

Hansteens gate 16



Velkommen til

Hansteens gate 16



Salgsoppgaven produsert 23. februar 2026

Vika

Romslig 2-roms selveier med vestvendt balkong | Heis | Velholdt bygård | V.vann/fyring inkl | Moderniseringsbehov

Prisantydning	5 800 000,-
Fellesgjeld	4 714,-
Omkostninger	146 480,-
Totalpris	5 951 194,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 908,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1

Etasje	6
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1997

Ansvarlig megler	Truls Martin Nygaard
Telefon	476 29 151
E-post	t.nygaard@nordvikbolig.no


GIVENCHY





Kort fortalt

Truls Martin Nygaard v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Hansteens gate 16. Leiligheten ligger i byggets 6. etasje med heis og inneholder entré, stue, kjøkken, soverom, bad og innvendig bod. Boligen ligger i en velholdt bygård sentralt på attraktive Vika, og byr på en sosial planløsning med lyse oppholdsrom. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong hvor ettermiddags- og kveldssolen kan nytes. Beliggenheten er svært ettertraktet med kort vei til byens pulserende sentrum og Aker Brygge.
Leiligheten har et moderniseringsbehov, og planløsningen gir gode muligheter for endringer og modernisering – Her kan du skape din egen drømmebolig!

Høydepunkter:

- Vestvendt balkong
- Heis
- Varmtvann/fyrring og bredbånd ink
- Praktisk innvendig bod

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, bod, soverom, stue/kjøkken og bad
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

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



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk. Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Forklaring av bilde/rommet


GIVENCHY




















ThinQ
LG
8/6kg












Vanity
Frisersalong

Informasjon

Hansteens gate 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0054/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hansteens gate 16, 0253 OSLO
Gnr 209, bnr 17, snr 47 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Alcaran AS

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)
4 714,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 804 714,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
145 100,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 480,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 480,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 951 194,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 964 194,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, bod, soverom, stue/kjøkken og bad
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 meter ved stikkprøve i stuen.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets sjette etasje m/ heis og inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og innvendig bod.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på 4 kvm plassert i garasjeanlegget.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG3:
VÅTROM
Bad
Avvik som gir TG3:
Det er ikke etablert sluk utenfor oppbygget dusj, noe som er vanlig for enkelte bad fra dette byggeåret. Gulvet utenfor dusjsonen vil derfor ikke drenere vann fra eventuell lekkasje eller bruksvann som havner utenfor dusjsonen, da dusjen ligger høyere gulvet. Dette medfører noe økt risiko for fuktpåvirkning og skader dersom det skulle oppstå lekkasje i rommet.
Kostnadsestimat for utbedring:
200 000 – 500 000 kr
Med bakgrunn i manglende sluk i rommet, badets alder og registrerte avvik er totalrenovering lagt til grunn for vurdering av kostnadsestimatet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG
Vinduer
Avvik:
Det er registrert delaminering i glasskantene. Avviket fremstår i dag primært som visuelt, men kan over tid utvikle seg og redusere glassets klarhet.
Utvendig listverk har sprekker. Sprekkene kan gjøre materialet mer utsatt for fuktpåvirkning og kan over tid føre til økt slitasje og nedbrytning.

Dører
Avvik:
Det er registrert delaminering i glasskantene på balkongdøren. Avviket fremstår i dag primært som visuelt, men kan over tid utvikle seg og redusere glassets klarhet.

VÅTROM
Bad

Avvik som gir TG2:
Det er registrert sprekk i flis ved dusjsonen. Sprekker er normalt kosmetiske, men kan også indikere bevegelser i underlaget.
Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig.

INNVENDIG
Gulv, avløp og vannrør i kjøkken
Avvik:
Rør har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Vannledninger
Avvik:
Vannrør er eldre. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Avløpsrør
Avvik:
Avløpsrør er eldre. Eldre avløpsrør kan med tiden utvikle sprekker eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Andre innvendige forhold
Avvik:
Det er registrert svellinger (slitasje) i kjøkkeninnredningen, som er normale symtomer på fuktpåvirkning.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
UTVENDIG
Balkonger/terrasser og lignende
Konstruksjonen var tildekket av snø og er derfor ikke tilstandsvurdert. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig.

VÅTROM
Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet kan være et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.
Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, og gjort en visuell inspeksjon av veggkonstruksjonen under kjøkkenvasken, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Parkering

Parkeringssameiet Cort Adlersgate 25 har til sammen 83 parkeringsplasser.
Parkeringsplassene eies av de enkelte seksjonene men det leies ut/selges plasser med jevne mellomrom.
Denne seksjonen eier ikke egen garasjeplass. Det foreligger per nå ingen oversikt over eventuelle ledige plasser. Leiepriser kan variere.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

2026 - HERMES VVS:
-Bytte vasketrakt til vaskemaskin
-Bytte vannlås til servant
-Reparerer lekkasje både i servant og vaskemaskin

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HERMES VVS Bytte vasketrakt til vaskemaskin Bytte vannlås til servant Reparerer lekkasje både i servant og vaskemaskin Utført i februar 2026

Bygningssakkyndig

SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

Byggemåte

Konstruksjonsoppbygning
Felles bygningsdeler:
-Grunnmuren er i betong
-Ytterveggene er i en stål-, tre- og betongkonstruksjon som utvendig er forblendet med pussede plater
-Yttertaket er i trekonstruksjon

Tekniske installasjoner:
-Mekanisk avtrekk på både bad og kjøkken
-Lufttilførsel via friskluftsventiler

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger og vaskemaskin medfølger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Boligen blir ikke ytterligere vasket før overtagelse.

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

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Varmekabler på bad.
-Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 908,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: energi/fyring, tv og bredbånd, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar osv.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 659 670,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 638 680,- pr. 2024
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.

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
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 4 714,-pr. 30.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207549053
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,45%
Restsaldo 647 536,00
Innfrielsesdato: 30.08.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine

felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 5 537,- pr. 30.01.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet fra 2024 viser et overskudd på kr. 25.300,-
Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 367.000,-

Regnskap og budsjett for 2025 og 2026 er ikke forelagt megler pr. dags dato.

