENDELER		**1 045 012**	**1 174 523**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		81 951	56 652
SUM EGENKAPITAL		**81 951**	**56 652**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	734 969	815 504
SUM LANGSIKTIG GJELD		**734 969**	**815 504**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 619	56 346
Leverandørgjeld		148 152	234 031
Påløpte renter		321	5 653
Påløpte avdrag		0	6 345
Annen kortsiktig gjeld		0	-7
SUM KORTSIKTIG GJELD		**228 092**	**302 368**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 045 012**	**1 174 523**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025
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	4 956 780
Seksjonert lokale	201 228
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 158 008**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Eierskifte	-1 500
Vidrefakturering	7 500
Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 035**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 185
SUM PERSONALKOSTNADER	**-40 185**

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 2023/2024, og er på kr 285 000.
NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 420
Rivier AS	-16 313
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 732**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-73 668
Drift/vedlikehold VVS	-18 787
Drift/vedlikehold elektro	-4 924
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 917
Drift/vedlikehold heisanlegg	-358 080
Drift/vedlikehold brannsikring	-159 949
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 168
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 413
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-704 905**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-692 743
Renovasjonsavgift	-568 234
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 260 976**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-77 607
Fjernvarme	-891 743
SUM ENERGI / FYRING	**-969 350**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-3 595
Container	-18 821
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 430
Lyspærer og sikringer	-11 250
Vaktmestertjenester	-203 076
Vakthold	-30 566
Renhold ved firmaer	-167 312
Andre fremmede tjenester	-98 879
Trykksaker	-1 236
Andre kontorkostnader	-2 000
Porto	-1 475
Bank- og kortgebyr	-4 243
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-551 883**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER	
Renter bank	12 406
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	464
Kundeutbytte fra Gjensidige	44 261
SUM FINANSINNTEKTER	**57 131**

NOTE: 13

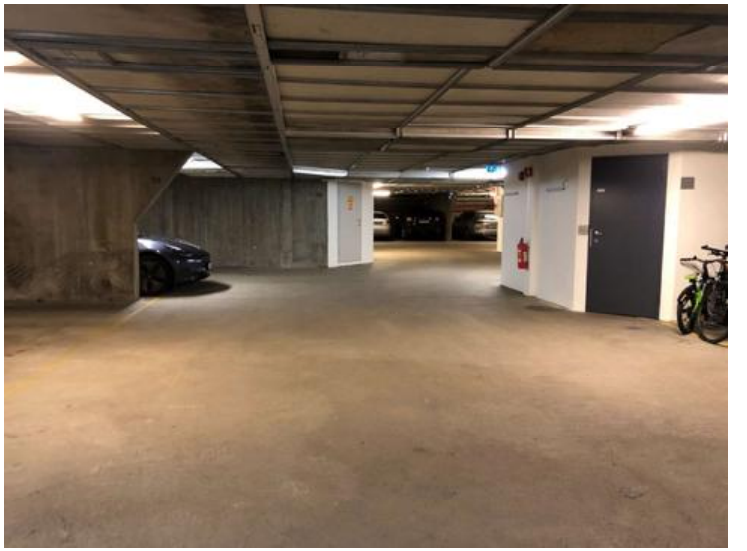
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-62 832
Renter på leverandørgjeld	-770
SUM FINANSKOSTNADER	**-63 602**

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2016	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 184 496	
Nedbetalt i år	80 535	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-734 969**

Norconsult

Cort Adelers gate 25 - Tilstandsvurdering av betongkonstruksjoner i garasjekjeller



Norconsult

Oppdragsgiver:	Sameiet Cort Adelers gate 25
Oppdragsgivers kontaktperson:	Andreas Rian
Rådgiver:	Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, Sandvika
Oppdragsleder:	Steffen Johansen
Fagansvarlig:	Piotr Piaskowski
Andre nøkkelpersoner:	Alessia Colombo

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
J01	2021-02-26	For bruk	PioPia	StJoh	StJoh

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Oppdragsgiver: **Sameiet Cort Adelers gate 25**
Oppdragsnr.: **5209555** Dokumentnr.: **01** Versjon: **J01**

Norconsult

Sammendrag/konklusjon

Norconsult AS har gjennomført en inspeksjon av betongkonstruksjoner tilhørende felles garasjekjeller for adresser Hansteens gate 16,18,20, Cort Adelers gate 23 og 25 i Oslo den 26. januar 2021. Inspeksjonen er basert på stikkprøvekontroll.

Følgende arbeider ble utført:

- Visuell kontroll
- Bomkontroll
- Uttak av støvprøver til kloridanalyser
- Måling av karbonatiseringsdybder
- Måling av overdekning
- Registrering av skader

Rapporten inkluderer:

- Tilstandsvurdering
- Kostnadsestimat

Rissene i gulvene har mest sannsynlig oppstått rett etter oppføring av konstruksjoner, og kan være forårsaket av for tidlig fjerning av stempling, for tidlig oppspenning av kabler, påføring av for stor spennkraft og svinn i betongen. Korrosjonsskader er forårsaket av kloridforurensing av betongen grunnet inntrengning av saltholdig vann i betongporene, tiltransportert av biler om vinteren når veiene saltes for avising. Skadeomfanget er begrenset, og det ble ikke registrert tegn til svekkelser i dekkekonstruksjoner, men videre tiltransportering av klorider og oppfukting av betong kan føre til at skader eskalerer og med tiden føre til at konstruksjoner svekkes.

Veggene har generelt kun enkelte, mindre skader og tilstanden er god, men det er målt høye kloridverdier i nedre deler, dette kan i fremtiden føre til at det oppstår nye skader.

Norconsult anbefaler følgende for å forlenge levetiden til konstruksjonene:

- forenklet mekanisk reparasjon av betongskader
- utbedring av korrosjonsskadet armering evt. ved behov supplering med ny armering
- montering av katodisk beskyttelse av armering for å bekjempe armeringskorrosjon i begge dekker og nedre deler av vegger
- belegging av gulvene og nedre deler av vegger med vann- og kloridtett belegg egnet til bruk på parkeringsdekker
- forsegling av riss på underside av dekke over nedre garasjeplan

Tiltak bør settes i gang innen 2 – 5 år fra rapporten er mottatt. Grunnet spennarmering i dekke over nedre garasjeplan må det stilles strenge krav til prosjektering og utførelse av rehabiliteringsarbeidene.

Entreprisekostnad for utbedring og beskyttelse av gulvene og nedre deler av vegger i hele garasjeanlegget estimeres til rundt 9 millioner kroner inklusiv merverdiavgift, men arbeidet kan deles på flere etapper og utføres over flere år. Spennarmert dekke over nedre garasjeplan og nedre deler av vegger i denne garasjedelen mellom akser 0 og 7 bør prioriteres. Kostnaden for denne etappen av arbeidene estimeres til rundt 3,35 millioner kroner inklusiv merverdiavgift.

Norconsult

Innhold

Sammendrag/konklusjon		**3**
1	**Innledning**	**5**
2	**Grunnlag**	**6**
3	**Konstruksjon**	**7**
4	**Levetiden til betongkonstruksjoner**	**10**
4.1	Aktuelle nedbrytingsmekanismer og undersøkelser	11
5	**Visuell kontroll, registrering av skader og prøvetaking**	**12**
6	**Materialundersøkelser**	**25**
7	**Oppsummering av tilstand**	**28**
7.1	Betongdekker	28
7.2	Betongvegger	28
8	**Konklusjon**	**29**
9	**Anbefalt tiltak**	**29**
10	**Kostnadsestimat**	**29**
11	**Vedlegg**	**30**

Oppdragsgiver: **Sameiet Cort Adelers gate 25**
Oppdragsnr.: **5209555** Dokumentnr.: **01** Versjon: **J01**

Norconsult

1 Innledning

På bestilling fra Sameiet Cort Adelers gate 25 har Norconsult AS den 26. januar 2021 gjennomført en inspeksjon av betongkonstruksjoner tilhørende felles garasjekjeller for adresser Hansteens gate 16,18,20, Cort Adelers gate 23 og 25 i Oslo.

Befaringen ble utført av Piotr Piaskowski fra Norconsults avdeling for Materialteknologi og rehabilitering.

Hensikten med tilstandsvurderingen er å gi oppdragsgiver en oversikt over tilstanden, skadeomfanget og komme med en anbefaling til tiltak for utbedring av skader.

Under befaringen ble alle tilgjengelige betongoverflater visuelt kontrollert. I valgte prøvesteder ble det utført bomkontroll, måling av armeringsoverdekning og tatt materialprøver av betongen.

