NORDVIK

Uelands gate 20

1 soverom | 42 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Uelands gate 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
27	Tilstandsrapport
46	Vedlegg
53	Andre vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.07.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og delikat 2-roms med balkong og usjenert utsyn -
Kjøkken, bad og overflater fra 2022 - Varmtvann og fyring inkl

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 340,-**
Totalpris	**4 972 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 296,-**
BRA-i	**42 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Stilren, gjennomført og usjenert 2-roms selveierleilighet med balkong. Leiligheten ble i sin helhet pusset opp i 2022, og fremstår moderne og tidsriktig.

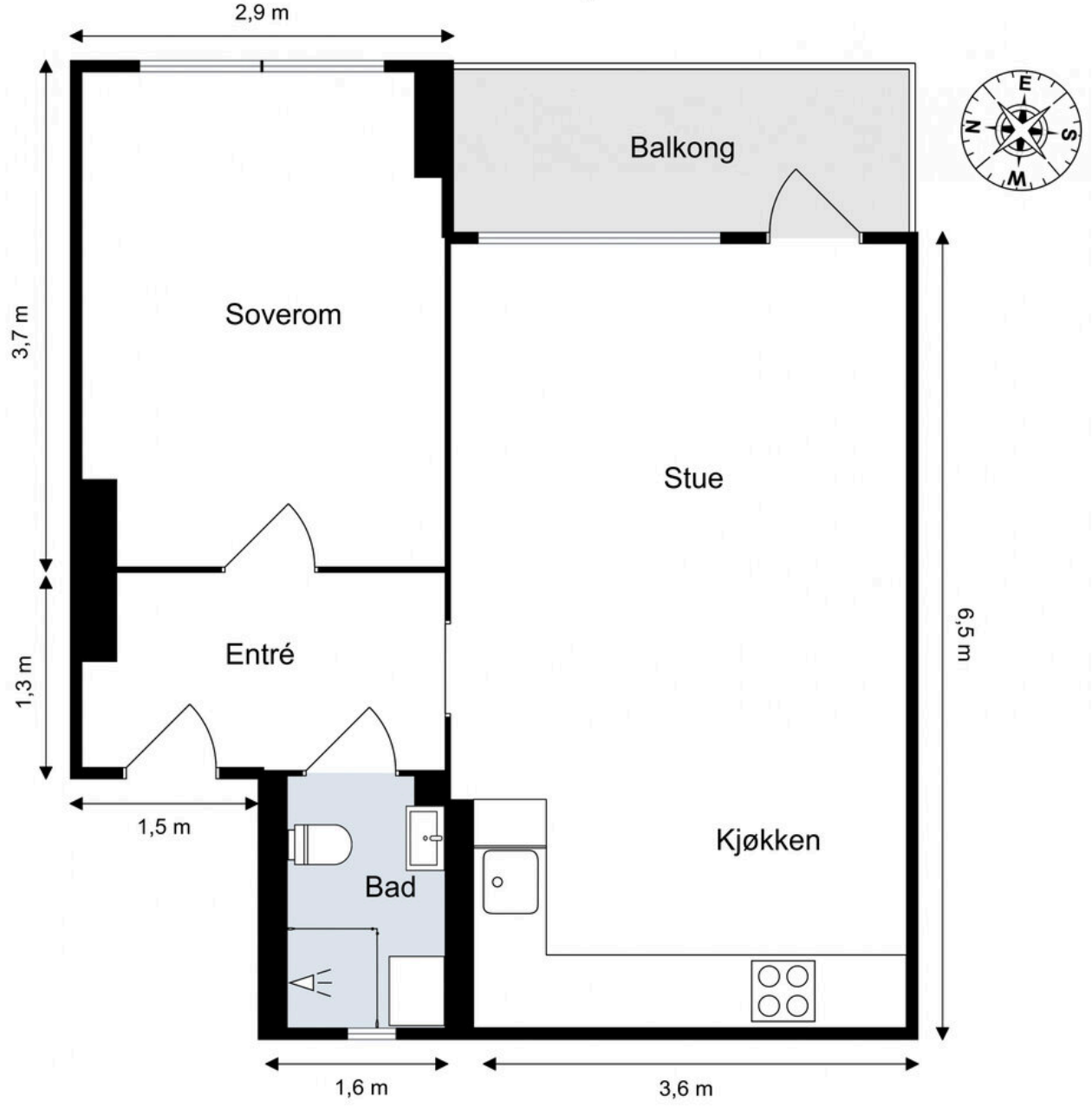
Svært sentral beliggenhet ved Kiellands plass, med umiddelbar nærhet til offentlig transport, et bredt utvalg av restauranter, flere matbutikker samt døgnåpen butikk 5 min unna, langs Akerselva og Iladalen park.

- Hyggelig balkongen med åpent utsyn
- Høyt og fritt beliggende i 5. etasje uten innsyn eller gjenboere
- Moderne IKEA-kjøkken og rålekkert bad (2022)
- Delikate overflater med behagelige fargevalg
- Optimal planløsning
- Svært god takhøyde på 2,64 m
- Varmtvann, fyring og internett inkl i felleskostnadene
- Opplegg for vaskemaskin i leiligheten og fellesvaskeri
- Frodig og skjermet bakgård med sittegrupper

Planløsning

Uelands gate 20, 0175 OSLO

4. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0277/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Uelands gate 20, 0175 OSLO
Gnr 218, bnr 72, snr 328 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Erlend Skådinn

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 985 340,- (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.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
5

Antall soverom
1

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

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 42 kvm.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart lys og godt førsteinntrykk. I gangen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering og sikrer god flyt i leiligheten.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Tidsriktig og stilrent kjøkken med spiseplass. Moderne innredning fra IKEA (2022) med mørke, glatte fronter og benkeplate i laminat. Overmontert oppvaskkum med ettgreps svingbart blandebatteri i børstet stål. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over koketoppen. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenet er godt utnyttet med rikelig med lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging.

Stuen er innbydende og luftig med en åpen løsning, stilrene overflater og utgang til balkong. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende tv-møblement

og sofabord samt spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Leiligheten ble i sin helhet pusset opp i 2022, og fremstår tidsriktig og stilren. Overflatene består av enstavslaminat og veggene er holdt i lune fargetoner. Det er godt lysinnslipp som kombinert med den gode takhøyden på 2,64 meter gir en svært god romfølelse. Planløsningen er gjennomtenkt og gjør rommet enkelt å møblere, med flere gode innredningsmuligheter.

Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong på ca. 3,7 kvm. Her er det plass til utemøblement, grill og beplantning. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 5. etasje med åpent utsyn. Her er det ingen gjenboere eller sjenerende innsyn.

Soverom:
Leiligheten har et lunt og romslig soverom. Det er god plass til dobbeltseng og nattbord. To garderobeskap gir godt med lagringsplass. Soverommet er malt i en behagelig fargetone og et stort vindu sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Rålekkert bad som ble pusset opp i 2022. Badet har tidsriktige flislagte overflater, innfelte downlights i himling og behagelig gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjdører i glass og baderomsinnredning med skuffer, nedfelt servant og speil. Det er opplegg for vaskemaskin og elektrisk styrt vifte.

Overflater:
Gulv: Enstavslaminat. Flislagt gulv med gulvvarme på bad.
Vegger: Malt betong og tapet. Fliser på bad.
Himling: Malt betong. Takhøyde i stuen målt til 2,64 meter.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
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/.

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: MEMBRAN OG LINOLEUM SIMONEN - org nr. 925594199 Dato 04.07.2022 Arbeid utført hos Markus Kaasa Uelands Gate 20 Oslo .Det ble lagt G411 sarnafil sveise membran på Våtrom. Jobben garanteres solid og fagmessig utført .Vi tar forbehold om eventuelt punktering av membran grunnet andre håndverkere etter ferdig stilt membran.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MEMBRAN OG LINOLEUM SIMONEN - org nr. 925594199 Dato 04.07.2022 Arbeid utført hos Markus Kaasa Uelands Gate 20 Oslo .Det ble lagt G411 sarnafil sveise membran på Våtrom. Jobben garanteres solid og fagmessig utført .Vi tar forbehold om eventuelt punktering av membran grunnet andre håndverkere etter ferdig stilt membran.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utarbeidet av: Firma/Navn: Storm Elektro AS Kontaktperson: Martin Vefald Wennevold Adresse: Sandstuveien 70 Postnr/Sted: 0680 Oslo Telefon: 22142000 E-post: oslo@stormelektro.no Nelfo medlemsnr: Organisasjonsnr: 885204392 28.07.2022 Opplegg av nytt el-anlegg til kjøkken. Opplegg av nytt el-anlegg til bad. Opplegg nye kurser bad og kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 28.07.2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke navnet på selskapet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny branndør juli 2026, utført av Byggmester Sebastian Møller AS - 929955277

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling foretatt i 2014 og av samtlige målinger gjennomført er alle godt innenfor kravene som er satt av Statens Strålingsvern.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2026

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Bygget:
- Boligblokk bygget i 1938.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk.
- Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l

Leiligheten:
- En østvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 3,7 m².
- Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

- Balkongdør:
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

- Balkong:
Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav.
"Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Overflater - gulv:
Det er etablert laminat på kjøkkengulv. Laminat er et fuktfølsomt materiale og vurderes som lite egnet i områder hvor det kan forekomme vannpåkjenning, eksempelvis ved kjøkkenbenk, oppvaskmaskin og øvrige vanninstallasjoner.