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: 2 622 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Hansteens gate 16!
Eiendommen ligger i et ettertraktet og stille boligområde på Vika, med kort gangavstand til det meste man trenger i hverdagen. I nærområdet finnes et bredt utvalg av servicetilbud som dagligvarebutikker, parker, museer, treningssentre, skoler, caféer og restauranter. Området byr i tillegg på flotte rekreasjonsmuligheter i nærheten, og leiligheten passer derfor svært godt for deg som ønsker å kombinere grønne omgivelser med det urbane bylivet.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos blant annet Rema 1000, Meny, Kiwi, Bunnpris og Joker. For et større utvalg av butikker og tjenester er det kort vei til Via Vika og Bygdøy allé, som tilbyr et variert utvalg av moteforretninger, interiør- og spesialbutikker, samt hyggelige restauranter og barer. Det er også rask adkomst til Aker Brygge, Tjuvholmen, Karl Johans gate og Bogstadveien – populære områder for shopping, servering og underholdning. I tillegg ligger Vika Terrasse like i nærheten, med blant annet kino, caféer, klesbutikker og spisesteder.

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk, med nærhet til både barnehager og skoler. Innen kort gangavstand finner man blant annet Ruseløkka Barnehage (1–6 år), Ankerhagen Barnehage (1–6 år), Ruseløkka skole (1.–10. trinn) samt Oslo Handelsgymnasium. Det er også kort vei til flere høyskole- og utdanningsinstitusjoner.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Nærmeste trikkeholdeplass er Ruseløkka, kun ca. 2 minutters gange fra boligen. Solli bussholdeplass ligger omtrent 5 minutter unna og fungerer som et sentralt knutepunkt med hyppige avganger. Fra Solli kan man også benytte trikkelinjene 12 og 13. Nationaltheatret ligger også i gangavstand og er et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26. mars 1998.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler 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 byggeområde for boliger samt underjordisk garasjeanlegg.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Cort Adelers gate 29 - forhåndskonferanse - Oppføring av nybygg
Saksnummer 2025/07654 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202555157
Status: Under behandling

Plansaker:
Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere -Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 2025/06686 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202313406
Status: Under behandling

Trekanttomten - Vika - planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer 202204885 - Reguleringssak
Mottatt sak 28.03.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06899

Status: Saken er avsluttet
Trekanttomten Utvikling AS foreslår å omregulere Trekanttomten i Vika og tilliggende torg (Ragnar Kalheims plass) og gater fra byggeområde for bolig, forretning, kontor mm til kontor, forretning, hotell og bevertning samt torg, fortau, gågate og kjøreveg/kollektivnett. Det foreslås å regulere en bygning som primært skal brukes til kontorbygg med anslagsvis 1100 arbeidsplasser. Første etasje er planlagt for utadrettet formål. Det foreslås høyder fra 5 til 12 etasjer og et samlet bruksareal på cirka 30 000 m².

Detaljregulering , Filipstadveien 3 mfl.
Saksnummer 202458996 - Reguleringssak
Mottatt sak 19.08.2024, Avsluttet: 27.10.2025
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06722
Status: Under behandling
Hensikten med planinitiativet er å tilrettelegge for byutvikling av første byggetrinn på Filipstad. Første byggetrinn omfatter byggefeltene A1-A3 og B5 i områdereguleringsplanen, som er felt uten vesentlige avhengigheter til store infrastrukturomlegginger slik som E18, Hjortnesterminalen og sporområdet. Planinitiativet legger til rette for blandet arealbruk med bl.a. bolig, kontor, forretning, tjenesteyting og kultur, samt en rekke ulike gater, byrom og havnepromenade langs Filipstadkilen. Planinitiativet bygger på vedtatt områderegulering, men det vil bli undersøkt justeringer av formålsgrenser og byggehøyder slik at vedtatt utbyggingspotensial kan realiseres. Ved politisk behandling av områdereguleringen ble utnyttelsen i Hans Jægers kvartal økt med BRA 9 500 m2, og det er dette tallet som er lagt til grunn for utbyggingsavtalen som skal sikre finansiering av senket E18 med Ring 1 på lokk, samt offentlige gater, parker, byrom og havnepromenade. Planforslaget vil bli utarbeidet med utgangspunkt i Hav Eiendoms forslag til utvikling av byggefeltene, og Filipstad Infrastruktur (MFI / FIL) sitt forslag til utvikling av gater, byrom, allmenninger, havnepromenade og parkareal.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/209/17/47:
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: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/7324

06.04.2010 - Dokumentnr: 242524 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 112
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1004/8328
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/8328

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Boligen blir ikke ytterligere vasket før overtagelse.

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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 104 475,- 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 23. februar 2026

Ansvarlig megler

Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Hansteens gate 16

Hansteens gate 16

Nabolaget Vika - vurdert av 314 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 2.9 km
Vika videregående skole	3 min
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	3 min 0.2 km

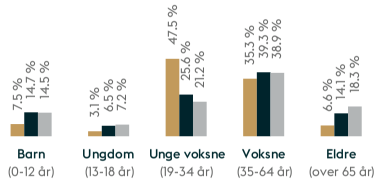
Offentlig transport

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

Barnehager

Ankerhagen barnehage (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 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

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

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Hansteens gate 16, 0253 Oslo

Norske Boligrapporter NITO

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk
Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringtidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer
Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet
Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar
Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser
Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett
Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Mer om dette oppdraget

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel gjennom vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

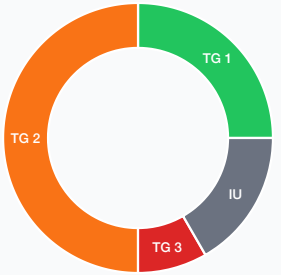
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, anbefales det å lese hele rapporten nøye.

TG 3 **Store eller alvorlige avvik (1)**

Om rommet (Bad - 6. etasje)

TG 2 **Vesentlige avvik (6)**

Andre innvendige forhold, Avløpsrør, Vannledninger, Gulv, avløp og vannrør i kjøkken, Dører, Vinduer

IU **Ikke undersøkt (2)**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 6. etasje), Balkonger/terrasser og lignende

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ **Åpenbare forhold (2)**

Rekkverk og håndløper, Elektrisk anlegg

Vurderinger

Utvendig

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Avvik:

- Det er registrert delaminering i glasskantene. Avviket fremstår i dag primært som visuelt, men kan over tid utvikle seg og redusere glassets klarhet.
- Utvendig listverk har sprekker. Sprekkene kan gjøre materialet mer utsatt for fuktpåvirkning og kan over tid føre til økt slitasje og nedbrytning.

Dører

TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Avvik:

- Det er registrert delaminering i glasskantene på balkongdøren. Avviket fremstår i dag primært som visuelt, men kan over tid utvikle seg og redusere glassets klarhet.