Norconsult

2 Grunnlag

Følgende tegninger lastet ned fra sakinnsyn hos Oslo Plan- og bygningsetats nettsider er brukt som grunnlag:

1) Plan Garasje, Øvre Plan. Tegn. nr.: 1922 A 2 E
2) Plan Garasje, Nedre Plan. Tegn. nr.: 1922 A 1 E
3) Form/Armering Skive Akse 2. Tegn. nr.: 1922 H 2 B
4) Dekke over garasje. Spennkabler, OK Stoler. Tegn. nr.: 247-1
5) Armering dekke over garasje. Nedre Plan Akse 0 – 8. Tegn. nr.: 1922 K 51 A

Oppdragsgiver: **Sameiet Cort Adelers gate 25**
Oppdragsnr.: **5209555** Dokumentnr.: **01** Versjon: **J01**

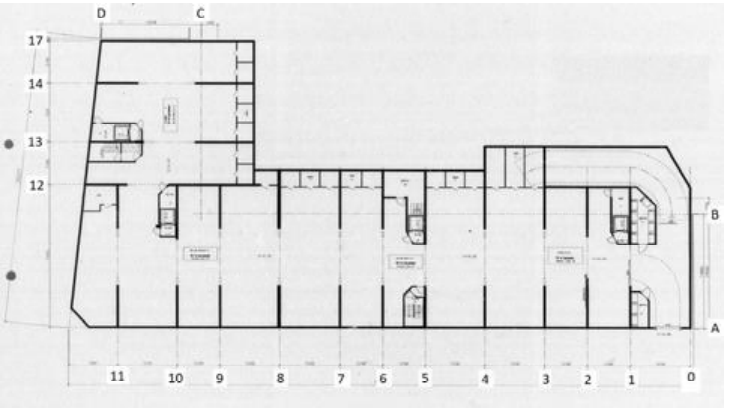
Norconsult

3 Konstruksjon

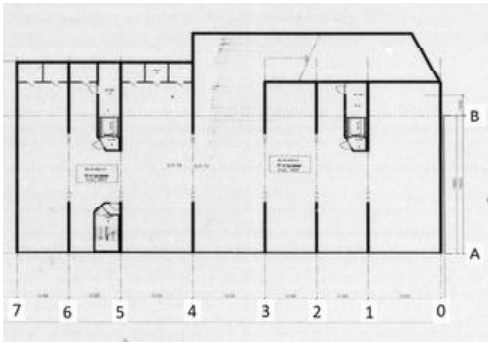
Bygningsmassen er oppført mellom 1995 og 1997 av Selvaagbygg og er en del av bygningskvartalet beliggende mellom Hansteens gate, Cort Adelers gate, Huitfeldts gate og Observatoriegata i Oslo.

Garasjekjeller består av plasstøpte, armerte betongvegger og dekker fundamentert på peler. Alle konstruksjoner er armert med slakkarmering, men dekke over nedre garasjeplan er i akser 1 -6 i tillegg armert med spennkabler. Omtrentlige mål, armeringsføringer i dekk og lokalisering av akser er vist i Figur 1, Figur 2, Figur 3, Figur 4 og Figur 5.

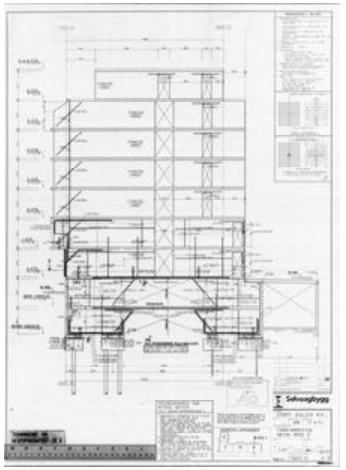
Unntatt mindre felter er betongoverflater ubehandlet. Det er ikke etablert avrenning av vann eller sluk i gulvene.



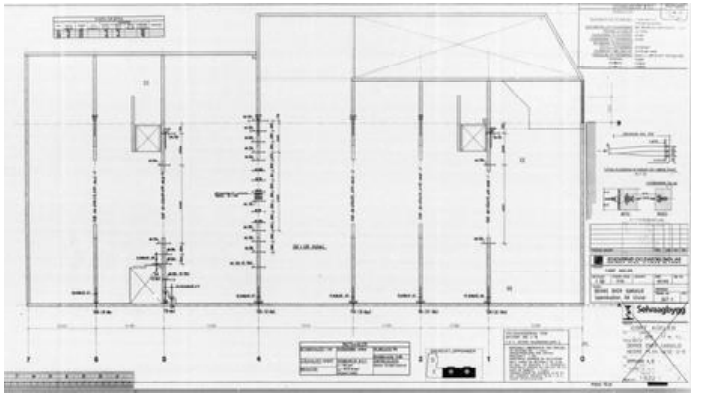
Figur 1. Plantegning – øvre garasjedekke



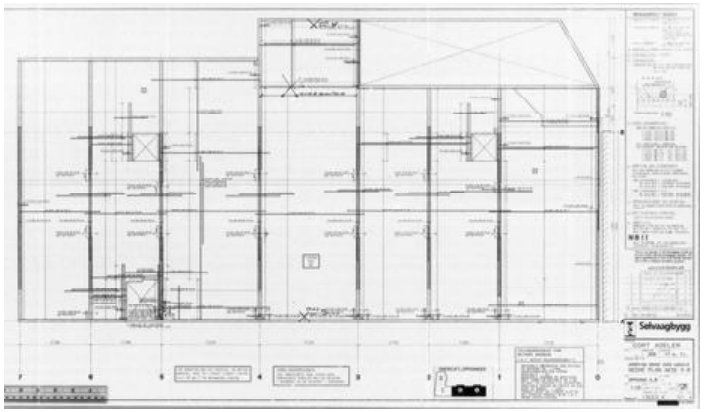
Figur 2. Plantegning – nedre garasjedekke



Figur 3. Snittegning i akse 2



Figur 4. Tegning over spennkabler i garasjegulv til øvre garasjeplan i akse 1 - 7



Figur 5. Tegning over slakkarmeiring i garasjegulv til øvre garasjeplan i akse 1 - 7

4 Levetiden til betongkonstruksjoner

Betong er et bestandig materiale og har vesentlig mindre vedlikeholdsbehov enn de fleste andre materialer, men trenger beskyttelse mot utemiljø, påkjenning av aggressive kjemiske midler, fuktinntrengning og må vedlikeholdes. Betongkonstruksjoner er utsatt for forskjellige nedbrytingsmekanismer. De mest vanlige skadene i armerte slanke konstruksjoner er skader forårsaket av armeringskorrosjon.

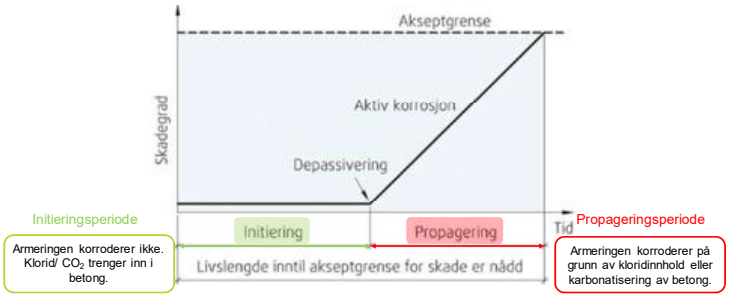
På grunn av betongens høye alkalinitet er ståloverflaten beskyttet mot korrosjon av en oksidfilm som dannes på armeringsoverflaten rett etter utstøping. Så lenge oksidfilmen er intakt vil stålet være stabilt. Oksidfilmen kan oppløses på grunn av karbonatisering ved inntrengning av CO_2, eller høyt kloridinnhold ved innstøpte klorider eller ved utsettelse for ulike forurensningskilder. Kombinasjon av liten armeringsoverdekning, karbonatisering og/eller kloridforurensing er årsaken til at armering i betongen korroderer. Rustprodukter har et volum som er 5 – 7 ganger større enn jernet. Det vil da oppstå et svelletrykk som er vesentlig større enn betongs strekkfasthet. Det fører til riss, avskallinger av betongoverdekning og at armeringen eksponeres direkte for atmosfæriske påkjenninger. Etter avskallinger akselererer korrosjonen.

Tiden det tar før betongen rundt armeringen er karbonatisert eller har fått et høyt nok kloridinnhold til at armeringen starter å korrodere, heter «initieringsperioden».

Når aktiv korrosjon har inntrådt, kommer skadeprosessen i «propageringsperioden». Levetiden til konstruksjonen etter oppstarten av korrosjon er avhengig av korrosjonshastighet og hvor stor reduksjon av armeringstverrsnittet man kan akseptere med hensyn til bæreevnen. Tiltak for å redusere eller stoppe nedbrytningsmekanismene må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Levetiden av betongkonstruksjonene inkluderer bare initieringsperioden i henhold til regelverket. Man prosjekterer vanligvis betongkonstruksjoner for 50 års levetid avhengig av betongkvalitet og overdekning.

Figur 6 viser de to periodene som definerer levetiden av betongkonstruksjonene når det gjelder fare for korrosjon (kloridinitiert eller karbonatisering).



Figur 6: Korrosjonsinitiering og -propagering

4.1 Aktuelle nedbrytingsmekanismer og undersøkelser

Følgende nedbrytingsmekanismer kan påvirke levetiden for betongkonstruksjonene i et garasjeanlegg:

Kloridinntrenging

Klorider kan komme inn i betongen fra forskjellige kilder. Årsaken til kloridforurensing av garasjedekker, vegger og søyler i et garasjeanlegg bygd på 90-tallet er oftest saltholdig vann og snø fra salting av veiene som transporteres inn med biler. Ved ubehandlede betongoverflater trenger vann med klorider inn i betongporene. Når kloridinnholdet rundt armering blir høyt nok og det er fuktighet til stede, blir oksidfilmen brutt ned og korrosjon initieres. Dette fører til armeringskorrosjon og betongskader. Kritisk grenseverdi for kloridinnhold i betongen varierer fra 0,2 – 2% av sementvekt og er avhengig av betongkvalitet, fuktnivå og pH. Grenseverdi for ukarbonatisert betong settes vanligvis til 0,4% av sementvekt i slakkarmert betong og 0,2% for spennarmerte konstruksjoner.