- Dokumentasjon for våtrom:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging, materialvalg og fagmessig utførelse. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen. TG 2 settes grunnet manglende dokumentasjon.

- Vanntettsjikt, membran og sluk:
Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntettsjikt.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

- Ventilasjon:
Elektrisk styrt vifte.

- Avtrekk kjøkken:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Ventilasjon:
Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt 65 mm gjennom stuen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret og forretningsfører skal informeres om leieforhold.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 495 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 296,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Fellesutgifter pr. mnd med fjernvarme: 3.107,-
Internett/bredbånd: 189,-
Fellesutgifter – nedbetaling lån (soil-prosjektet): 0,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 229 098,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 916 393,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

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

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

- Vaktmestertjenesten er knyttet til forretningsfører P S Eiendom AS
- Sameiet har en løpende renholdsavtale med Fortuna Renhold AS
- Elleve fellesvaskerier. Ett fellesvaskeri for hver oppgang bortsett fra Bjerregaards gate 41 og 45, samt Uelands gate 20.
- Sameiet har ordning for retur av hvite- og brunevarer er etablert i bakgården.
- To personheiser, èn i Bjerregaards gate 51 og Uelands gate 8.

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

Styret er i forhandlinger med grunneier av bakgården og naboeiendommen om felles erverv av bakgården. Antatt kostnad mNOk3,1.

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

Oppsummert må det beregnes tiltak til nærmere mNOK10 for inneværende år, dermed er det behov for låneopptak i størrelsesorden 7 000 000,-. Tiltakene finansieres hhv. ved bruk av vedlikeholdsfond, oppsparte midler og eksternt låneopptak. Kjøper må derfor forvente økt fellesgjeld og felleskostnader knyttet til sameiets vedlikeholdsplaner.

Balkongprosjektet:
Første trinn med oppstart høsten 2026 består av rehabilitering av balkonger langs Bjerregaards gate med begge ender. Ingen balkonger mot bakgård. Gjenstående er Uelands gate (ikke endene) mot bakgård så vel som gate. Tiltaket skal gjenopprette skader på dekket samt realkalisering av armeringsjern (sette strøm på armeringsjernet), fjerne teglsteinsbrystning og sette opp prefabrikerte perforerte plater lik balkongene mot bakgård i Casparisgate. Det er tatt forbehold om tillatelse fra Plan- og bygningsetaten om slik fasadeendring. Balkongene vil få et nytt utsende, med maling over og under. I tillegg vil selve teglsteinsfasaden bli syrevasket.

Annet trinn vil bli utbedret enten i 2027 eller 2028. Igjen ønsker styret å unngå å belaste felleskostnadene i så liten grad som mulig og gi tid før eventuelt nytt låneopptak. Det ble diskutert løst om begge trinnene burde tas samtidig og om man skulle votere over det. Konsensus om å følge styrets anbefaling. Styret og forretningsfører har innhentet ekspertuttalelser fra Rambøll over to perioder for å ha solid beslutningsgrunnlag, hatt flere møter med leverandører og har nå kun to tilbud som vurderes.
Antatt kostnadsestimat pt er mNOK 18 500 000,-
Vedtak: Balkongprosjektet ble godkjent

Finansiering av balkongprosjektet:
Prosjektet krever til sammen mNOK18,5 som finansieres delvis med oppsparte midler opp mot mNOK8. Lånebehov utgjør ca mNOK10,5. For sameiet å låne eksternt er krevende da pantobjektet er begrenset annet enn innbetalingene av fellesutgiftene. PS Eiendom AS vurderer å stille lån på samme betingelser som til soil-prosjektet, men det undersøkes videre mot OBOS og banker. Straks endelig omfang av prosjektet er klart vil forretningsfører beregne andel lån per seksjon og distribuere informasjonen.
Vedtak: Styret gis fullmakt til å
· forhandle frem og akseptere lånevilkår, inkludert rente, løpetid og avdragsstruktur
· inngå låneavtale med valgt långiver
· etablere nødvendig sikkerhet for lånet, herunder pant i sameiets eiendom/tilhørende rettigheter i samsvar med gjeldende regelverk
· gjennomføre alle nødvendige disposisjoner knyttet til opptak og forvaltning av lånet
Styret kan delegere praktisk gjennomføring til sameiets forretningsfører.
Fullmakten gjelder fra til låneopptaket er gjennomført, og bortfaller senest 12 måneder etter vedtak.

Forretningsfører
PS Eiendom AS

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

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskapet. Usikret restlån fra PS Eiendom AS i forbindelse med finansiering av soilprosjektet er NOK 1.630.101,- fordelt på seksjonseiere som ikke har benyttet IN ordningen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 911,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd med kr 1 121 362,-. Overskuddet kommer i hovedsak som et resultat av lavere påløpte vedlikeholdskostnader enn budsjettert. Styret foreslår at årets overskudd allokeres direkte til vedlikeholdsfond.

For 2026 budsjetteres det med ytterligere økte kostnader, hovedsakelig innenfor vedlikehold. Det nært

forestående balkongrehabiliteringsprosjektet vil bli omfattende og gå over flere år og utskiftning av innvendige dører forventes gjennomført i 2026. Det budsjetteres derfor med økte inntekter (fra og med 01.04.2026) for å finansiere deler av denne rehabiliteringen. Fjernvarme budsjetteres noe lavere i takt med forventede besparelser sameiets inngåelse av Norgespris til og med 31.12.2026.

Selskapets likvider er solide og det står MNOK 3,5 på særvilkårskonto som er øremerket fremtidige og kommende vedlikeholdskostnader. I tillegg er budsjettet for 2026 foreslått med en vedlikeholdspost på MNOK 5,8

Balkongprosjektet vil muligens kreve ytterligere midler og det vurderes et nytt opptak av fellesgjeld med tilsvarende betingelser som rundt SOIL-prosjektet. Hvorvidt det vil kreve ekstrafinansiering utover akontoinnbetalinger kommer an på valg av leverandør, fremgangsmåte og tidsperspektiv.

I løpet av perioden er fellesutgiftene økt med 10% for å øke vedlikeholdsfondet. Fondet skal sammen med løpende likviditetsoverskudd finansiere deler av balkongprosjektet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 19985850

Tomt

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leilighetens nærområde byr på en mengde muligheter for aktiviteter, gastronomiske opplevelser og rekreasjon. Nyt de flotte grøntarealene som blant annet Ilaparken og St.Hanshaugen. La deg begeistre av de nydelige turområdene rundt ærverdige Akerselva.

Kun få meter fra leiligheten finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker og treningssentre. Her bor du i et matmekka med alt fra Åpent bakeri Tranen, Lofthus Samvirkelag med byens beste Pizza, Mathallen og Michelinstjernerestauranten Kontrast i kort gåavstand. I tillegg er du omringet av byens beste kaffebarer med både Java, Supreme Roastworks og Tim Wendelboe like i nærheten. Det er også gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen og Kaffebrenneriet. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet Athletica (Vulkan), SATS (Ringnes Park), SATS Ila, Indah Yoga og Fresh Fitness. Ca. fem minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Kort vei til Majorstuen med eksklusive butikker, utesteder med mer.

Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino (ca. 5 minutters gange). Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Både Rema1000 og søndagsåpne Joker og Matkroken ligger i umiddelbar nærhet.

Kiellands Hus er et trivelig lite nærsenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass, hvor du får alt du trenger til hverdagen. Her finnes Coop Mega, Ark, Nille, Apotek1 og Vinmonopolet. I tillegg finnes det en rekke caféer, take-away-restauranter og sushibarer i nærmiljøet. Like i nærheten ligger også Vulkan, som er et nytt og spennende byutviklingsområde med Mathall (se www.mathallenoslo.no), utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se www.vulkanoslo.no).