Balkonger/terrasser og lignende

IU

Nordvestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3 m².

- Konstruksjonen var tildekket av snø og er derfor ikke tilstandsvurdert. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig.

Våtrom

Om rommet - Bad - 6. etasje

TG 3

Badet er fra byggeåret.
Gulv og vegger er flislagte.

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avvik:

Avvik som gir TG 3:

- Det er ikke etablert sluk utenfor oppbygget dusj, noe som er vanlig for enkelte bad fra dette byggeåret. Gulvet utenfor dusjsonen vil derfor ikke drenere vann fra eventuell lekkasje eller bruksvann som havner utenfor dusjsonen, da dusjen ligger høyere gulvet. Dette medfører noe økt risiko for fuktpåvirkning og skader dersom det skulle oppstå lekkasje i rommet.

Avvik som gir TG 2:

- Det er registrert sprekk i flis ved dusjsonen. Sprekker er normalt kosmetiske, men kan også indikere bevegelser i underlaget.

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig.

Kostnadsestimat for utbedring:

200 000 – 500 000 kr

Med bakgrunn i manglende sluk i rommet, badets alder og registrerte avvik er totalrenovering lagt til grunn for vurdering av kostnadsestimatet.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Avtrekk - Bad - 6. etasje

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 6. etasje

IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet kan være et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, og gjort en visuell inspeksjon av veggkonstruksjonen under kjøkkenvasken, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Innvendig

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av laminat.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobber.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Avvik:

- Rør har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber fra byggeåret.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik:

- Vannrør er eldre. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik:

- Avløpsrør er eldre. Eldre avløpsrør kan med tiden utvikle sprekker eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiatorer.

Vurderte forhold: Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Andre innvendige forhold

TG 2

Dette punktet gjelder registrerte observasjoner som den sakkyndige har lagt merke til under befaringen.

Avvik:

- Det er registrert svellinger (slitasje) i kjøkkeninnredningen, som er normale symtomer på fuktpåvirkning.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ukjent**

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På grunn av anleggets alder bør det kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person. Eldre anlegg har økt mulighet for feil som kan føre til brann- og støtfare.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttevegger i stål, tre- og betongkonstruksjon, forblendet utvendig med pussede plater.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Varmekabler i bad.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles garasjekjeller.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Ja

Liste over utførte arbeider, opplyst av selger:

År	Beskrivelse	Skriftlig bekreftelse
2026	Hentet fra egenerklæringen: HERMES VVS Bytte vasketrakt til vaskemaskin Bytte vannlås til servant Reparerer lekkasje både i servant og vaskemaskin Utført i februar 2026	Nei

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

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

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Elektrisk anlegg

På grunn av alder på det elektriske anlegget, og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
59 m²	**55 m²**	**4 m²**	**-**	**3 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1997)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Underetasje	-	4 m²	-	**4 m²**	-
6. etasje	55 m²	-	-	**55 m²**	3 m²
Sum Leilighetsbygg	**55 m²**	**4 m²**	**-**	**59 m²**	**3 m²**

Romfordeling

Underetasje:

BRA-e: Bod

6. etasje:

BRA-i: Entré, Bod, Soverom, Stue/kjøkken, Bad

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Hansteens gate 16, 0253 Oslo**

Matrikkel: **301-209/17/0/47**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Alcaran AS**

Kunde: **Alcaran AS**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **16.02.2026**

Befaringen ble utført med utlånt nøkkel uten selger til stede.

Tilstede ved befaring:

- Daniel Snare (Sakkyndig)

Rapportdato: **18.02.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 16.02.2026 er fremvist.

Om oss

Snare Boligvurdering AS

Norske Boligrapporter

Org.nr: 930 376 914
www.snarebolig.no

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Daniel Snare

Fagskoleingeniør

Telefon: 403 43 533

E-post: post@snarebolig.no

Medlemskap

NITO

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Opedal, Dag Jakob	9578-5998-4-911853	2026-02-16 18:15:08

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. feb. 2026

Oppdragsnummer
8-0054/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hansteens gate 16, 0253 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Alcaran AS v/ Dag Jakob Opedal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79744141
Forsikret i: Gjensidige

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: HERMES VVS Bytte vasketrakt til vaskemaskin Bytte vannlås til servant Reparerer lekkasje både i servant og vaskemaskin Utført i februar 2026

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

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

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0054/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Opedal, Dag Jakob	2026-02-16

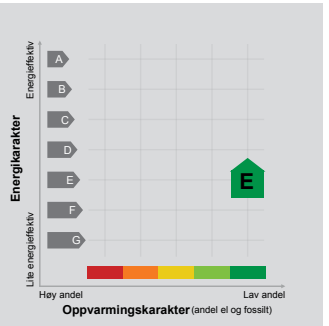
Identifikasjon

bankID Opedal, Dag Jakob

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET CORT ADELERS GATE 25
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0253
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81209243
Merkenummer	Energiattest-2025-233009
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	
BRA:	132
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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hansteens gate 16	81209243	H0203	16	0	
Hansteens gate 16	81209243	H0303	24	0	
Hansteens gate 16	81209243	H0403	32	0	
Hansteens gate 16	81209243	H0503	40	0	
Hansteens gate 16	81209243	H0603	47	0	

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	10 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	132 m²
Totalt BRA	132 m²
Oppvarmet luftvolum	158 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	5,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	31,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	21 422 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	162,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 203 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	162,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	21 422 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 219 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	16 203 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	21 422 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Thea Jorde Engen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: t.engen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0054/26 . Vår ref.: 7079-1-047 Dato: 30.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Cort Adelers Gate 25
Organisasjonsnr:	994358472
Seksjonseier:	Alcaran As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	047
Adresse:	Hansteens Gate 16, 0253 OSLO
Seksjonsnummer:	47
Gnr.	209
Bnr.	17

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207549053
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	647 536,00
Innfrielsesdato:	30.08.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 908,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	401,-
Fradragsberettigede kostnader:	402,-
Annen formue:	5 537,-
Gjeld:	4 714,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207549053
Restsaldo:	4 713,51
Kapitalkostnader:	85,55
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 713,51,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