Kloridinnholdet måles ved laboratorieanalyse av betongstøv tatt fra utboret hull under befaring.

Karbonatisering

Karbonatisering er en prosess der CO_2 fra atmosfæren trenger inn i betongen og binder seg opp i sementpastaen. Under prosessen reduseres pH i betongen fra ca. 13 til 9. Ved lav pH og tilgang til fuktighet brytes den beskyttende oksydfilmen på ståloverflaten ned. Dette gir opphav til korrosjon og fører til korrosjonsskader på armering og rustutsprenging av betongoverdekningen.

Karbonatiseringsdybde måles ved å sprøyte pH-indikator på eksponert ved opphugging eller boring betongoverflate. Betongoverflaten renses før påsprøyting. Indikator er en klar væske og ved påføring på betong med pH høyre enn omtrent 9,5 vil betongen få sterk lilla farge, mens betongen med pH under 9 forbli ufarget, dette indikerer karbonatisering. Karbonatisering måles fysisk og det er dybden fra betongoverflaten til grense med farget betong.

Betongoverdekning

Betongoverdekning er et beskyttende betonglag rundt armering i betongkonstruksjoner. Minimum betongoverdekning prosjekteres iht. standard og velges iht. eksponeringsklasser og bestandighetsklasser avhengig av miljøpåkjenninger og andre antatte påkjenninger, samt forventet levetid til konstruksjoner. Grunnet prosjektering- og/eller utførelsesfeil er konstruksjoner ofte støpt med for liten betongoverdekning som fører til forkortelse av vedlikeholdsintervaller og konstruksjoners levetid.

Betongoverdekning måles ved hjelp av et måleinstrument kalt overdekningsmåler og fysisk ved opphugging eller i borhull.

Riss i betong

Armerte betongkonstruksjoner prosjekteres for maksimale tillate rissvidder som er avhengig av flere faktorer. I bærekonstruksjoner for boligbygging ligger ofte grensen på 0,3 mm, mens gjennomgående riss > 0,1 mm ofte gir vannlekkasjer. I et garasjegulv som er utsatt for klorider er det veldig uheldig med vannførende riss grunnet risiko for lokalt kraftig armeringskorrosjon i bærende armering, noe som kan føre til svekkelser og brudd i konstruksjoner.

Rissvidder måles med en rissmåler.

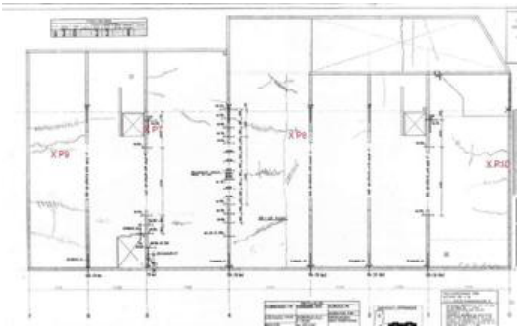
5 Visuell kontroll, registrering av skader og prøvetaking

I Figur 7, Figur 8 og Figur 9 vises kart over riss, skadesteder og prøvelokasjoner.

I Tabell 1 oppsummeres registreringer fra befaring.



Figur 7. Kart over registrerte riss, skadesteder og prøvelokasjoner i gulv og vegger i øvre garasjeplan

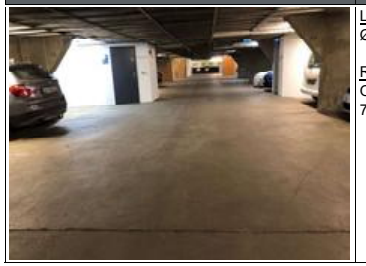


Figur 8. Kart over registrerte riss, skadesteder og prøvelokasjoner i tak på nedre garasjeplan



Figur 9. Kart over registrerte riss, skadesteder og prøvelokasjoner i gulv på nedre garasjeplan

Tabell 1: Registreringene fra befaring

Bilde:	Kommentar
	Lokasjon: Øvre garasjeplan Registrering: Oversiktsbilde over konstruksjoner mellom akse 1 og 7

	Lokasjon: Øvre garasjeplan Registrering: Oversiktsbilde over konstruksjoner mellom akse 1 og 7
	Lokasjon: Øvre garasjeplan. Kjørebane i akse 3 Registrering: Mange riss på overside dekke over spennkabler. Samme type riss er registrert over akser 1 til 6 hvor betongdekke er armert med spennkabler
	Lokasjon: Samme sted som forrige foto. Nærbilde Registrering: Mange riss på overside dekke over spennkabler Vurdering: De fleste riss har samme retning som spennkabler. Rissene kunne ha oppstått rett etter utstøping av dekke og kan være forårsaket av for tidlig fjerning av stempling, for tidlig oppspenning av kabler, påføring av for stor spennkraft og svinn i betongen

	Lokasjon: Samme sted som forrige foto. Nærbilde Registrering: Det er målt rissvidder opptil 2 mm Vurdering: Rissene kan ha oppstått rett etter utstøping av dekke og kan være forårsaket av for tidlig fjerning av stempling, for tidlig oppspenning av kabler, påføring av for stor spennkraft og svinn i betongen
	Lokasjon: Omtrent samme sted som forrige foto Registrering: Enkelte riss går også på tvers av spennkabler
	Lokasjon: Øvre garasjeplan. Forankringssone for spennkabler i akse 4A Registrering: Det er registrert krakelering av betong flere steder ved forankringssoner for spennkabler. Pil viser gjenstøpte forankringer av spennkabler Vurdering: Rissene kan ha oppstått rett etter utstøping av dekke og kan være forårsaket av for tidlig fjerning av stempling, for tidlig oppspenning av kabler, påføring av for stor spennkraft og svinn i betongen

	Lokasjon: Samme sted som forrige foto. Nærbilde Registrering: Det er registrert krakelering av betong flere steder ved forankringssoner for spennkabler. Det er målt rissvidder opptil 1 mm Vurdering: Rissene kan ha oppstått rett etter utstøping av dekke og er typisk tegn til for tidlig oppspenning av kabler rett etter utstøping eller påføring av for stor spennkraft kombinert med svinn i betongen
	Lokasjon: Samme sted som to tidligere bilder. Nærbilde Registrering: Piler viser grove riss Vurdering: Dette er også riss som er typisk tegn til for tidlig oppspenning av kabler rett etter utstøping eller påføring av for stor spennkraft
	Lokasjon: Øvre garasjeplan. Midt i kjørebane i akse 3 Registrering: Krakelering av betong. De er registrert flere av denne type skader, spesielt ved innkjørselen

	Lokasjon: Samme sted som forrige foto. Nærbilde Registrering: Krakelering av betong forårsaket av armeringskorrosjon Vurdering: Områder av garasjegulv ved innkjørsler er mest utsatt for klorider og mest fuktbelastet, derfor er de største korrosjonsskadene oppstått i disse områdene
	Lokasjon: Øvre garasjeplan. Gulv mellom akse 1 - 7 Registrering: Målingene av armeringsoverdekning viser enkelte verdier på 35 – 37 mm, men generelt ligger armering på dybde 40 mm og over
	Lokasjon: Øvre garasjeplan. Gulv ved akse B2. Prøvelokasjon P3. 30 cm fra en korrosjonsskade Registrering: Overdekning: 39 - 72 mm Karbonatisering: 5 mm Kloridinnhold: 2,4 % av sementvekt Armeringskorrosjon: Nei Vurdering: Betongen rundt armering har høyt kloridinnhold

	Lokasjon: Prøvelokasjon P3. Nærbilde Registrering: Pil viser armeringsoverflate i borhull. Til tross for høyt kloridinnhold i betongen er det ikke registrert korrosjon på armering i prøvestedet Vurdering: Grunnet høyt kloridinnhold er det stor risiko for armeringskorrosjon
	Lokasjon: Prøvelokasjon P3. Nærbilde Registrering: Bilde tatt etter påsprøyting av pH indikator. På dette stedet er det målt karbonatiseringsdybde på 5 mm Vurdering: Betongen i gulvene er lite karbonatisert
	Lokasjon: Øvre garasjeplan. Vegg mellom akse 1 -2. Ved prøvelokasjon P4 Registrering: Pil viser riss i betongoverflaten

	Lokasjon: Samme sted som forrige foto etter fjerning av løs betong Registrering: Opprissing av betong skyldes en korrosjonsskade
	Lokasjon: Samme sted som forrige foto. Prøvelokasjon P4. I en korrosjonsskade Registrering: Overdekning: 20 mm Kloridinnhold: 2,9 % av sementvekt Armeringskorrosjon: Ja Vurdering: Betongen rundt armering har høyt kloridinnhold
	Lokasjon: Prøvelokasjon P4. Karbonatiseringsprøve tatt over korrosjonsskade Registrering: Overdekning: 20 mm Karbonatisering: 7 mm Armeringskorrosjon: Nei Vurdering: Betongen rundt armering har høyt kloridinnhold. Prøven er tatt i en korrosjonsskade