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, HiO med flere.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet kollektivtilbud (21-, 26-, 54- og 34-bussen). Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 11, 12 og 13).

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter. Du kan velge og vrake i sentre/knutepunkter med butikker og restauranter (http://www.vulkanoslo.no/vulkan-depot/) og Ringnes Park. Skjermet beliggenhet, med minimalt av støy fra bakkenivå. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom.

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
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak i området:
Maridalsveien 31 - forhåndskonferanse leilighetsbygg. Saksnummer 202504268
Hauchs gate 4 - oppføring av 11 balkonger. Saksnummer 202510751
Hauchs gate 6 A og B - oppføring av seks balkonger. Saksnummer 202510002
Maridalsveien 39 - utskifting av vinduer. Saksnummer 202605889
Uelands gate 24 A - rehabilitering etter brann. Saksnummer 202511433
Waldemar Thranes gate 51 D - bruksendring av lager/garasje til enebolig og fasadeendringer. Saksnummer 202518227

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/218/72/328:
05.06.1937 - Dokumentnr: 302582 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:105
Gjelder denne registerenheten med flere

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

18.12.1937 - Dokumentnr: 305635 - Erklæring/avtale
best om felles sentralvarmeanlegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:9 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

20.06.1939 - Dokumentnr: 303293 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

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

14.12.1940 - Dokumentnr: 304365 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1945 - Dokumentnr: 301006 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

05.05.1976 - Dokumentnr: 508815 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER DEN FØRSTE TINGLYSTE
ERVERVSSUM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1976 - Dokumentnr: 508816 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER DEN FØRSTE TINGLYSTE
ERVERVSSUM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:258
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1976 - Dokumentnr: 508817 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER DEN FØRSTE TINGLYSTE
ERVERVSSUM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:290
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1976 - Dokumentnr: 508818 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER DEN FØRSTE TINGLYSTE
ERVERSSUM
PLIKT TIL Å VIKE PRIOR. ETTER 90% AV SENERE
LÅNETAKSTER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1976 - Dokumentnr: 508819 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER DEN FØRSTE TINGLYSTE
ERVERVSSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
PRIORITET VEKET
FOR NOK 139500 MED TILL ANSVAR VED BELÅNING I
KREDITT- ELLER
HYPOTEKFORENING

05.05.1976 - Dokumentnr: 508820 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER DEN FØRSTE TGL
ERVERVSSUM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1976 - Dokumentnr: 508986 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE

ERVERVSSUM
MED PLIKT TIL Å VIKE FOR 90 % AV LÅNETAKST
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:105
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1977 - Dokumentnr: 502746 - Erklæring/avtale vedr. fyringsanlegg m.v.
Rettighetshaver Casparisgt. 1, 3, 5, 7, 9 og 11.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:162
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1977 - Dokumentnr: 502940 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om bruksrett til felles gårdsplass på bnr 153
Bestemmelser om parkering, vedlikeh. m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1976 - Dokumentnr: 508819 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 328
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/1018
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

01.04.2025 - Dokumentnr: 361701 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:0301 Gnr:218 Bnr:159 Snr:18
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Knr:0301 Gnr:218 Bnr:72 Snr:328
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/21495

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 44 100,-
Grunnpakke kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - Kampanje tidligere kjøper av meg kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Utlegg foto kr. 4 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 131 560,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. juli 2026

Ansvarlig megler
Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Uelands gate 20 , 0175 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 72, snr. 328

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



Befaringsdato: 09.07.2026 **Rapportdato:** 17.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1787 **Referansenummer:** GY7485

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

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

Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1938. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

Selveierleilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

En østvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 3,7 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,92 m.

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

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og tapet. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt: 2,64 m.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er platetopp, stekeovn, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

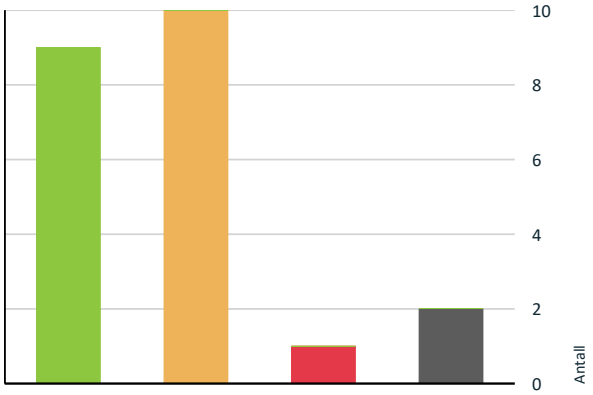
Selveierleilighet

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

Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

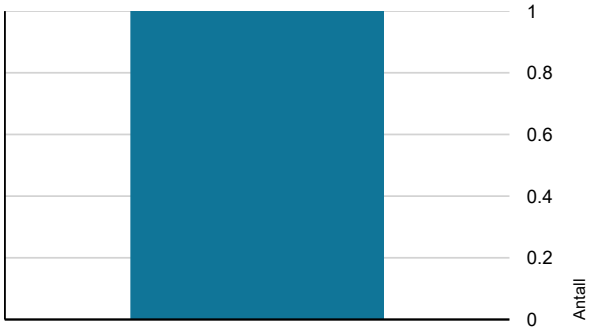
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 5. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1938

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

En østvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 3,7 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,92 m.

Vurdering av avvik:
• Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjøkken: Gulv med laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er etablert laminat på kjøkkengulv. Laminat er et fuktfølsomt materiale og vurderes som lite egnet i områder hvor det kan forekomme vannpåkjenning, eksempelvis ved kjøkkenbenk, oppvaskmaskin og øvrige vanninstallasjoner.

Forholdet vurderes mot NS 3600:2025+AC, punkt A.2.2.2 Kjøkken – Overflater – Gulv, hvor overflatematerialer som ikke tåler begrenset fuktpåkjenning i områder der det kan forekomme vann, herunder laminat, er angitt som kriterium for TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å skifte ut laminatgulvet med et mer fuktbestandig materiale i områder med risiko for vannsøl, for å redusere faren for fuktskader og påfølgende skade på gulv og underliggende konstruksjoner.

TG 1 Overflater, generelt

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og tapet. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt: 2,64 m.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt 65 mm gjennom stuen.

Konsekvens/tiltak

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon på membran.

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er tilsendt dokumentasjon på membranen, som viser hvilken type som er benyttet. Membran arbbeider er utført av Membran og linoleum Simonen. Org. nr 925594199

Vurdering av avvik:
• Det foreligger imidlertid ikke bilder av utførelsen på rommet.
Det er ikke tilfredsstillende tetting mellom sluk og tettesjikt i hovedsluket, da dette er et eldre soilsluk som gjør dette vanskelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre tettingen mellom sluk og tettesjikt, eventuelt vurdere utskifting av sluket til en løsning som gir tilfredsstillende tetting.
Utilstrekkelig tetting øker risikoen for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 20 mm fall mot sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har eldre soilsluk. Det mangler kjent skjult og synlig vanntett sjikt, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



Hovedsluk



Hjelpesluk

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå en bedre tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør avklares med borettslagets/sameiets styre om installasjon av elektrisk styrt vifte er godkjent.
Konsekvensen av manglende godkjenning kan være at tiltaket må fjernes, og at ønsket forbedring av ventilasjonen ikke kan gjennomføres.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

5. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er platetopp, stekeovn, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kullfilterventilator over kokeplass.

5. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

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

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Hentet fra samsvarserklæring utført av Storm Elektro AS

Opplegg av nytt el-anlegg til kjøkken.
Opplegg av nytt el-anlegg til bad.
Opplegg nye kurser bad og kjøkken



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

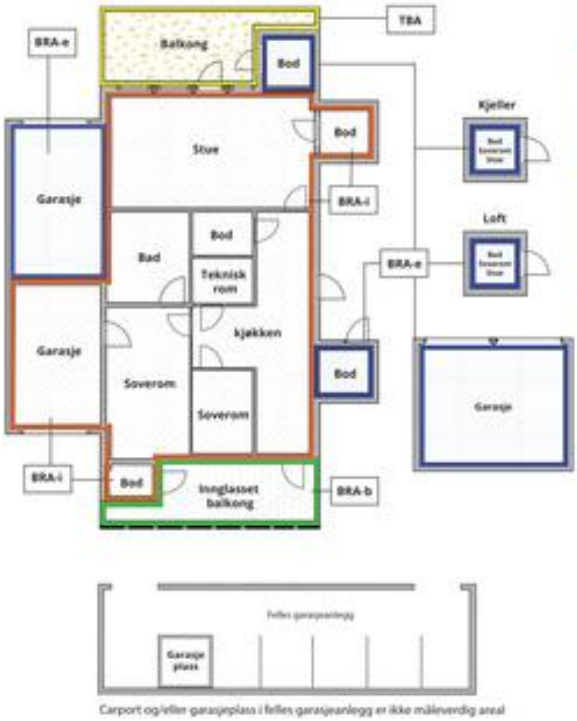
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	42			42	4
Kjeller		3		3	
SUM	**42**	**3**			**4**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 2,9 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Erlend Skådinn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	72		328	4824 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Uelands gate 20, 0175 OSLO

Hjemmelshaver
Erlend Yung Soo Skådinn

Boligselskap
GAMLE AKER
BOLIGSAMEIE I OG II

Eierandel
52 / 21495

Forretningsfører
PS Eiendom AS, Pilestredet
17, 0164 OSLO

Organisasjonsnr
978713556

Felles formue
Kr. 15 911 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 3 379 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	19985850			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.07.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.07.2026	
2	17.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erlend Yung Soo Skådinn	9578-5998-4-2538185	2026-07-16 13:22:21

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. juli 2026

Oppdragsnummer
5-0277/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uelands gate 20, 0175 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Erlend Skådinn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 19985850
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

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: MEMBRAN OG LINOLEUM SIMONEN - org nr. 925594199 Dato 04.07.2022 Arbeid utført hos Markus Kaasa Uelands Gate 20 Oslo .Det ble lagt G411 sarnafil sveise membran på Våtrom. Jobben garanteres solid og fagmessig utført .Vi tar forbehold om eventuelt punktering av membran grunnet andre håndverkere etter ferdig stilt membran.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MEMBRAN OG LINOLEUM SIMONEN - org nr. 925594199 Dato 04.07.2022 Arbeid utført hos Markus Kaasa Uelands Gate 20 Oslo .Det ble lagt G411 sarnafil sveise membran på Våtrom. Jobben garanteres solid og fagmessig utført .Vi tar forbehold om eventuelt punktering av membran grunnet andre håndverkere etter ferdig stilt membran.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utarbeidet av: Firma/Navn: Storm Elektro AS Kontaktperson: Martin Vefald Wennevold Adresse: Sandstuveien 70 Postnr/Sted: 0680 Oslo Telefon: 22142000 E-post: oslo@stormelektro.no Nelfo medlemsnr: Organisasjonsnr: 885204392 28.07.2022 Opplegg av nytt el-anlegg til kjøkken. Opplegg av nytt el-anlegg til bad. Opplegg nye kurser bad og kjøkken

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 28.07.2022

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke navnet på selskapet

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny branndør juli 2026, utført av Byggmester Sebastian Møller AS - 929955277

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling foretatt i 2014 og av samtlige målinger gjennomført er alle godt innenfor kravene som er satt av Statens Strålingsvern.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2026

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0277/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Erlend Yung Soo Skådinn	**2026-07-16**

Identifikasjon

Erlend Yung Soo Skådinn

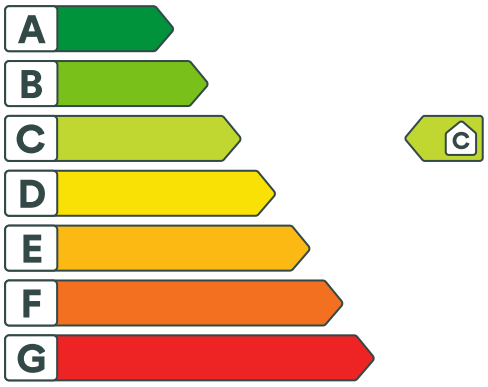
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Uelands gate 20, 0175 OSLO	
Dato for energimerking **15.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321746**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80537271**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **72**
Seksjonsnummer **328**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
146,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
146,16 kWh/m²	**12 083 kWh**



Uelands gate 20, 0175 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

PS EIENDOM AS

Post- og besøksadresse Pilestredet 17
0164 OSLO

Organisasjonsnummer 948 725 401 MVA
Telefon 22 99 27 60
e-post pse@pse.no

Privatmegleren

Avd.Parken Eiendomsmegling AS

Att: Mare Tostrup

Oslo, 14. juli 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vi viser til forespørsel om opplysninger i forbindelse med salgsoppdrag.

Boligselskap:	Gamle Aker Boligsameie I og II
Organisasjonsnummer:	978 713 556
Eiendom:	Gnr. 218. Bnr. 72. Snr. 328 (leil. nr. 291 / H0501) i Oslo kommune
Hjemmelshaver:	Erlend Skådinn
Adresse:	Uelands gate 20, 0175 Oslo
Forretningsfører:	PS Eiendom AS, Pilestredet 17, 0164 OSLO
Telefon:	22 99 27 60
e-post:	pse@pse.no

1.0 Opplysninger om boligselskapet:

Antall seksjoner:	339
Tomt:	Eiet grunn til bygg. Bakgården leies.
Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring AS
Polisenummer:	19985850. Polisen er gyldig til og med 01.07.2027.
Vaktmester:	Sameiet leier inn èn vaktmester.
Kontaktinformasjon:	zong@pse.no / 924 36 534
Eierskifte:	Eierskifte trenger ikke styrets etterfølgende godkjennelse. En seksjonseier kan ikke eie mer enn to seksjoner i sameieloven (jfr. eierseksjonsloven)
Dyrehold:	Se husordensreglenes § 11.
Fellesvaskeri:	Elleve fellesvaskeri. Ett fellesvaskeri for hver oppgang bortsett fra Bjerregaards gate 41 og 45, samt Uelands gate 22. Disse tre oppgangene deler med andre.
Heis:	To personheiser, èn i Bjerregaards gate 51 og Uelands gate 8.

Adgangssystem/nøkler:	Adgangsbrikker til inngangsdører fra gaten (ikke fra bakgård, eller andre fellesdører) følger seksjonen ved eierskifte. I tillegg kan nye brikker, eller ekstrabrikker bestilles via vaktmester og ikke direkte fra leverandør. Ved etterbestilling må navn, oppgang, leilighetsnummer og farge ved mistet brikke oppgis. Samtidig må det oppgis ett Vipps-nummer for betaling (Vipps-krav) fra leverandøren. Nøkler kopieres ved Kiellands Hus ved Sofies Rens AS.
Bredbånd:	Fra 1.12.2024 har sameiet skiftet leverandør til Global Connect. Kollektivavtalen inkluderer nå 500/500 internett. Lineær-tv må bestilles separat av den enkelte.
Radon:	Måling foretatt i 2014 og av samtlige målinger gjennomført er alle godt innenfor kravene som er satt av Statens Strålingsvern.
Kildesortering:	Obligatorisk kildesortering for Oslo kommune. Lilla (tidligere blå) og grønne poser til kildesortering kan hentes uten ekstra kostnad i de fleste dagligvarebutikker. Husholdningsavfall og egen container for papp/papir legges i eget søppelskur. Returpunkter for glass og metall i umiddelbar nærhet, samt Fretex deponi.
Returordning:	Ordning for retur av hvite- og brunevarer er etablert i bakgården. Returordning for særskilt farlig avfall kan avtales med vaktmester. Batterier og slikt returneres til Rema 1000 eller Coop i nærheten. Glassretur er på andre siden av Uelands gate 8 samt i møtet mellom Bjerregaards gate og Uelands gate. På samme sted er det også en Fretexboks. Fredensborg gjenvinningsstasjon i Maridalsveien 10 tar stort sett alt. Styret oppfordrer hver enkelt til å benytte stasjonen for all retur, herunder EL. Ordningen med container for EL-avfall vurderes kuttet.
Sykkelparkering:	Parkering på anviste plasser i bakgård.
Garasje/parkering:	Ingen garasjeanlegg/-plass tilknyttet bygget. Gateparkering, eventuelt leie av parkering i kommersielle parkeringsanlegg. Motorsykler må parkeres i gate.
Sameiets leder:	Svein Gustav Hovland c/o PS Eiendom AS Pilestredet 17 0164 Oslo
e-post:	pse@pse.no
Telefon:	22 99 27 60

Andre opplysninger:

Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse og slikt må innhentes fra lokale bygningsmyndigheter. For særskilte begrensninger og klausuler, se boligselskapets vedtekter og husordensregler. Forretningsfører utsteder giroer kvartalsvis.