OBOS

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

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

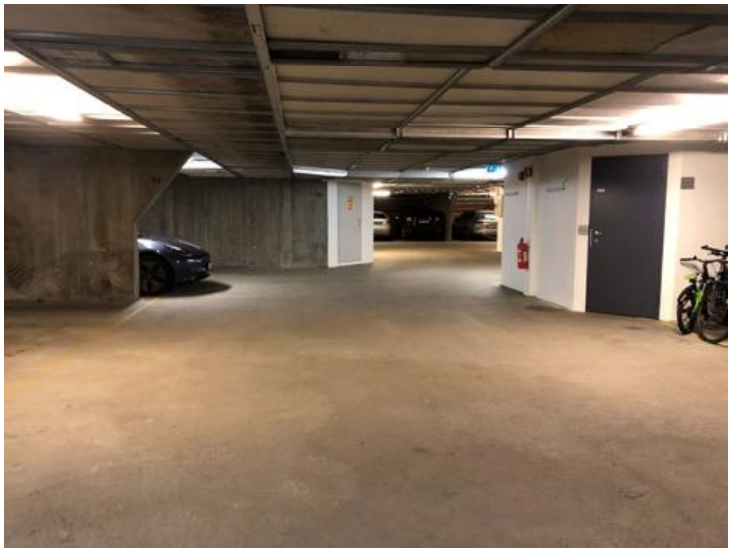
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-62 832
Renter på leverandørgjeld	-770
SUM FINANSKOSTNADER	**-63 602**

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.

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

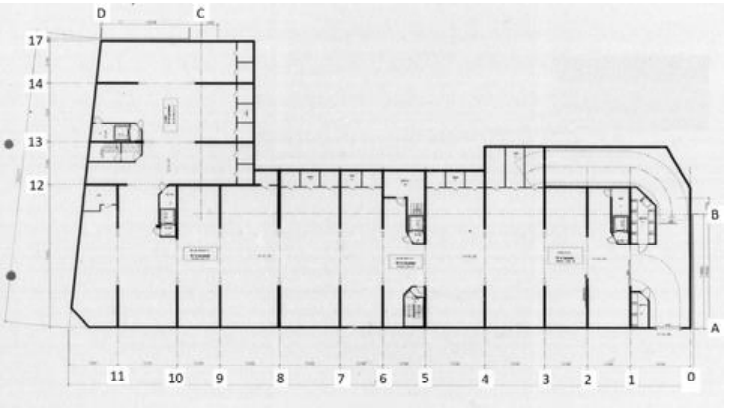
Oppdragsgiver: **Sameiet Cort Adelers gate 25**
Oppdragsnr.: **5209555** Dokumentnr.: **01** Versjon: **J01**

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.

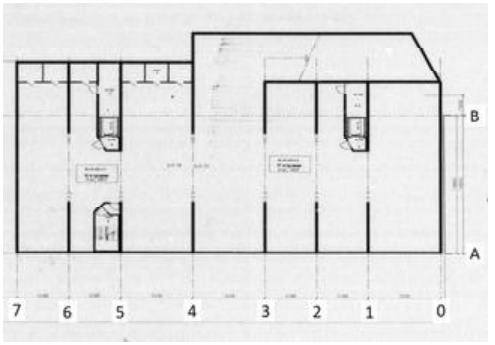
Garasjekjeller består av plasstøpte, armerte betongvegger og dekker fundamentert på peler. Alle konstruksjoner er armert med slakkarmering, men dekke over nedre garasjeplan er i akser 1 -6 i tillegg armert med spennkabler. Omtrentlige mål, armeringsføringer i dekk og lokalisering av akser er vist i Figur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

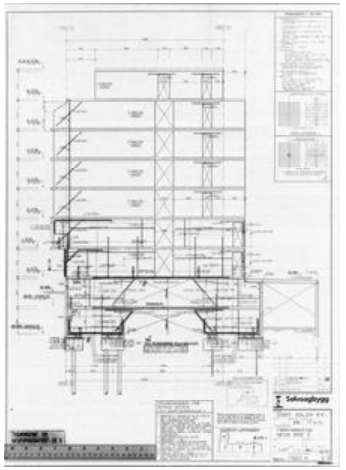


Figur 1. Plantegning – øvre garasjedekke

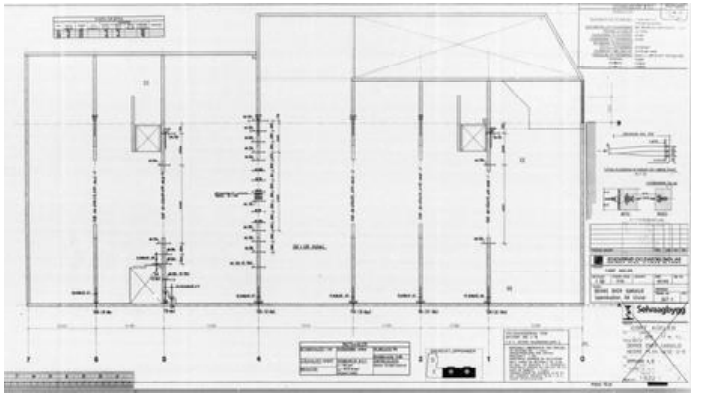
n:\520\95\5209555\5 arbeidsdokumenter\52 rib\cort adelers gate 25 - tilstandskontroll av garasje_2021-02-26.docx



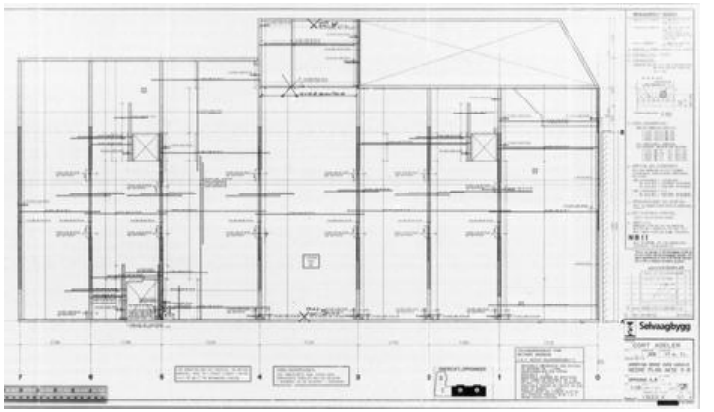
Figur 2. Plantegning – nedre garasjedekke



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.