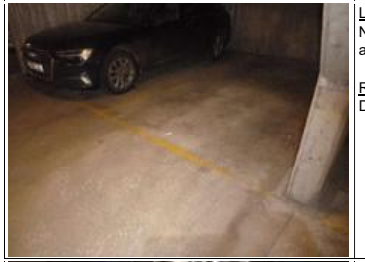
Norconsult

	Lokasjon: Nedre garasjeplan. Kjørebane mellom akser 3 – 4. Foran kjørerampe til øvre plan Registrering: Det er registrert flere vannførende riss på underside dekke til øvre garasjeplan
	Lokasjon: Nedre garasjeplan. Kjørebane mellom akser (3 – 4) B. Foran kjørerampe til øvre plan Registrering: Et eksempel på et vannførende riss
	Lokasjon: Samme sted som forrige foto. Nærbilde Registrering: Det er registrert rissvidder opptil 2 mm

Norconsult

	Lokasjon: Omtrent samme lokasjon som på forrige foto. Prøvelokasjon P9. Omtrent 5 cm fra vannførende riss Registrering: Overdekning: 50 mm Kloridinnhold: <0,1% av sementvekt Armeringskorrosjon: Nei Vurdering: I prøvestedet er betongen ikke forurenset av klorider og lite karbonatisert
	Lokasjon: Prøvelokasjon P9. Nærbilde etter påsprøyting av pH indikator Registrering: Overdekning: 50 mm Karbonatisering: 13 mm Armeringskorrosjon: Nei Vurdering: Betongen er lite karbonatisert i forhold til armeringsoverdekning
	Lokasjon: Nedre garasjeplan. Vegg mellom akser 0 – 1 Registrering: Det er registrert flere riss

	Lokasjon: Samme sted som forrige foto. Nærbilde av et riss Registrering: Det er registrert rissvidder opptil 0,8 mm
	Lokasjon: Nedre garasjeplan. Vegg i akse 5. Prøvelokasjon P7 Registrering: Oversiktsbilde
	Lokasjon: Prøvelokasjon P7. Nærbilde Registrering: Overdekning: 38 mm Kloridinnhold: 2,4 % av sementvekt i sjikt 0 – 20 mm, <0,1% ved armering Armeringskorrosjon: Nei Vurdering: Betongen rundt armering har høyt kloridinnhold. Prøven er tatt i en korrosjonsskade

	Lokasjon: Prøvelokasjon P7. Nærbilde Karbonatiseringsprøve tatt høyre opp på veggen Registrering: Overdekning: 38 mm Karbonatisering: 5 mm Armeringskorrosjon: Nei Vurdering: Betongen er lite karbonatisert i forhold til armeringsoverdekning
	Lokasjon: Nedre garasjeplan. Gulv til parkeringsplasser mellom akser (3 - 4) A Registrering: Det er registrert flere riss i gulvet til nedre plan
	Lokasjon: Samme sted som på forrige foto. Nærbilde Registrering: Det er registrert flere riss i gulvet til nedre plan

	Lokasjon: Nedre garasjeplan. Gulv ved akse 2. Prøvelokasjon P5. 50 cm fra en korrosjonsskade Registrering: Overdekning: 38 - 41 mm Kloridinnhold: 2,4 % av sementvekt Armeringskorrosjon: Nei Vurdering: Betongen rundt armering har høyt kloridinnhold
	Lokasjon: Nærbilde av prøvelokasjon P5 Registrering: Pil viser armeringsoverflate i borhull. Til tross for høyt kloridinnhold i betongen er det ikke registrert korrosjon på armering i prøvestedet
	Lokasjon: Vegg ved rampe mellom øvre og nedre garasjeplan ved akse B1 Registrering: Det er registrert riss og sprekk i veggen Vurdering: Dette er sannsynligvis en setningsskade forårsaket av byggeaktiviteter i område, det er enn så lenge kun et kosmetisk problem, men bør overvåkes

	Lokasjon: Vegg ved rampe mellom øvre og nedre garasjeplan ved akse B0 Registrering: Det er registrert riss og sprekk i veggen Vurdering: Dette er sannsynligvis en setningsskade forårsaket av byggeaktiviteter i område, det er enn så lenge kun et kosmetisk problem, men bør overvåkes

6 Materialundersøkelser

I Tabell 2 og Tabell 3 presenteres prøveresultatene. Det ble målt høye kloridkonsentrasjoner langt over kritisk grense i materialprøver fra de fleste prøvelokasjoner med kun få unntak. Karbonatiseringsdybder er små i forhold til armeringsoverdekning.

Norconsult

Tabell 2: Prøveresultatene: overdekning, karbonatiseringsdybde, og kloridinnhold.

Prøvelokasjon	Konstruksjonsdel	Lokasjon	Overdekning [mm]	Karbonatisering [mm]	Kloridinnhold		Sannsynlighet for korrosjon	Kommentar
					Dybde	% av sementvekt		
P1	Gulv	Øvre plan Akse 13 - 14	64	-	20-40	3,8	Sikker	Ingen synlig korrosjon på armering
					40-60	3,1	Sikker	
					60-80	2,4	Sikker	
P2	Gulv	Øvre plan Akse 4 -5	45	-	20-40	2,7	Sikker	Ingen synlig korrosjon på armering
					40-60	0,8	Mulig	
					60-80	0,3	Ingen	
P3	Gulv	Øvre plan Akse 2	42	5	20-40	2,4	Sikker	30 cm fra skade. Ingen synlig korrosjon på armering
					40-60	1,1	Sannsynlig	
					60-80	0,3	Ingen	
P4	Vegg	Øvre plan Akse 1	20	7	0-20	2,9	Sikker	Korrosjonsskade
					20-40	2,5	Sikker	
					40-60	1,9	Sannsynlig	
P5	Gulv	Nedre plan Akse 2	40	-	20-40	2,4	Sikker	50 cm fra skade. Ingen synlig korrosjon på armering
					40-60	1,8	Sannsynlig	
					60-80	1,4	Sannsynlig	
P6	Gulv	Nedre plan Akse 4 - 5	63	-	20-40	0,4	Mulig	Ingen synlig korrosjon på armering
					40-60	0,3	Ingen	
					60-80	0,3	Ingen	
P7	Vegg	Nedre plan Akse 5	38	5	0-20	1,2	Sannsynlig	Ved saltutslag. Ingen synlig korrosjon på armering
					20-40	<0,1%	Ingen	
					40-60	<0,1%	Ingen	

Norconsult

Tabell 3: Prøveresultatene: overdekning, karbonatiseringsdybde, og kloridinnhold.

Prøvelokasjon	Konstruksjonsdel	Lokasjon	Overdekning [mm]	Karbonatisering [mm]	Kloridinnhold		Sannsynlighet for korrosjon	Kommentar
					Dybde	% av sementvekt		
P8	Tak	Nedre plan Akse 3	45	13	20-40	2,2	Sikker	5 cm fra vannførende riss. Ingen synlig korrosjon på armering
					40-60	1,1	Sannsynlig	
					60-80	0,3	Ingen	
P9	Tak	Nedre plan Akse 6 - 7	50	9	20-40	<0,1%	Ingen	5 cm fra vannførende riss. Ingen synlig korrosjon på armering
					40-60	<0,1%	Ingen	
					60-80	<0,1%	Ingen	
P10	Tak	Nedre plan Akse 0	47	7	20-40	0,6	Mulig	5 cm fra riss. Oppstart på korrosjon
					40-60	0,5	Mulig	
					60-80	0,8	Mulig	

7 Oppsummering av tilstand

7.1 Betongdekker

I betongdekker på begge garasjeplan er det registrert vannførende riss på opptil 2 mm. I prøver fra oversider av dekker er det målt høyt kloridinnhold ved armering, med opptil 3,8 % av sementvekt, noe som er nesten 10 ganger høyre enn kritisk grenseverdi. På gulvet, spesielt ved innkjøring til garasjen, er det registrert korrosjonsskader. Målingene av klorider fra underside av betongdekke over nedre plan i en viss avstand fra vannførende riss viser også høyt kloridinnhold i to av tre prøvelokasjoner. Karbonatiseringmålingene viser at betongen er karbonatisert inntil dybde på 13 mm, men armeringsoverdekning målt i taket varierer mellom 45 – 50 mm, slik at karbonatisering ennå ikke utgjør noen fare for armeringen.

7.2 Betongvegger

I vegger på begge garasjeplan er det målt en betongoverdekning på 35 – 45 mm. På ett enkelt sted, ved en skade, er det målt overdekning ned til 20 mm. Målingene av kloridinnhold i betongen viser høye verdier ved armering på opptil 2,5 % av sementvekt på det ene prøvestedet og høye verdier i ytre sjiktet på det andre stedet, dvs. at klorider er på vei mot armering. Karbonatiseringmålingene viser at betongen er karbonatisert kun på overflaten inntil 7 mm i betongen slik at karbonatisering ennå ikke utgjør noen fare for armeringen.

8 Konklusjon

Rissene i gulvene har mest sannsynlig oppstått rett etter oppføring av konstruksjoner og kan være forårsaket av for tidlig fjerning av stempling, for tidlig oppspenning av kabler, påføring av for stor spennkraft og svinn i betongen. Korrosjonsskader er forårsaket av kloridforurensing av betongen grunnet inntrengning av saltholdig vann i betongporene som tiltransporteres med biler om vinteren når veiene saltes for avising. Skadeomfanget er begrenset, og det ble ikke registrert tegn til svekkelser i dekkekonstruksjoner, men videre tiltransportering av klorider og oppfukting av betong kan føre til at skader eskalerer og med tiden føre til at konstruksjoner svekkes.