Informasjon om selskapets lån og vilkår:
Ingen lån registrert for selskapet. Usikret restlån fra PS Eiendom AS i forbindelse med finansiering av soil-prosjektet er NOK 1.630.101,- fordelt på seksjonseiere som ikke har benyttet IN-ordningen.

Boligselskapets sist tilgjengelige årsberetning, protokoll fra siste årsmøte, samt vedtekter og husordensregler følger vedlagt. I tillegg legger vi ved enkel historisk oversikt over påkostninger og vedlikehold. Se for øvrig vedlegg.

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets forretningsfører PS Eiendom AS på e-post: pse@pse.no.

2.0 Opplysninger om seksjonen:

I henhold til eierseksjoneringsbrøk har vi registrert følgende areal (gammel betegnelse); brutto 52 m2 og 42 netto m2. Seksjonens eierandel utgjør dermed; 52/1018 av oppgangen Uelands gate 20.

Andel fellesutgifter fordeles slik:

Fellesutgifter pr. mnd med fjernvarme:	Kr.	3.107,-
Internett/bredbånd	Kr.	189,-
Fellesutgifter – nedbetaling lån (soil-prosjektet):	Kr.	0,-
Totale fellesutgifter	Kr.	3.296,-

Seksjonens fellesutgifter er betalt til og med juli 2026. Merk: I forhold til eierskifte må fellesutgifter gjøres opp mellom selger og kjøper i forhold til *hele* måneden overtakelsen/oppgjøret finner sted.

Andel restgjeld pr 14.07.2026 tilknyttet SOIL-prosjekt: 0

Lånet er satt opp med en nedbetalingsplan til desember 2028, IN-ordning og etterskuddsvis renteberegning med NIBOR 3mnd uten påslag.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppgitt selgers reskontro ved oppgjørstidspunktet.

Ligningsposter:

Ligningsverdi	Andre inntekter	Fradragsber utgifter	Annen formue	Gjeld
Oppgis av ligningsmynd.	559	11	15 911	3 379

** siste linje gjelder andel gjeld tilknyttet andel soil-prosjektet*

3.0 Annet:

Forbehold:

Opplysningene ovenfor er basert på tilgjengelige data forretningsfører besitter på tidspunktet for forespørsel. Opplysninger som fremgår her må selger og megler kontrollere mot opplysninger de selv besitter, slik som historiske opplysninger som sendes fra forretningsfører periodevis og offentlige registre. Dersom noe er uklart må forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer ikke erstatningsansvar for de opplysninger for feil i opplysningene her med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Priser og gebyrer:
Pris- og gebyrjusteringer kan forekomme. Meglerpakken koster kr. 6.250,- inklusive merverdiavgift. Ved endelig salg og registrering av ny/nye hjemmelshavere utgjør eierskiftegebyret kr. 4.300,- inklusive merverdiavgift. Det sendes ut faktura til megler, kostnader og gebyr bes overført forretningsførers konto: 7044.05.27173 ved forfall. Innbetalingen/e merkes med KID eller selgers navn.

I den grad forespørsel om megleropplysninger ikke har informasjon om avsenders organisasjonsnummer ber vi om at nummeret ettersendes så snart som mulig.

Ta gjerne kontakt om det er spørsmål knyttet til våre opplysninger.

Vennlig hilsen
Forretningsfører for Gamle Aker Boligsameie I og II



PS Eiendom AS
Svein Gustav Hovland

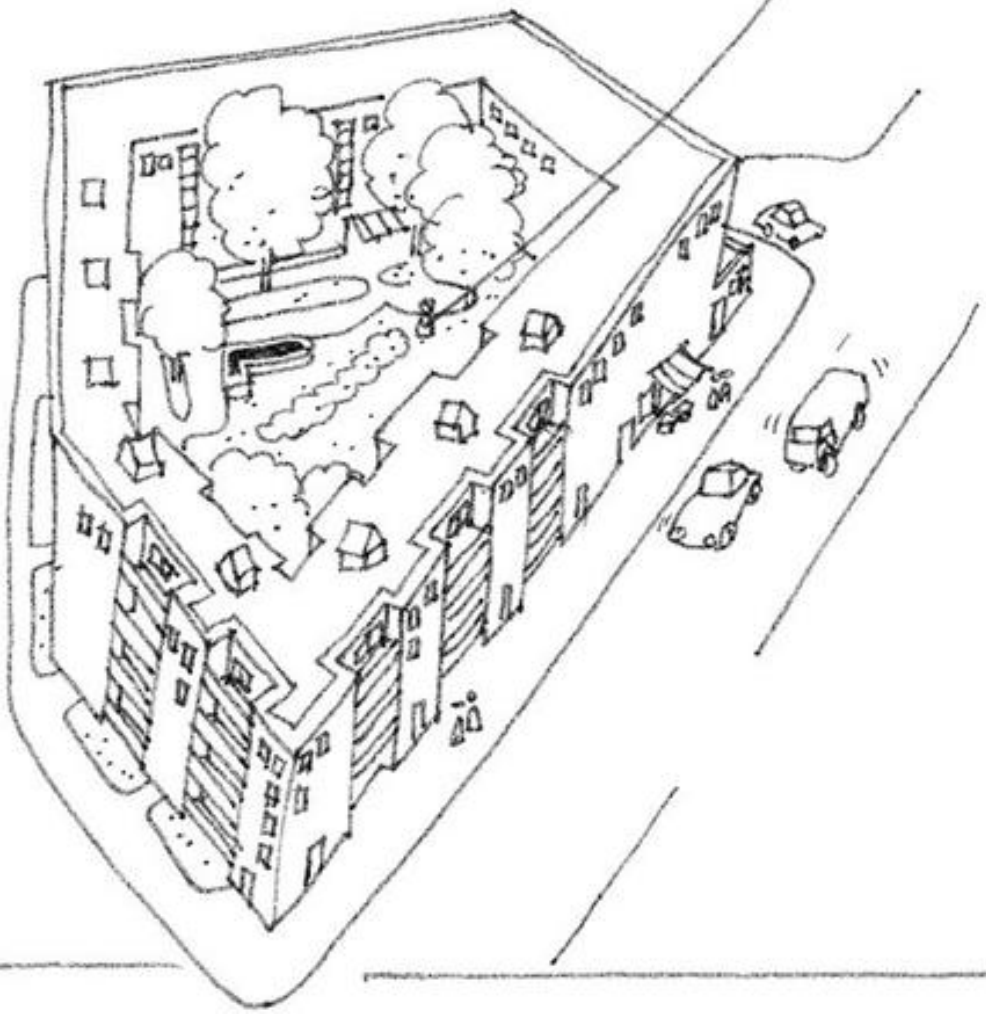
Vedlegg:

- 01 - Protokoll Årsmøtet, avholdt 04.06.2026
- 02 - Innkalling til årsmøte med styrets årsberetning og årsregnskap for 2025 *(avholdt 04.06.2026)*
- 03 - VEDTEKTER for Boligsameiet, sist endret 10.04.2024
- 04 - HUSORDENSREGLER for boligsameiet Gamle Aker I og II
- 05 - VEDLIKEHOLDSOVERSIKT for boligsameiet Gamle Aker I og II - 2025
- 06 - Brukerveiledning porttelefon NO (2023)
- 07 - FDV - Rørfornyede rørsystemer (soil-prosjektet)
- 08 - Informasjon til seksjonseiere og beboere i Gamle Aker Boligsameie I og II, 09.2023
- 09 - Innkalling til X-ord Årsmøte, 23.10.2023 med vedlegg
- 10 - Protokoll fra X-ord Årsmøte,23.10.2023 med vedlegg
- 11 - Informasjon til seksjonseiere og beboere i Gamle Aker Boligsameie I og II, 01.2024
- 12 - Informasjon til seksjonseiere og beboere i Gamle Aker Boligsameie I og II, 02.2025

Innkalling til ordinært Årsmøte for sameierne i

2026

GAMLE AKER I OG II



Velkommen til årsmøte i Gamle Aker Boligsameie I og II

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

Innkalling til ordinært Årsmøte:

Torsdag 4. juni 2026 kl. 17:00 i Gamle Aker Kirkesenter i Akersbakken 30

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

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

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

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

Saker til behandling:

1. Konstituering, herunder valg av en seksjonseier som ikke sitter i styret til å medundertegne protokollen
    a. Valg av møteleder
    b. Opptegnelse av fremmøtte og fullmakter
    c. Valg av personer til å undertegne
    d. Godkjennelse av møteinnkallingen
    e. Godkjennelse av dagsorden

2. Styrets Årsrapport 2025 med Årsregnskap 2025

3. Godkjennelse av budsjett 2026
    Fremkommer i årsregnskapet.

4. Balkongprosjektet

5. Finansiering av balkongprosjektet

6. Orienteringssak: Kjøpet av bakgården

7. Orienteringssak: Bakgårdsprosjekt

8. Valg av forretningsfører

9. Innkomne forslag
    Saker må være varslet styret i forkant.

10. Godtgjørelse til styret og revisor
    Gjelder arbeid i perioden 2025/2026.

11. Valg av revisor

Styret foreslår kontinuitet og samarbeid med BHL DA (bhl.no) som har vært sameiets revisor siden 2013.