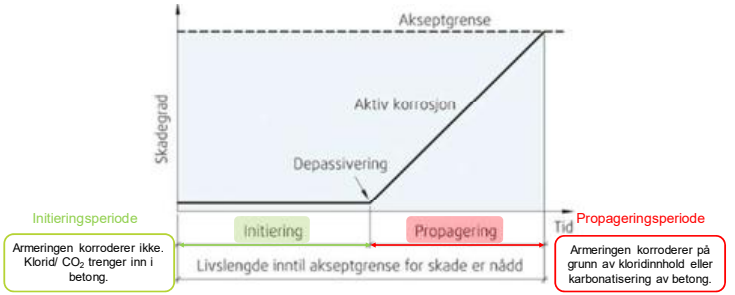
På grunn av betongens høye alkalinitet er ståloverflaten beskyttet mot korrosjon av en oksidfilm som dannes på armeringsoverflaten rett etter utstøping. Så lenge oksidfilmen er intakt vil stålet være stabilt. Oksidfilmen kan oppløses på grunn av karbonatisering ved inntrengning av CO_2, eller høyt kloridinnhold 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

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

Norconsult

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.

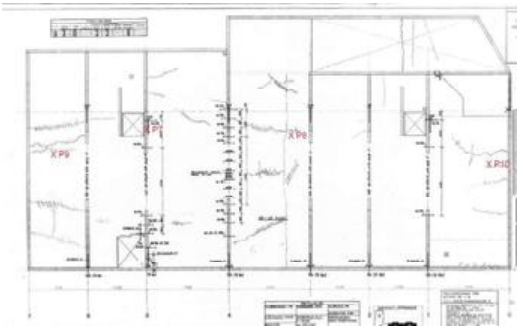
5 Visuell kontroll, registrering av skader og prøvetaking

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

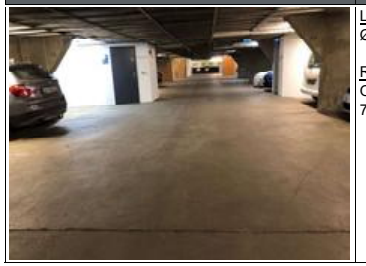


Figur 8. Kart over registrerte riss, skadesteder og prøvelokasjoner i tak på nedre garasjeplan



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

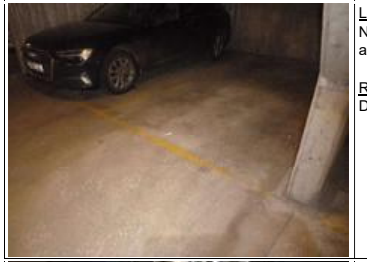
	Lokasjon: Prøvelokasjon P3. Nærbilde Registrering: Pil viser armeringsoverflate i borhull. Til tross for høyt kloridinnhold i betongen er det ikke registrert korrosjon på armering i prøvestedet Vurdering: Grunnet høyt kloridinnhold er det stor risiko for armeringskorrosjon
	Lokasjon: Prøvelokasjon P3. 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

	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

	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

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

Norconsult

	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.

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	

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.

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

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

Norconsult

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	Forsegling 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

Norconsult

Vedlegg 2. Rapport fra laboratorieanalyse

Norconsult — Quantab kloridanalyse

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

Konstruksjonsdata og veiledende terskelverdier med vurderinger

Konstruksjon: Parkeringskjeller	Betong kg/m3	Senkrut kg/m3	Grenseverdier i % av betongvekt	Grenseverdier i % av sementvekt	Vurdering
Byggår: 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**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25
Selskapsnummer: 7079 **Selskapsnavn:** SAMEIET CORT ADELERS GATE 25

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

VEDTEKTER FOR
PARKERINGSSAMEIET
CORT ADELERSGATE 25

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

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

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

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

Sameiets adresse er Cort Adelers gate 25, Oslo.

§ 2
Organisering, råderett og forkjøpsrett

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

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

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

Ved salg av andel har de øvrige andelshaverne ikke forkjøpsrett.

§ 3
Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4
Pantsettelsesbeløp

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

§ 5
Innvendig vedlikehold

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

§ 6
Registrering av nye sameiere og leietakere

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

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

§ 7
Styret

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

Styrets leder velges særskilt.

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

Styrets leder representerer parkeringssameiet om nødvendig med fullmakt på

eierseksjonssameiets årsmøter.

§ 8
Styrets kompetanse

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

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

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

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

§ 9
Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

§ 10

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 11
Møteledelse og avstemning

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

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

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte

stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

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

.

§ 12
Om sameiermøtet

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

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

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

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

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

§ 13
Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14
Mislighold

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

§ 15
Endringer av vedtektene

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

§ 16
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

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

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

§ 17
Forholdet til lov om sameige

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

Protokoll 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. oktober kl. 09:00 og lukker 16. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7079

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

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

Trine Normann er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en seksjonseier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tom Øivind Hansson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ihht Eierseksjonsloven § 65 har Sameiet revisjonsplikt. Avtalen med sameiets nåværende revisor, PWC, utløper, og det må derfor avholdes en ekstraordinær årsmøte for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- BDO AS, org nr. 993 606 650 – BDO AS er et ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning AS, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. Er et revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Årsmøte velger BDO AS som Sameiets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 13.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.10.25
Selskapsnummer: 7079 **Selskapsnavn:** SAMEIET CORT ADELERS GATE 25

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Trine Normann er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tom Øivind Hansson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Årsmøte velger BDO AS som Sameiets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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.

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.

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205333
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	30.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HANSTEENS GATE 16
Postadresse:	0253 OSLO
Matrikkel:	0301-209/17