Veggene har generelt kun enkelte, mindre skader og tilstanden er god. Det er målt høye kloridverdier i nedre deler som med tiden kan føre til at det oppstår nye skader.

9 Anbefalt tiltak

Grunnet registrerte korrosjonsskader, vannførende riss og høye verdier av klorider i garasjedekker og vegger anbefaler Norconsult følgende for å forlenge levetiden til konstruksjoner:

- forenklet mekanisk reparasjon av betongskader
- utbedring av korrosjonsskadet armering evt. ved behov supplering med ny armering
- montering av katodisk beskyttelse av armering for å bekjempe armeringskorrosjon i begge dekker og nedre deler av vegger
- belegging av gulvene og nedre deler av vegger med vann- og kloridtett belegg egnet til bruk på parkeringsdekker
- forsegling av riss på underside av dekke over nedre garasjeplan

Tiltak bør settes i gang innen 2 – 5 år fra rapporten er mottatt. Grunnet spennarmering i dekke over nedre garasjeplan må det stilles strenge krav til prosjektering og utførelse av rehabiliteringsarbeidene.

10 Kostnadsestimat

Entreprisekostnad for utbedring og beskyttelse av gulvene og nedre deler vegger i hele garasjeanlegget estimeres til rundt 9 millioner kroner inklusiv merverdiavgift, men arbeidet kan deles på flere etapper og utføres over flere år. Spennarmert dekke over nedre garasjeplan og nedre deler av vegger i denne garasjedelen mellom akser 0 og 7 bør prioriteres. Kostnaden for denne etappen av arbeidene estimeres til rundt 3,35 millioner kroner inklusiv merverdiavgift. Mer detaljert oppsett med spesifisert priser på de forskjellige arbeidsprosesser finnes i **Vedlegg 1**

Estimatet er basert på erfaringstall fra lignende oppdrag knyttet til utførelse av rehabiliteringstiltakene og gir kun et grovt overslag på kostnader.

Bistand ved anbudsprosess, oppfølging av byggeleder etc. er ikke tatt med i estimatet.

n:\520\95\5209555\5 arbeidsdokumenter\52 rib\cort adelers gate 25 - tilstandskontroll av garasje_2021-02-26.docx

11 Vedlegg

Vedlegg 1. Kostnadsestimat for utbedring og beskyttelse av betongkonstruksjoner i garasjeanlegget

	Beskrivelse	Enhet	Enhetspris	Mengde	Sum ekskl. mva
1.0	Rigg og drift av byggeplassen				
1.1	Rigg og drift, (adm., brakker, media, avfallshåndtering, forsikringer, HMS)	RS	800.000	1	800.000
				Sum post 1.0	800.000
2.0	Betongrehabilitering				
2.1	Mekanisk forbehandling av gulv on nedre deler av vegger	m2	250	3.140	785.000
2.2	Utbedring av betongskader	m3	1	150.000	150.000
2.3	Katodisk beskyttelse				
2.3.1	Gulv nedre garasjeplan	m2	910	850	773.500
2.3.2	Gulv øvre garasjeplan mellom akser 0 - 7	m2	1.000	850	850.000
2.3.3	Gulv øvre garasjeplan mellom akser 7 - 15	m2	800	850	680.000
2.3.4	Vegger nedre garasjeplan	m2	200	850	170.000
2.3.5	Vegger øvre garasjeplan mellom akser akser 0 - 7	m2	180	850	153.000
2.3.6	Vegger øvre garasjeplan mellom akser akser 7 - 15	m2	140	850	119.000
				Sum post 2.0	3.680.500
3.0	Malerarbeider				
3.1	Belegg				
3.1.1	Gulv nedre garasjeplan	m2	910	600	546.000
3.1.2	Gulv øvre garasjeplan mellom akser 0 - 7	m2	1.000	600	600.000
3.1.3	Gulv øvre garasjeplan mellom akser 7 - 15	m2	800	600	480.000
3.1.4	Nedre del av vegger nedre garasjeplan	m2	200	600	120.000
3.1.5	Nedre del av vegger øvre garasjeplan mellom akser akser 0 - 7	m2	180	800	108.000
3.1.6	Nedre del av vegger øvre garasjeplan mellom akser akser 7 - 15	m2	140	600	84.000
3.2	Forseglieg av riss	lm	100	200	20.000
				Sum post 6.0	1.958.000
				Totalt post 1.0 - 3.0 ekskl. mva.	6.438.500
				Avsetting 10% for uforutsett	643.850
				Totalt ekskl. mva	7.082.350
				Totalt inkl. mva	**8.852.938**

Vedlegg 2. Rapport fra laboratorieanalyse

Norconsult	Quantab kloridanalyse	
Prøvetaking utført av: PioPia	*Dato:* 26.01.2021	*Oppdragsgiver:* Sameiet Cort Adelers gt 25
Prosedyre for prøvetaking: SVV Håndbok R211 prosedyre 15.517		
Analysen utført av: AlCol	*Dato:* 12.02.2021	*Oppdragsnavn:* Sameiet Cort Adelers gt 25 - Tilstandskontroll garasje
Prosedyre for analysering: SVV Håndbok R11 prosedyre 15.552		*Oppdragsnr.:* 5209555

Konstruksjonsdata og veiledende terskelverdier med vurderinger

Konstruksjon: Parkeringskjeller	Betong kg/m3	Sementmengde kg/m3	Grenseverdier i % av betongvekt	Grenseverdier i % av sementvekt	Vurdering
Byggeår: 1995	2350	300	under 0,05	under 0,4	Ingen
			0,05 til 0,13	0,4 til 1,0	Mulig
Kontrollert av: PioPia	*Dato:* 15.02.2021	Sementfaktor 7,8	0,13 til 0,26	1,0 til 2,0	Sannsynlig
			over 0,26	over 2,0	Sikker

Resultater

Nr.	Merket	Dybde (mm)	Løsningsforhold og avlest Cl ppm		Kloridinnhold i % av betongvekt	Kloridinnhold i % av sementvekt	Vurdering
1	P1	20-40	10	482	0,48	3,8	Sikker
	P1	40-60	10	394	0,39	3,1	Sikker
	P1	60-80	10	301	0,30	2,4	Sikker
2	P2	20-40	10	345	0,35	2,7	Sikker
	P2	40-60	10	102	0,10	0,8	Mulig
	P2	60-80	10	42	0,04	0,3	Ingen
3	P3	20-40	10	301	0,30	2,4	Sikker
	P3	40-60	10	137	0,14	1,1	Sannsynlig
	P3	60-80	10	42	0,04	0,3	Ingen
4	P4	0-20	10	369	0,37	2,9	Sikker
	P4	20-40	10	322	0,32	2,5	Sikker
	P4	40-60	10	244	0,24	1,9	Sannsynlig
5	P5	20-40	10	301	0,30	2,4	Sikker
	P5	40-60	10	226	0,23	1,8	Sannsynlig
	P5	60-80	10	179	0,18	1,4	Sannsynlig
6	P6	20-40	10	49	0,05	0,4	Mulig
	P6	40-60	10	42	0,04	0,3	Ingen
	P6	60-80	10	42	0,04	0,3	Ingen
7	P7	0-20	10	150	0,15	1,2	Sannsynlig
	P7	20-40	10	0	0,00	0,0	Ingen
	P7	40-60	10	0	0,00	0,0	Ingen
8	P8	20-40	10	281	0,28	2,2	Sikker
	P8	40-60	10	137	0,14	1,1	Sannsynlig
	P8	60-80	10	42	0,04	0,3	Ingen
9	P9	20-40	10	0	0,00	0,0	Ingen
	P9	40-60	10	0	0,00	0,0	Ingen
	P9	60-80	10	0	0,00	0,0	Ingen
10	P10	20-40	10	82	0,08	0,6	Mulig
	P10	40-60	10	64	0,06	0,5	Mulig
	P10	60-80	10	102	0,10	0,8	Mulig