12. Valg av styre

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

Deltakelsesslipp og slipp for fullmakt følger på siste side.

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

a. **Valg av møteleder**
   Styret foreslår at styreleder velges som møteleder

b. **Opptegnelse av fremmøtte og fullmakter**
   Marte tar imot deltakerslipper og fullmakter. Deretter oppleses antall

c. **Valg av møtereferent og minst en eier som protokollvitne for hver oppgang/adresse**
   Valg av personer til å undertegne protokoll

d. **Godkjennelse av møteinnkallingen**

e. **Godkjennelse av dagsorden**

Sak 2 - Styrets Årsrapport 2025 med Årsregnskap 2025

Generelle opplysninger om sameiet

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

Sameiet har i alt 14 innganger og etter reseksjoneringen i 2025 er oppgangene samlet på ett gårdsnummer og bruksnummer. Viktig at alle har fått med seg endringen, og ikke minst at all praktisk endring har foregått automatisk. Null behov for å foreta seg noe selv.

Bjerregaards gate 41	Gnr. 218	Bnr. 72
Bjerregaards gate 43	Gnr. 218	Bnr. 72
Bjerregaards gate 45	Gnr. 218	Bnr. 72
Bjerregaards gate 47	Gnr. 218	Bnr. 72
Bjerregaards gate 49	Gnr. 218	Bnr. 72
Bjerregaards gate 51	Gnr. 218	Bnr. 72
Uelands gate 8	Gnr. 218	Bnr. 72
Uelands gate 10	Gnr. 218	Bnr. 72
Uelands gate 12	Gnr. 218	Bnr. 72
Uelands gate 14	Gnr. 218	Bnr. 72
Uelands gate 16	Gnr. 218	Bnr. 72
Uelands gate 18	Gnr. 218	Bnr. 72
Uelands gate 20	Gnr. 218	Bnr. 72
Uelands gate 22	Gnr. 218	Bnr. 72

Samtlige eiendommer ble seksjonert i 1976 av stifter A/S Gamle Aker Boligselskap II. Reseksjonering gjennomført i 2025.

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

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

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

Selskapet har ingen ansatte, men en innleid vaktmester. Selskapet følger diskriminerings- og likestillingsloven og tilstreber likebehandling og likeverd ved valg av tillitsvalgte.

Styret

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder	Svein Gustav Hovland
Styremedlem	Louise Voidan Henriksen
Styremedlem	Hallvard Trohaug
Styremedlem	Vilhelm Launes
Styremedlem	Sophie Mysen

Siden Årsmøtet 9. april 2025 har styret hatt fem møter samt gjennomført ett ekstraordinært Årsmøte. Perioden har vært preget av forberedelse til nytt stort prosjekt, balkongene. Både pris, og teknisk utforming har vært tema. I tillegg har styret fokusert på å begrense kostnader i størst mulig grad. Et annet hensyn som søkes ivaretatt er å fordele større tiltak over tid i henhold til en plan og langtidsbudsjett. Slik tar styret ansvar ved å ikke belaste privatøkonomien til oss alle for mye, og heller deler prosjekter opp over tid.

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

Styrets arbeid 2025

I løpet av året har styret og forretningsfører utført løpende vedlikehold av bygg og anlegg. I tillegg til de særskilt store prosjektene ved utbedring av soilrør, overvannsrør og skifte til internett (ikke lineær-tv) er følgende utført.

Avsluttet kjøpet av bakgården (sammen med borettslaget), formaliteter

Forberedt balkongprosjektet

Etablert styretavla som informasjonssenter i hver oppgang

Byttet ut og forbedret faktureringsrutine (fellesutgifter), samt overgang til efaktura

Økt fellesutgiftene med 10% fra 1. april 2026 for å styrke egenkapitalen og vedlikeholdsfondet

Innhentet tilbud fra ekstern forvalter, OBOS

Bakgårdsprosjektet (forbedret visuelt inntrykk og forbedret sosialt miljø med nyetablert brukergruppe

Igangsatt bytte av inngangsdører til seksjoner med gamle dører, **pågående**

Forsikringssaker, vært flere saker med til dels store skader (lekkasje, brukerfeil etc)

Vifte til heishuset i Uelands gate 8

Vannlekkasje i bakgård

Vakthold i oppgang (engangstilfelle)

Lysstyring i kjeller

Fjernet gamle sirkulasjonsrør (horisontale rør) i Bjerregaards gate

Flere mindre vannlekkasjer fra varmtvannsrør i både Bjerregaards gate og Uelands gate (overvåkes)

Sporadisk utskifting av vinduer slik det har vært utført over mange år

Fulgt opp seksjonseiere som har hatt tekniske utfordringer

Ny vaskemaskin til fellesvaskeriene

Reparasjon og service heiser

Forretningsførsel og revisjon

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

PS Eiendom AS har også gitt lån til sameiet i forbindelse med soil-prosjektet til rente lik NIBOR 3mnd uten påslag. Lånet er stilt uten sikkerhet, men kreves inn som felleskostnader eller engangsfakturering. Lånet har for øvrig IN-ordning. Lånet termineres desember 2028.

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

pse@pse.no

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

Sameiets revisor er BHL DA ved statsautorisert revisor Lars Bakketun.

Vaktmestertjeneste

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

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

Eierskifter

Det har vært 17 eierskifter i løpet av 2025. Gjennomsnittlig salgspris per m2 har vært kr 113.600,-. Forretningsfører tilbyr boligmeglere en meglerpakke og foretar til slutt eierskifte med oppdatering i alle registre mot gebyr.

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

Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Fremtind. Polisenummer: 19985850

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

Egenandelen på forsikringen er økt til kr 50.000,- per skadetilfelle, samtidig som polisen er redusert med kr 100.000,- y/y.

Forsikringen til sameiet dekker bygningene og fellesareal. Den dekker også fastmontert utstyr, slik som innebygd kjøkkenutstyr, parkett og lignende. Polisen dekker også skadedyr, dog med klar begrensning på hva som er innenfor avtalen. Her går det en klar grense mot innboforsikringen den enkelte må ha. I tillegg har forsikringen dekning for sopp, råte og insekter.

Hver enkelt seksjonseier og bruker har selv ansvar for å tegne egen innboforsikring. Innboforsikringen dekker oftest bekjempelse av innsekter som veggedyr, kakerlakker og skjeggkre.

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

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

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

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

Tomt

Eiet grunn til bygg. Bakgården er nå eiet siden ultimo 2025. Styret arbeider med arkitekt for å se på forbedring av bakgården for å styrke det sosiale utemiljøet og gi den et bedre visuelt uttrykk.

Renhold

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

Fellesvaskeri

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

Oppvarming

Fjernvarme fra Celcio til varmesentral og ut til radiatorer i den enkelte seksjon. Husk eget vedlikeholdsansvar for synlig rørnett med radiator, slik som lufting av egen ovn.

Fukt

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

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

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

Vær alltid oppmerksom på alt av mulige fuktkilder.

I den grad man ønsker å gjøre noe med fuktig inneluft kan man også kjøpe en rimelig avfukter, og som kan ha andre nyttige funksjoner i tillegg.

Er du i tvil, ta gjerne kontakt med vaktmester og/eller forretningsfører.

Avfallsordning

Kommunal avfallsordning, Renovasjonsetaten. Vanlig søppel (restavfall) hentes hver mandag, onsdag og fredag. Papp og papir hentes fredager. Etaten bruker en tilpasset lastebil til hentingen, da bilen ofte rygger er det viktig å være påpasselig – til tross for alvorlig pipelyd når bilen rygger.

Ved utflytting eller ommøblering skal det under enhver omstendighet ikke deponeres avfall i tilknytning til avfallsområdene i bakgården. Enhver seksjonseier og beboer har selv ansvar med å fjerne eget avfall.