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205333

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

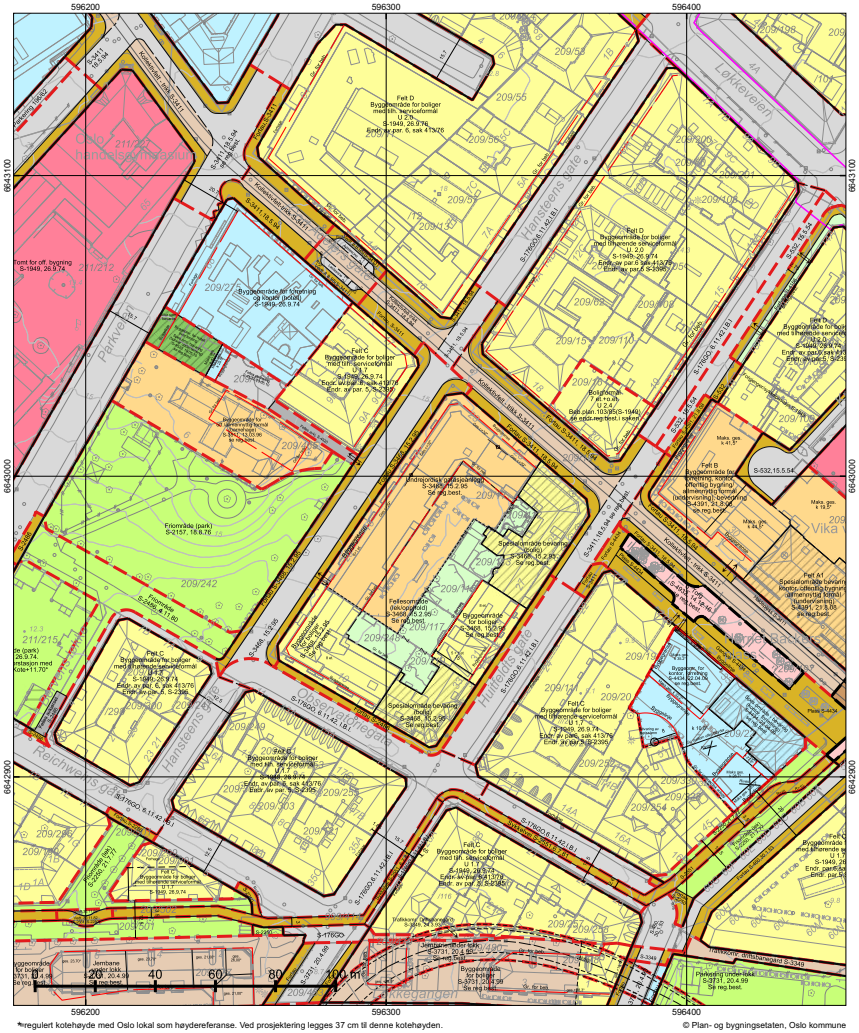
Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

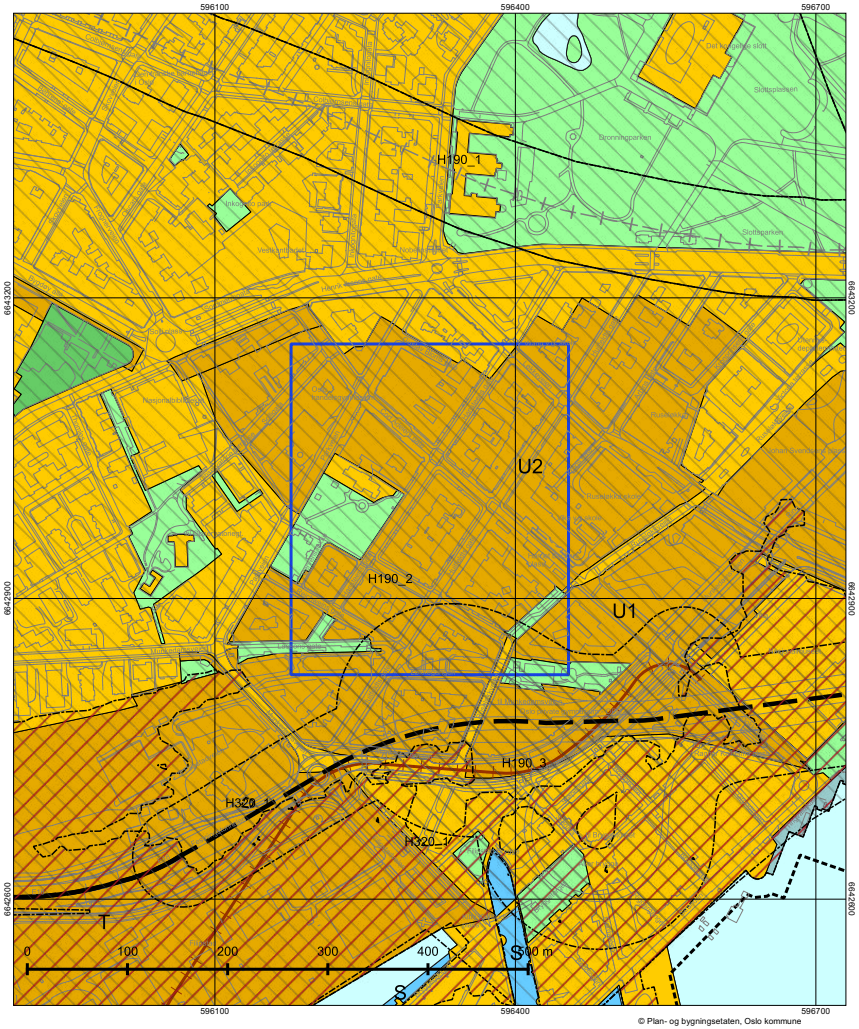
Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.


596200
596300
596400
6643100
6643000
6642900
Hansteens gate
Parkveien
Huitfeldts gate
Ullevålsveien
Reichwalds gate
Friområde (park)
S-2157, 18 b.76
Felt C
Byggeområde for boliger med tilh. servicetomt
U 3 f.
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av par. S-2305
Felt D
Byggeområde for boliger med tilhørende servicetomt
U 2.0
S-1949, 26.9.74
Endr. av par.6 sak 413/76
Endr. av par.S-2305
Byggeområde for boliger
S-1949, 26.9.74
Byggeområde for boliger med tilh. servicetomt
U 3 f.
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av par. S-2305
Byggeområde for boliger med tilh. servicetomt
U 2.4 f.
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av par. S-2305
Byggeområde for boliger
S-1949, 26.9.74
Byggeområde for boliger med tilh. servicetomt
U 1.1
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av par. S-2305
Byggeområde for boliger
S-1949, 26.9.74
Byggeområde for boliger
S-1949, 26.9.74
Byggeområde for boliger
S-1949, 26.9.74



Oslo

Dato: 30.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152395/86525904
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtidig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Plan- og bygningsetaten
Sist endret: 26.05.2023

Oslo

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

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

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet*, *dammer*, *kalkrike strandberg*, *naturbeitemark*, *hagemark*, *intakt lavlandsmyr*, *kalkskog*, *gammelskog*, *rik edelløvskog*, *gråor-heggeskog*, *rikere sumpskog*, *store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HANSTEENS GATE 16

Dato: 30.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525904
1931

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 17

Vi viser til bestilling av 20260130 for HANSTEENS GATE 16.