SELVAAG PROSJEKT

69XX	SAMEIET CORT ADLERS GATE 25 - GARASJE- OG DRENERINGSARBEIDER		ESTIMATER PER 10.02.2025
	RIGG OG DRIFT, PROSJEKTERING		
	RIGG, DRIFT OG PROSJEKTERING	kr	598 000
	SUM RIGG OG DRIFT OPPRINNELIG ENTREPRISEBESKRIVELSE	**kr**	**598 000**
	TILLEGGSBESTILLINGER OG OPSJONER TIL UTFØRELSE		
	ENDRINGSMELDINGER		
	DELSUM	**kr**	**598 000**
	BETONGREHABILITERING I GARASJE PLAN U1		
	Tildekking av tekniske installasjoner	kr	11 500
	Oppvarming	kr	-
	Begrenset mekanisk reparasjon	kr	172 500
	Rengjøring av vegger og himling	kr	110 055
	Heftfasthet/prøver	kr	11 500
	Nummerering av parkeringsplasser	kr	6 785
	Hulkil / vannskjerm, skille- og bakvegger	kr	188 169
	Sliping av gulv	kr	287 500
	Belegg i polyrea	kr	1 437 500
	Oppmerking skillelinje på garasjeplasser	kr	27 140
	-	kr	-
	SUM T2 OPPRINNELIG ENTREPRISEBESKRIVELSE	**kr**	**2 252 649**
	TILLEGGSBESTILLINGER OG OPSJONER TIL UTFØRELSE		
	ENDRINGSMELDINGER		
	DELSUM	**kr**	**2 252 649**
	BETONGREHABILITERING I GARASJE PLAN U2		
	Tildekking av tekniske installasjoner	kr	8 625
	Oppvarming	kr	-
	Begrenset mekanisk reparasjon	kr	57 500
	Rengjøring av vegger og himling	kr	60 030
	Heftfasthet/prøver	kr	11 500
	Nummerering av parkeringsplasser	kr	3 565
	Hulkil / vannskjerm, skille- og bakvegger	kr	72 335
	Sliping av gulv	kr	184 000
	Belegg i polyrea	kr	920 000
	Oppmerking skillelinje på garasjeplasser	kr	14 260
	SUM T2 OPPRINNELIG ENTREPRISEBESKRIVELSE	**kr**	**1 331 815**
	TILLEGGSBESTILLINGER OG OPSJONER TIL UTFØRELSE		
	ENDRINGSMELDINGER		
	DELSUM	**kr**	**1 331 815**
	TILLEGGSBESTILLINGER OG OPSJONER TIL UTFØRELSE		
	ENDRINGSMELDINGER		



Tiltenkt dreneringsarbeider 30 lm

	DREBERINGSARBEIDER		
	TEs rigg og drift	kr	28 750
	TUE Prosjektering	kr	11 500
	Kabelpåvisning	kr	8 625
	Jordprøver, analyse av fyllmasse. (må utføres for å få levert på godkjent deponi)	kr	8 625
	Byggegjerder rundt graveområde	kr	16 100
	De- og remontering av heller	kr	80 500
	Gruss og subbus, kompremering	kr	46 000
	Gravearbeider	kr	293 250
	Drenspapp og isolering	kr	207 000
	SUM T2 OPPRINNELIG ENTREPRISEBESKRIVELSE	**kr**	**700 350**
	TILLEGGSBESTILLINGER OG OPSJONER TIL UTFØRELSE		
	ENDRINGSMELDINGER		
	DELSUM	**kr**	**700 350**
	TILLEGGSBESTILLINGER OG OPSJONER TIL UTFØRELSE		
	ENDRINGSMELDINGER		
	OPSJONER	**IKKE FØRT TIL SUM**	
	Sliping av gulv innkjørsel	kr	38 000
	Belegg, støpeasfalt i nedkjørsel	kr	209 000
	Overflatebehandling CO2 bremsende maling i himling og vegger plan U1	kr	550 275
	Overflatebehandling CO2 bremsende maling i himling og vegger plan U2	kr	300 150
	SUM T2 OPPRINNELIG ENTREPRISEBESKRIVELSE		
	TILLEGGSBESTILLINGER OG OPSJONER TIL UTFØRELSE		
	ENDRINGSMELDINGER		
	DELSUM	**kr**	**-**
	TILLEGGSBESTILLINGER OG OPSJONER TIL UTFØRELSE		
	ENDRINGSMELDINGER		

	SUM TOTALENTREPRISE I	**kr**	**4 882 814**
	TILLEGGSBESTILLINGER OG OPSJONER TIL UTFØRELSE		
	ENDRINGSMELDINGER		
	UFORUTSETT (10%)		
	SUM TOTALENTREPRISE II,	**kr**	**4 882 814**
	BYGGEPLASSADMINISTRASJON	**kr**	**300 000**
	SUM TOTALENTREPRISE III	**kr**	**5 182 814**
	MVA 25 %	**kr**	**1 295 703**
	SUMTOTAL	**kr**	**6 478 517**

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Cort Adelers Gate 25

Møtedato: 25.03.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Scandic Solli

Til stede: 16 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Andreas Rian.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Andreas Rian foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble

   Mads Christensen og Kenneth Mclean foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000.

   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Nødvendig vedlikehold av garasje samt drenering i bakgård**Saksframstilling:
Beskrivelse:
Etter en tilstandsvurdering av betongkonsultasjon i garasjen ble det konkludert at betongkonstruksjonen har nødvendig vedlikeholdsbehov. Se vedlagte rapport fra Norconsult.
Dette går ut på nødvendig vedlikehold av riss, vanninntrengning mot armering, skader i dekke, frykt for saltopptak i bærende konstruksjon. Betongen har begynt å smuldre opp. Dette er både en bekymring for skader i bærende konstruksjon og i toppdekket. Derfor er dette en sak for både boligsameiet og garasjesameiet.
Oppdaget svikt i dreneringen inn mot garasjen og styret ønsker å forsøke å punktreparere denne. Det sikreste ville vært å grave opp hele bakgården og lage ny drenering, men vi mener at det er mer kostnadseffektivt å punkt reparere enn å grave opp hele bakgården.
Viser til rapport fra Norconsult med korrosjonsskader er forårsaket av kloridforurensing av betongen grunnet inntrengning av saltholdig vann i betongporene som tiltransporteres med biler om vinteren når veiene saltes for avising. Skadeomfanget er begrenset, og det ble ikke registrert tegn til svekkelser i dekkekonstruksjoner, men videre tiltransportering av klorider og oppfukting av betong kan føre til at skader eskalerer og med tiden føre til at konstruksjoner svekkes.

Anbefalt tiltak:
- forenklet mekanisk reparasjon av betongskader
- belegging av gulvene og nedre deler av vegger med vann- og kloridtett belegg egnet til bruk på parkeringsdekker.
- forsegling av riss på underside av dekke over nedre garasjeplan
- Overflatebehandling: Co2 begrensende maling i himling og vegger.
- Punktreparasjon av drenering bakgård.
Styret har undersøkt med flere leverandører og ønsker å benytte Selvaag Prosjekt med underleverandører for å gjennomføre prosjektet. Selvaag har kommet med et estimat, se vedlegg.
Selvaag estimerer at tidsbruk på tiltaket vil være ca 1 til 2 mnd pr plan i garasjen. Det betyr at i den perioden vil det ikke være mulig å parkere og bruke bodene i garasjen.

Formål med å bruke konsulent Selvaag:

Selvaag har bygget bygget og kjenner bygningsmassen best (tegninger etc)
De tar på seg garantiansvar om underentreprenør går konkurs
De følger opp hele prosessen fra start til mål og kvalitetssikrer.
Prisingsmakt mot underentreprenører.

Kostnadsfordeling:

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.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i parkeringssameiet.

Styret har innhentet juridisk vurdering fra juridisk avdeling i OBOS.
Selve garasjeanlegget med bærende konstruksjon så som etasjeskiller, er fellesareal som Boligsameiet har ansvar for. Situasjonen er i så måte parallell til hva som er tilfelle i forholdet mellom selve boligseksjonene og fellesareal, seksjonseier råder over og hefter for leiligheten men selve bygningskroppen med bærevegger, tak, fasade og felles anlegg er Boligsameiets ansvar.
Det er således ikke tvilsomt at betongrehabiliteringen av etasjeskiller i garasjeanlegget er sameiets ansvar og utlignes over felleskostnadene.

Kostnader:

Kostnader for Garasjesameie er estimert til ca kr 5 000 000
Kostnader for Sameiet er estimert til ca kr 2 500 000

Hvordan skal dette finansieres:

Styret har varslet denne saken i flere år og har lagt ved rapporten fra Norconsult i årsrapporten fra 2021. Styret har forberedt alle seksjonseiere om kostnadene som kommer og derfor mener styret at det kan gjøres en kapitalinnhenting fra seksjonseiere. Vi er avhengig av at både Boligsameiet og Garasjesameiet sikrer finansiering for tiltaket.

Styrets innstilling:

Dersom det avventes med å gjennomføre denne utbedringen nå vil skader mest sannsynligvis bli større samt kostnaden for utbedring øke. Styret er avhengig av at både Sameiet og Garasjesameiet samtykker til finansieringsmåten.
Det anbefales derfor at dette gjennomføres snarest mulig og finansieres med å innhente kapital fra seksjonseiere.

Forslag til vedtak:

Denne sak finansieres med å innkalle kapitalinnkalling både fra Sameiet og Garasjesameie som nevnt over. For sameiet er kostnadene estimert til ca kr 2 500 000.

Vedtak: Vedtatt med 16 stemmer for forslaget

Merknad: Cort Adelersgate Parkeringssameie hadde samme sak vedr nødvendig vedlikehold av garasje samt drenering i bakgård på deres årsmøte som ble avholdt 25.03.2025 kl 19:00 og saken ble også vedtatt i Cort Adelersgate Parkeringssameie.

---

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Lasse Berntsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Andreas Rian/s/

Fører av protokollen
Navn: Trine Normann/s/

Protokollvitne 1
Navn: Mads Christensen/s/

Protokollvitne 2
Navn: Kenneth Mclean/s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Andreas Rian	Cort Adelers Gate 25	2024-2026
Styremedlem	Tom Hansson	Hansteens Gate 16	2024-2026
Styremedlem	Lasse Berntsen	Huitfeldts Gate 8	2025-2027

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.