Kildesortering

Obligatorisk kildesortering for Oslo kommune. Lilla (tidligere blå) og grønne poser til kildesortering kan hentes uten ekstra kostnad i de fleste dagligvarebutikker. Husholdningsavfall og egen container for papp/papir legges i eget søppelskur.

Returordning

Ordning for retur av hvite- og brunevarer er etablert i bakgården. Returordning for særskilt farlig avfall kan avtales med vaktmester. Ordningen administreres av Vaktmesterkompaniet.

Batterier og slikt returneres til Rema 1000 eller Coop i nærheten. Glassretur er på andre siden av Uelands gate 8 samt i møtet mellom Bjerregaards gate og Uelands gate. På samme sted er det også en Fretex-kontainer.

Fredensborg gjenvinningsstasjon i Maridalsveien 10 tar stort sett alt. Styret oppfordrer hver enkelt til å benytte stasjonen for all retur, herunder EL. Ordningen med container for EL-avfall vurderes kuttet.

Skadedyr

Sameiet har avtale med skadedyrbekjemper.

Viktig at alle er forsiktige med organisk avfall for å unngå plager med rotter eller andre gnagere.

Bredbånd

GlobalConnect er den nye leverandøren av internett og underholdningstjenester. Alle beboere får Internett Mini 500/500 mbit/s inkludert i den kollektive avtalen, og kan oppgradere hastighet på internett og velge TV-tjenester etter eget ønske. Lineær-tv bekostes separat av den enkelte og er ikke en del av kollektivavtalen.

Den kollektive avtalen er låst i 5 år til en pris på kr 189,- per seksjon, og er for så vidt på egen linje på giroer for fellesutgifter. Årsaken er at avtalen er inngått kollektivt, og således ikke en del av ordinær fordeling av felleskostnader etter brøk.

Ved utflytting skal modem/ruter bli værende i seksjonen og overtas av Kjøper. Likeså må eierskifte meldes Global Connect som alle andre eierskifter.

Nøkler

Nøkkelsystemet er modernisert i 2023 og består av nøkkel med kontaktløs adgangsbrikke. Ved behov for ny nøkkel må forretningsfører kontaktes. Ny brikke til selvkost koster kr 300,- inkl. mva og tillegg for frakt.

Brikker på avveie må rapporteres til forretningsfører slik at brikken kan kanselleres.

Sykkelparkering

Parkering på anviste plasser i bakgård. Sykler som ikke lenger er i bruk fjernes, eller blir fjernet av vaktmester.

Garasje/parkering

Ingen garasjeanlegg/-plass tilknyttet bygget. Gateparkering, eventuelt leie av parkering i kommersielle parkeringsanlegg.

Dyrehold

Se husordensreglenes §11.

Radon

I regi av forretningsfører fikk styret utført radonmåling i 2014. Resultatet ble positivt og alle målinger foretatt på riktig tid av året visste nivåer under kritisk grense. Ta kontakt med forretningsfører om det er interesse for målingene.

Brannsikkerhet

Styret har inneværende periode hatt fokus på brannsikkerhet og vil fortsette arbeidet. Vi oppfordrer alle beboere til å sjekke pulverapparat, batterier og annet utstyr årlig, gjerne ved nyttår. Styret vil også sende informasjon om dette igjen i desember.

Det minnes om at det alltid er eiers og beboers ansvar å sørge for regelmessig tilsyn med slukkeutstyr, røykvarslere og annet utstyr. Et godt råd er å ha et brannteppe i tilknytning til kjøkken. Meld straks fra til styret dersom noe utstyr i fellesareal er defekt.

Andre tiltak styret vurderer utskifting av dører i fellesareal til dører av høyere brannstandard. Styret er i gang med utskifting av eldre inngangsdører med nye dører med lovpålagt brannmotstand. Styret har også innhentet brannrappport for gården og vil gjennomføre tiltakene listet i rapporten.

Første tiltak vil være å kontrollere samtlige inngangsdører for å se om dørene innehar krav til lovlig brannmotstand. Deretter vil brannalarmanlegg for oppgangene bli prioritert.

Se for øvrig https://www.sikkerhverdag.no/brann/

Ta alltid kontakt med forretningsfører eller styret om det er spørsmål eller behov for råd i denne sammenheng.

HMS - Helse, milje og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til HMS. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

HMS - Egenberedskap

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke ved en krise. Det er fordi kommuner og nødetater i større kriser må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp.

Se for øvrig: https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/slik-bidrar-du-til-norges-beredskap/

Husordensreglene

I løpet av året har det vært få brudd på husordensreglene, og i den grad det har vært brudd har forretningsfører tatt tak umiddelbart. Oppbevaring av sykler, barnevogner etc har ikke vært et stort problem og rømningsveier har vært tilstrekkelig sikret i perioden.

Utleie og AirBnb

Det kan hende det er ønskelig å leie ut seksjonen. Vedtektene regulerer dette i tråd med Eierseksjonsloven – korttidsutleie inntil 90 døgn er innafor. Imidlertid er det viktig for styret at ved ethvert utleietilfelle må styret informeres om utleieforholdet slik at vi får kontaktinformasjon. Bakgrunnen er hensynet til akutte forhold som kan inntre.

Økonomi

Årsregnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Regnskapet for 2026 viser et overskudd med kr 1 121 362,-. Overskuddet kommer i hovedsak som et resultat av lavere påløpte vedlikeholdskostnader enn budsjettert. Styret foreslår at årets overskudd allokeres direkte til vedlikeholdsfond. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

2025-regnskapet for øvrig er i tråd med budsjett.

- Inntekter er som forventet
- Fjernvarme er som budsjettert
- Kommunale avgifter er noe høyere enn budsjettert som følge av avgiftsøkninger fra Oslo Kommune utover forventet
- Vedlikeholdskostnader er betraktelig lavere enn forventet som følge av utsettelser og forsinkelser i vedlikeholdsprosjekter (Dører og Balkongrehabilitering).
- Bredbåndskostnader, forretningsførsel, vaktmester, styrehonorar og forsikring er i tråd med budsjett.
- Juridiske honorar er høyere enn budsjettert som følge av at sameiet har sikret seg tomten i bakgården

For 2026 budsjetteres det med ytterligere økte kostnader, hovedsakelig innenfor vedlikehold. Det nært forestående balkongrehabiliteringsprosjektet vil bli omfattende og gå over flere år og utskiftning av innvendige dører forventes gjennomført i 2026. Det budsjetteres derfor med økte inntekter (fra og med 01.04.2026) for å finansiere deler av denne rehabiliteringen. Fjernvarme budsjetteres noe lavere i takt med forventede besparelser sameiets inngåelse av Norgespris til og med 31.12.2026.

Selskapets likvider er solide og det står MNOK 3,5 på særvilkårskonto som er øremerket fremtidige og kommende vedlikeholdskostnader. I tillegg er budsjettet for 2026 foreslått med en vedlikeholdspost på MNOK 5,8

Balkongprosjektet vil muligens kreve ytterligere midler og det vurderes et nytt opptak av fellesgjeld med tilsvarende betingelser som rundt SOIL-prosjektet. Hvorvidt det vil kreve ekstrafinansiering utover akontoinnbetalinger kommer an på valg av leverandør, fremgangsmåte og tidsperspektiv.

Fremtidige vedlikeholdsplaner

Sameiet har hatt lave felleskostnader over mange år, og avventet større vedlikeholdstiltak. Gjennomførte kostnadskrevende tiltak som er gjennomført er først og fremst modernisering og innvendig utbedring av alle soilrør, grenrør til kommunalt vannledningsnett og nedløpsrør. Tiltaket ble utført med en såkalt strømpeløsning, og som gav minimalt merarbeid for seksjonseierne. Andre tiltak er skifte av alle inngangsdører til trappeløp, skifte av callinganlegg og nå gjennomføres skifte av inngangsdører for de som har behov for nye dører med krav til brannmotstand. Full rehabilitering av samtlige balkonger planlegges utført over to trinn, første trinn har oppstart høsten 2026, og neste trinn enten 2027 eller 2028.

Andre fremtidige tiltak er oppussing av oppganger, brannalarmsløyfer i alle oppganger med brannsentral og automatiske røykeluker på tak, nytt tak og andre tiltak.

Styret forsøker i best mulig grad å ivareta økonomiske hensyn for oss alle, slik at tiltakene må planlegges for og er vurdert å ikke ta alt samlet. Ved usikkerhet er det best å ta kontakt med forretningsfører eller styret for nærmere informasjon.