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

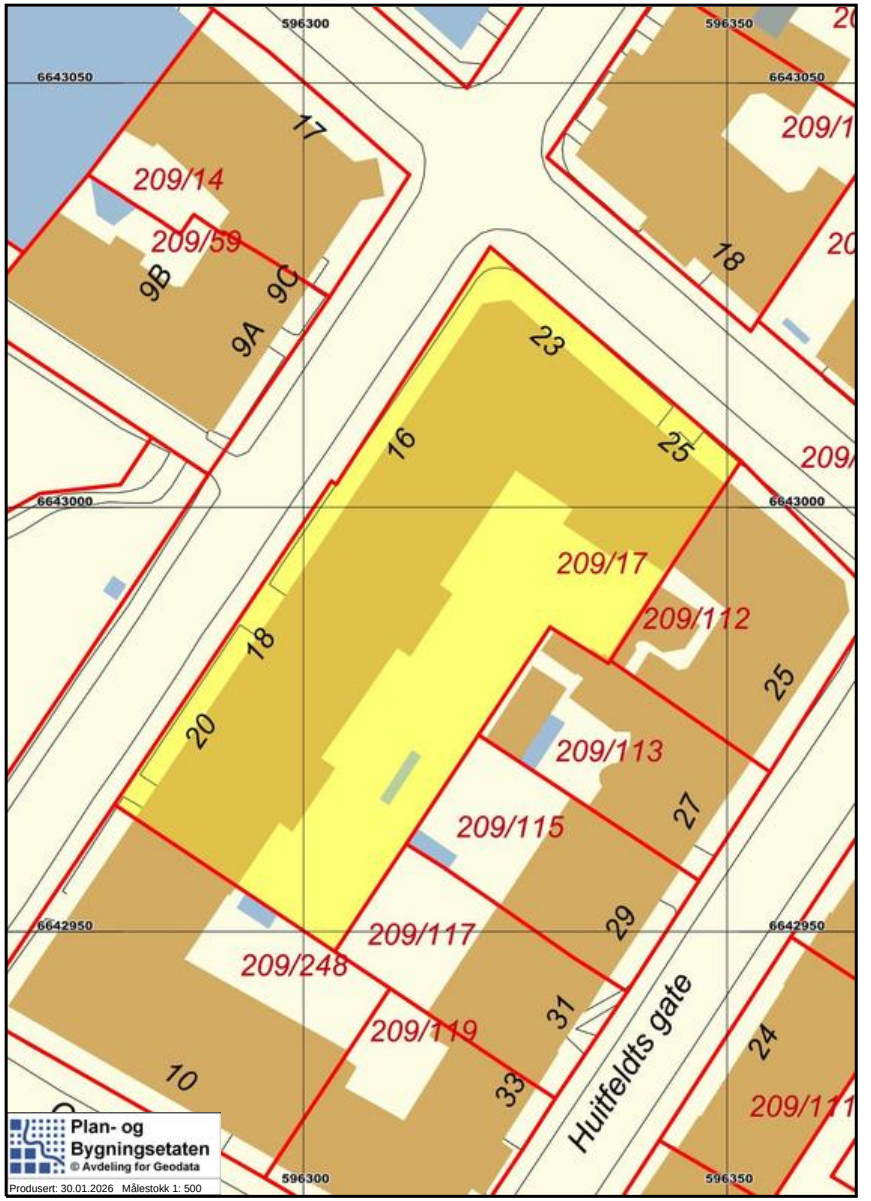
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

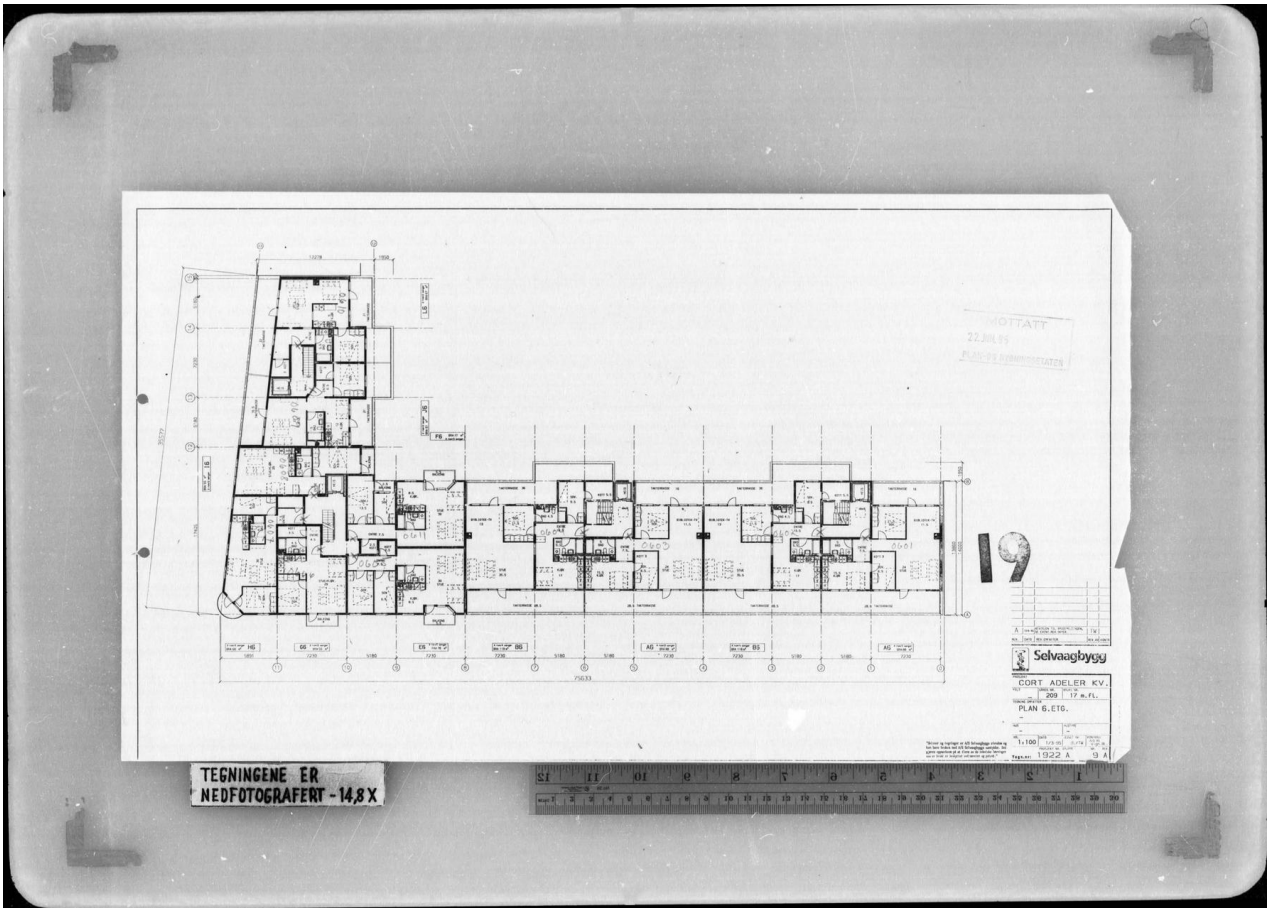
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205333
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 6. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	30.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HANSTEENS GATE 16
Postadresse:	0253 OSLO
Matrikkel:	0301-209/17