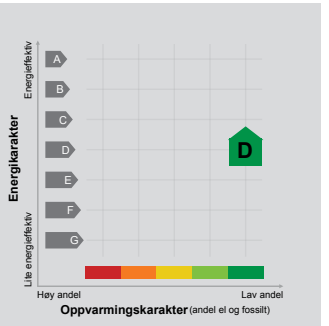
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17
Forholdet til lov om sameige

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hansteens gate 18
Postnummer	0253
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	58
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81209243
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-144522
Dato	08.07.2025
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:	81
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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.

Plikten 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Selvaag Eiendom A.S
Holmenveien 19

0374 Oslo

Dato: 26 MARS 1998

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

Byggeplass:	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.

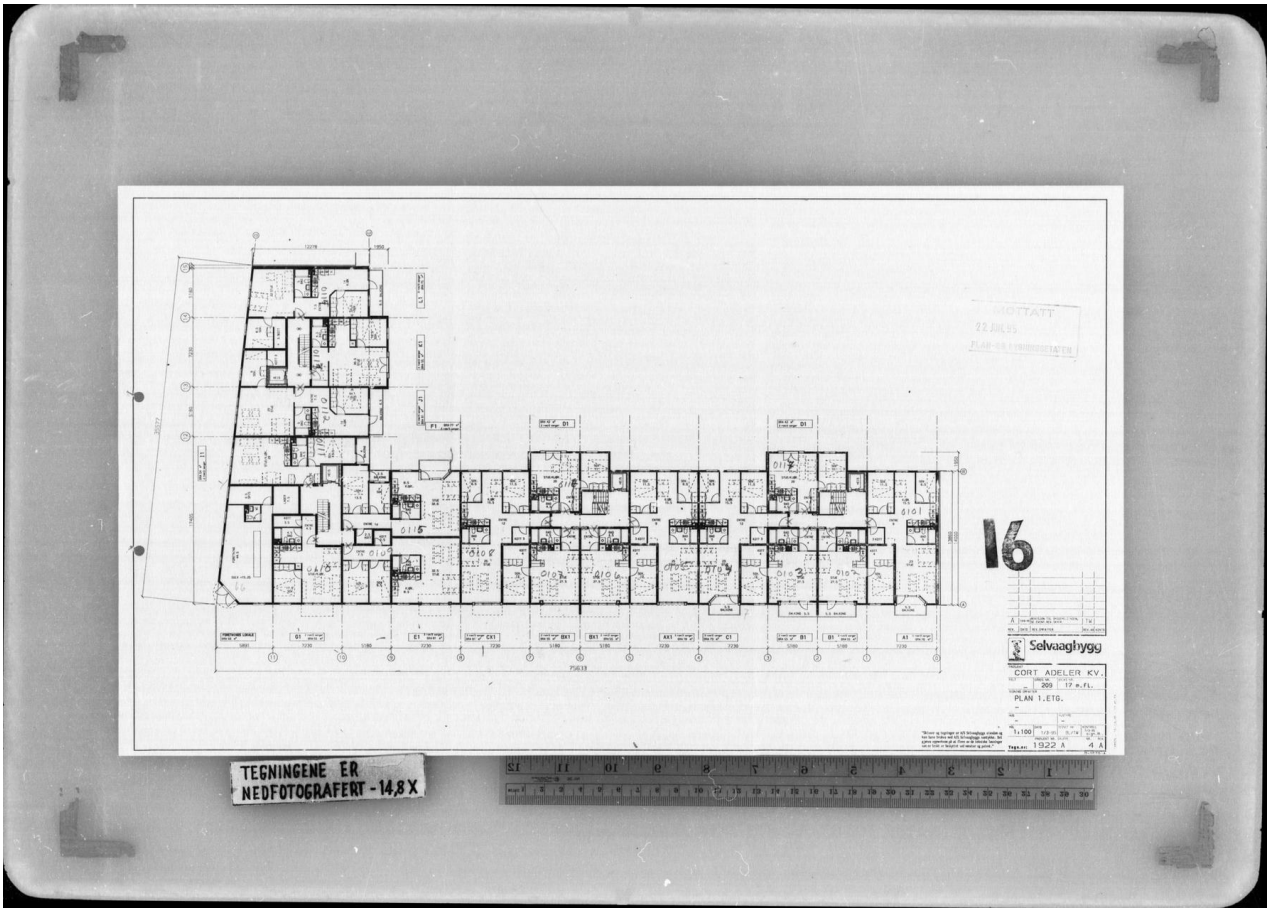
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

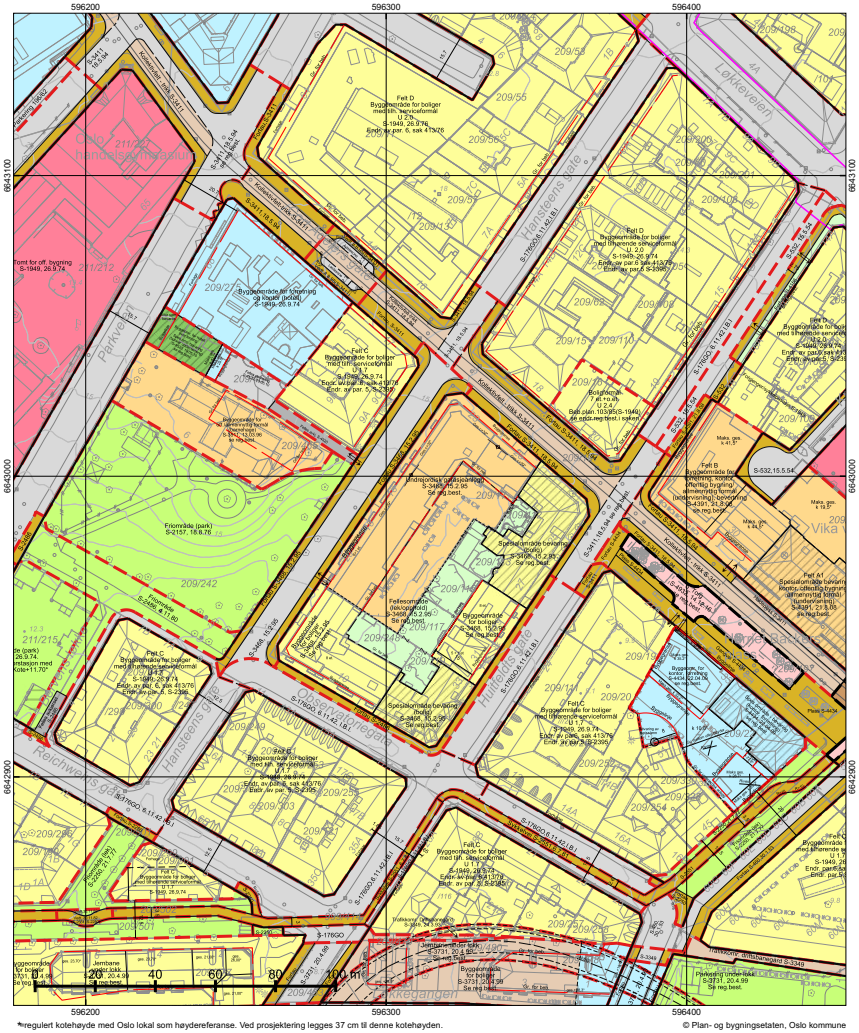
Avdeling Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Olvind Rooth
Seksjonsleder

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 21 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823


MOTTATT
22 JUL 95
16
Selvaagbygg
CORT ADELER KV.
PLAN 1.ETG.
1:100
1922 A
4 A
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


596200
596300
596400
6643100
6643000
6642900
Hansteens gate
Parkveien
Løkkeveien
Friområde (park)
S-2157, 18 876
Felt D
Byggeområde for boliger med tilh. tjenesteformål
U 2 fr.
S-1949, 26 974
Endr. av par. 6, sak 413/76
Felt C
Byggeområde for boliger med tilh. tjenesteformål
U 1 fr.
S-1949, 26 974
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av plan S-2396
Felt B
Byggeområde for boliger med tilh. tjenesteformål
U 2 fr.
S-1949, 26 974
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av par. S-2396
Felt A1
Spesialområde bevaring (kulturminne)
S-4391, 21 305
Se reg.best.
Felt A2
Spesialområde bevaring (kulturminne)
S-4391, 21 305
Se reg.best.
Spesialområde bevaring (bolig)
S-3468, 10 236
Se reg.best.
Fellesområde (lek/opphold)
S-3468, 25.2.96
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3468, 15 018
Se reg.best.
Bygningsområde for boliger
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Jernbane
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Bygningsområde for boliger
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Parkering under bakken
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Bygningsområde for boliger