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205333

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA


MOTTATT
22.JUL.99
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
19
Selvaagbygg
CORT ADELER KV.
209
17 m.fl.
PLAN 6.ETG.
1:100
1922 A
9 A
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205333
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	30.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HANSTEENS GATE 16
Postadresse:	0253 OSLO
Matrikkel:	0301-209/17

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205333

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørmontasje AS
Beverveien 15
0596 OSLO

Dato: 10.05.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201013739-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid Mellingen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANSTEENS GATE 16	Eiendom:	209/17/0/0
Tiltakshaver:	Rakel Surlien	Adresse:	Hansteens gate 16, 0253 OSLO
Søker:	Rørmontasje AS	Adresse:	Beverveien 15, 0596 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HANSTEENS GATE 16

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det viser til søknad om ferdigattest av 03.05.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.05.2011 av:

Ingrid Mellingen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til: Rakel Surlien, Hansteens gate 16, 0253 OSLO
Vedlegg: Orientering om klageadgang

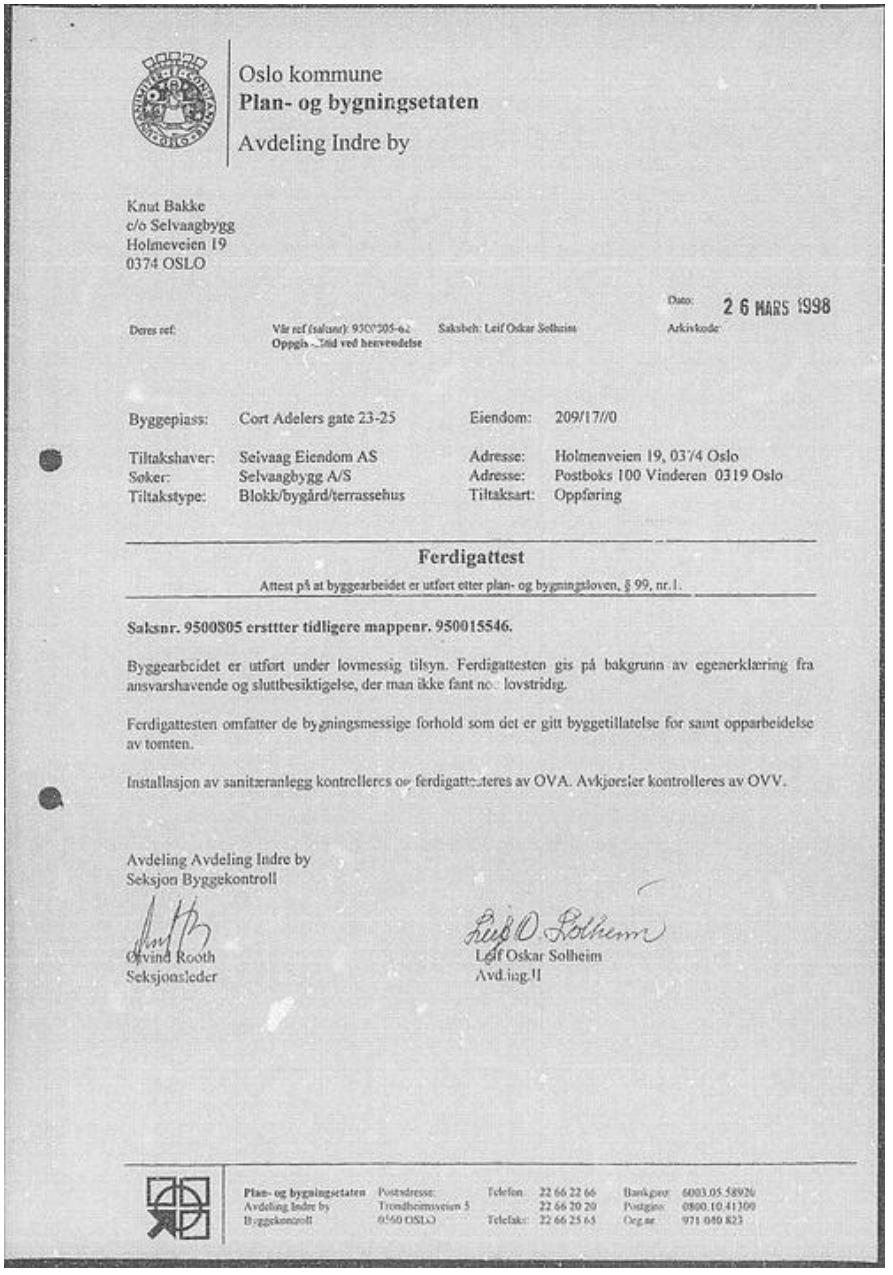
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Knut Bakke
c/o Selvaagbygg
Holmeveien 19
0374 OSLO

Dato: 26 MARS 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9500805-6 | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode:
Oppgis ved henvendelse

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

Øyvind Rooth
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58926
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41309
Byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 63 Org.nr: 971 040 823

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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

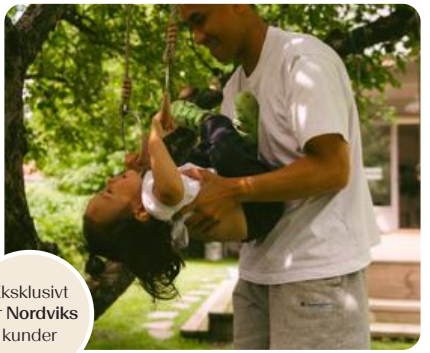
Kontakt

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 8-0054/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hansteens gate 16 0253 OSLO

Betegnelse: Gnr 209, bnr 17, snr 47 (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