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

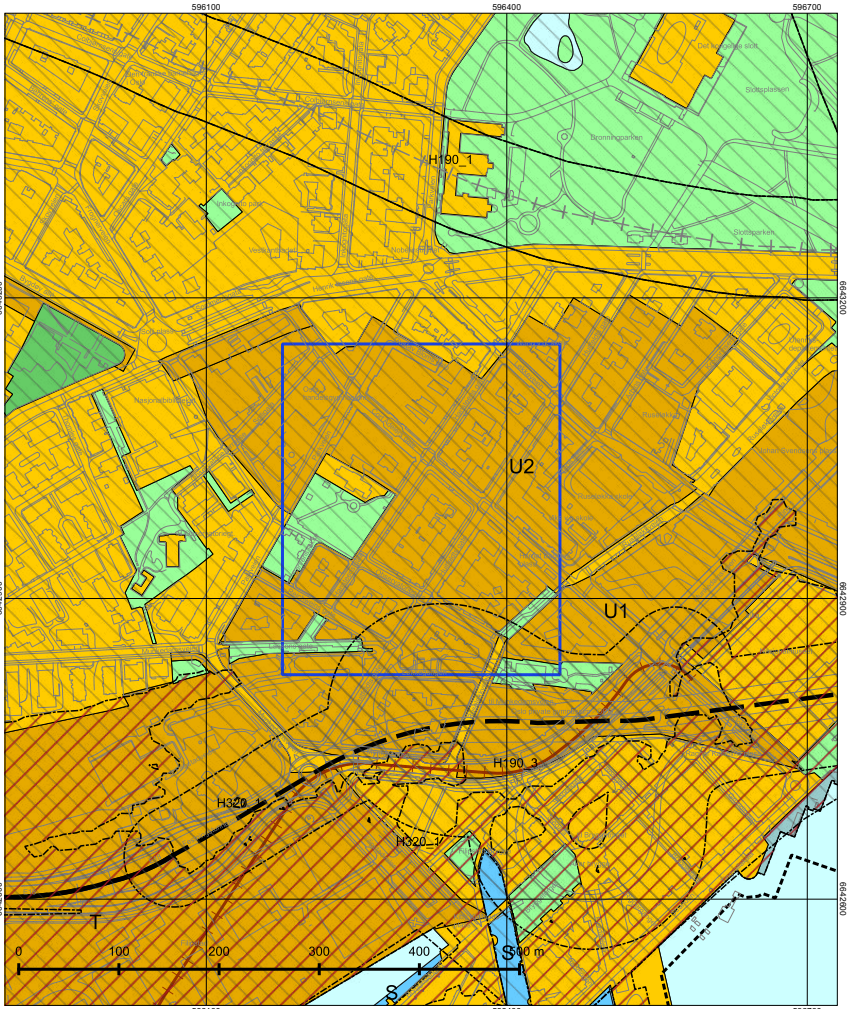
Dato: 07.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145493/ 86515354
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: HANSTEENS GATE 18
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145493/86515354
Deres ref.: 55528/

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



Oslo

S-3468

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Cort Adlers gate 23 m.fl. som reguleres for boliger og trafikkområde.

Vedtaksdato: 15.02.1995
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199450244
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for Cort Adelers gate 23 mfl.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- spesialområde bevaring (bolig)
- byggeområde for boliger
- fellesområde (lek/opphold)
- offentlig trafikkområde vei
- offentlig trafikkområde fortau

§ 3. Bebyggelsen skal følge eksisterende og tidligere kvartalsstruktur som sammenhengende karrè. Bebyggelsen skal plasseres i byggegrense mot gate og innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse. Mindre avvik fra grense for bebyggelse kan tillates, såfremt det oppnås gode løsninger for bebyggelsen. Nye balkonger skal være minimum 6 m2, og tillates ut over forhage fra 2.etasje. Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste etasjetall og gesimshøyder. Øverste etasje skal trekkes tilbake og plasseres innenfor en vinkel på 45 grader fra hovedgesims.

§ 4. Fasadene mot gaten skal utføres med oppdeling/variasjon som gir referanser til tradisjonell tomtedeling og strøkets karakter. Maks lengde på ensartet fasade skal være 30 m.
Det skal anordnes minst ett portrom som gangatkomst mellom gårdsrom og Hansteens gate.
Mellom bebyggelsen og fortauet skal det opparbeides forhage.

§ 5. Innenfor planområdet tillates bebyggelsens 1.etasje mot Cort Adelers gate samt 2.etasje mot hjørnet Hansteens gate/Cort Adelers gate på Cort Adelers gate 23 innredet for forretning, kontor eller strøksbetjenende virksomhet.
Inntil 600 m2 i 1.etasje mot Hansteens gate på nr.16,18 og 20 kan disponeres til offentlig eller privat eldresenter.
Det kan avsettes plass til en offentlig eller privat barnehage på inntil 280 m2 i bebyggelsens 1. og 2.etasje mot Hansteens gate og inntil 500 m2 uteareal i gårdsrom. Barnehagens uteareal skal være åpen for kvartalets beboere utenom barnehagens vanlige åpningstid.

§ 6. Innenfor spesialområde bevaring tillates bygningene ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare eller virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, skal dette tilpasses den tilstøtende bevaringsverdige bebyggelse og nærmeste omgivelser med hensyn til bygningens dimensjon, gesimshøyde, etasjetall, materialbruk, bygningsmessige detaljer og fargesetting.

§ 7. Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 8. Parkering skal anordnes i underjordisk parkeringsanlegg i inntil to plan etter gjeldende parkeringsnormer, og med atkomst som vist med piler på planen. For boliger tillates en dekning på inntil 1 plass pr leilighet. Overskytende plasser skal forbeholdes til bruk for eksisterende boligbebyggelse i kvartalet og nabokvartaler. Parkeringsanlegget må bygges før noen del av bebyggelsen oppføres.

§ 9. Fellesområdet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet. Næringsdelen tillates ikke å bruke fellesområdet. Fellesområdet for samtlige ubebygde eiendommer skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

§ 10. Ved nybygging og restaurering som har form av hovedombygging skal innendørs støynivåer fra veitrafikk og skinnegående trafikk ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kap 52. Leiligheter mot Cort Adelers gate skal være gjennomgående. Støyberegninger og støybeskyttelsestiltak skal være ferdig samtidig med utbygging/ombygging. Det må også taes hensyn til sikring mot vibrasjon fra skinnegående trafikk.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
HANSTEENS GATE 18

Dato: 07.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515354
8633362

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 17

Vi viser til bestilling av 20250707 for HANSTEENS GATE 18.

GNR. 209 BNR. 17

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.03.1876.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2620 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

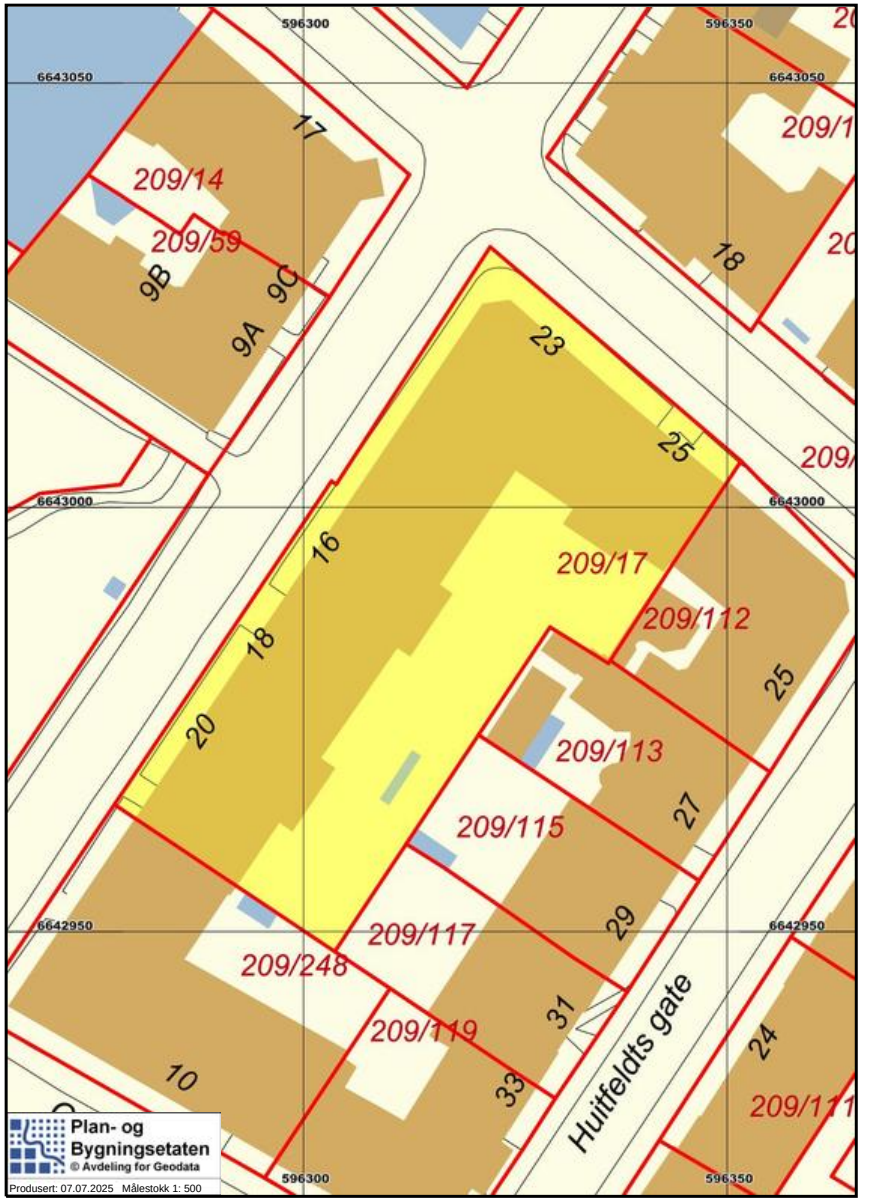
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

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 Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 34-0139/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hansteens gate 18 0253 OSLO

Betegnelse: Gnr 209, bnr 17, snr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no