Annet

Styret har i alt sendt ut informasjonsskriv tre ganger i løpet av perioden med nyttig informasjon om pågående prosjekter.

I disse dager byttes gamle inngangsdører ut med nye dører med lovlige krav til brannmotstand, og som er adskillig bedre på lyd- /støysikring. Arbeidet startet i Bjerregaards gate 51 og er nå i 47. Så jobbes det videre opp gaten og deretter byttes dørene i Uelands gate. Informeres fortløpende individuelt på skjermer i hver oppgang.

Styret er interessert i å kunne sende informasjon elektronisk. Inntil videre finnes det ingen felles plattform som kan benyttes.

e-postadresse forretningsfører: pse@pse.no

Styret ønsker å takke alle beboere og andelseiere for året som er gått.

Oslo, 27.05.2025

I styret

Svein Gustav Hovland Styreleder	Sophie Mysen Styremedlem	Louise Voidan Henriksen Styremedlem
Hallvard Trohaug Styremedlem	Vilhelm Launes Styremedlem	*Elektronisk signert (siste side)*

Årsregnskap 2025 Gamle Aker Boligsameie I og II

	Note	Resultat 2025	Resultat 2024	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader a konto		14 094 469	14 075 129	15 154 275	14 097 000
Ekstrafakturering strøm		0	0	0	0
Sum driftsinntekter		14 094 469	14 075 129	15 154 275	14 097 000
Driftskostnader					
Felleskostnader					
Kommunale avgifter		2 895 096	2 619 885	3 200 000	2 760 000
Forsikringer		535 393	505 451	550 000	538 650
Gårdslys		186 986	180 863	180 000	180 000
Revisjon		85 000	106 250	90 000	80 000
Vaktmester mm	1	510 809	518 072	600 000	700 000
Styrehonorar	1	171 150	171 150	171 150	171 150
Forsikringsskader		6 630	0	50 000	50 000
Forvaltningshonorar		412 500	412 500	450 000	550 000
Andre honorarer		105 456	157 907	84 500	84 500
Advokathonorarer		269 575	211 659	50 000	50 000
Vedlikehold		2 934 040	3 111 813	5 848 329	4 464 404
Vedlikehold soilrør		375 302	10 582 656	0	0
Andre leiekostnader		(14 357)	56 000	50 000	50 000
Andre driftsmaterialer		203 742	18 299	120 000	120 000
Renhold / trappevask		471 844	465 424	480 000	460 000
Fjernvarme		2 970 353	3 216 502	2 400 000	3 000 000
Reperasjon etc heiser		236 015	299 023	200 000	200 000
Bredbånd/ TV-avgift		733 421	1 419 480	730 296	730 296
Sum felleskostnader		13 088 955	24 052 932	15 254 275	14 189 000
Driftsresultat		1 005 514	(9 977 803)	(100 000)	(92 000)
Finansinntekter og finanskostnader					
Annen renteinntekt		230 461	402 173	100 000	92 000
Annen finansinntekt		0	70	0	0
Annen rentekostnad		(110 167)	(148 753)	0	0
Annen finanskostnad		(4 446)	(4 275)	0	0
Netto finanskostnader		115 848	249 215	100 000	92 000
Årets resultat		1 121 361	(9 728 589)	0	0
Overføringer:					
Overføring fra vedlikeholdsfond 1		0	(10 582 656)		
Overføring til vedlikeholdsfond 2		1 121 362	854 068	0	0
Sum overført	3	1 121 362	(9 728 589)	0	0

EIENDELER	Note	31.12.2025	31.12.2024
Driftsmidler			
Tomt, andel av bakgården	2	2 050 545	0
Langsiktige fordringer			
Fordring sameierne	4	556 656	716 011
Fordring sameiere prosjekt soilrør	3,4	2 053 968	2 783 540
		2 610 623	3 499 551
Sum anleggsmidler		4 661 168	3 499 551
Fordringer:			
Fordring sameierne		148 059	220 055
Andre fordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		704 831	369 968
		852 890	590 023
Bankinnskudd:			
Bankinnskudd	5	3 556 839	4 563 974
Sum omløpsmidler		4 409 729	5 153 997
SUM EIENDELER		9 070 897	8 653 548

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2025	31.12.2024
Opptjent egenkapital:			
Udekket tap		0	(1 213 581)
Vedlikeholdsfond 1		0	1 384 017
Vedlikeholdsfond 2		5 499 307	4 207 509
Sum egenkapital	3	5 499 307	4 377 945
Langsiktig gjeld:			
Gjeld ifm prosjekt soilrør	3	2 053 235	2 795 771
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		1 020 706	710 514
Skyldig skattetrekk og arbeidsgiveravgift		0	121
Gjeld til sameierne (forskuddsbetalte felleskostnader)		123 884	138 526
Annen kortsiktig gjeld		373 765	630 672
Sum kortsiktig gjeld		1 518 355	1 479 832
Sum gjeld		3 571 591	4 275 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 070 897	8 653 548

Oslo, 27. mai 2026

Regnskapet er elektronisk signert

I styret:

Svein Gustav Hovland, styrets leder
Sofie Mysen, styremedlem
Vilhelm Møller Launes, styremedlem
Hallvard Trohaug, styremedlem
Louise Blomstrand Henriksen, styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Boligsameiets spesifikasjonsbehov er tatt hensyn til.

Gamle Aker Boligsameie I Og II er et sameie. Sameiet er lokalisert i Oslo kommune.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring skjer ved fakturering, 12 måneder pr år.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 1 Kostnader, ansatte, godtgjørelse, m.v.

Vaktmester	**2025**	**2024**
Lønn til innleid personell	0	9 229
Arbeidsgiveravgift	0	1 301
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnskostnader	10 809	7 541
Vaktmester 1)	500 000	500 000
Sum	**510 809**	**518 072**

Sameiet har sysselsatt 0 årsverk i 2025.

1) Vaktmester er ikke ansatt i sameiet. Vaktmesterselskapet fakturerer sameiet for tjenesten.

Styrehonorar	**2025**	**2024**
Styrehonorar	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
Sum styrehonorar	**171 150**	**171 150**

Note 2 Anleggsmidler

	Tomt/ bakgården
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	0
Tilgang kjøpte anleggsmidler	2 050 545
Anskaffelseskost 31.12.25	**2 050 545**
Bokført verdi 31.12.25	**2 050 545**

Game Aker Boligsameie I og II har i 2025 kjøpt 2/3 av bakgården, den siste 1/3 eies av Gamle Aker Borettslag. Tomten avskrives ikke.

Note 3 Antall sameiere, egenkapital

	Udekket tap	Vedlikeholds fond 1	Vedlikeholds fond 2	Sum egenkapital
Egenkapital pr 31.12.2024	-1 213 581	1 384 017	4 207 509	4 377 945
Samle EK til vedlikeholdsfond 2	1 213 581	-1 384 017	170 436	0
Årets resultat			1 121 362	1 121 362
Pr 31.12.2025	**0**	**0**	**5 499 307**	**5 499 307**

I forbindelse med utbedring av soilrør tok Sameiet Gamle Aker Boligsameie I og II opp lån på kr 15 mill i 2023 fra PS Eiendom AS, hvor sameierne er ansvarlig for sin andel lån iht sameierbrøk. Finansieringen gjøres på en rente uten påslag og som følger NIBOR 3-måneders rente, 4,19 % pr 31.12.25. Lånet har løpetid på 5 år fra desember 2023.
Sameiet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år. PS Eiendom AS og enkelte sameiere nedbetalte sin andel gjeld i 2023.

Pr 31.12.25 har sameiet kr -2 053 235 i gjeld til PS Eiendom AS og sameiet har kr 2 053 968 i fordring på sameierne.

Note 4 Langsiktige fordringer

Fordring på sameierne og andre fordringer oppføres til pålydende.

	2025	2024
Fordring på sameierne; balkonger/ vinduer tidl år	556 656	716 011
Fordring på sameierne; prosjekt soilrør	2 053 968	2 766 064
Sum langsiktige fordringer	**2 610 624**	**3 482 075**

Langsiktige fordringer består av:
Vedlikehold balkonger fom 2016 som periodiseres over felleskostnader over 10 år, kr 75.721 som vedlikeholdskostnad pr år og vedlikehold/utskiftning vinduer fom 2021 som periodiseres over felleskostnader over 10 år, kr 83.634 som vedlikeholdskostnad pr år.

Fordring sameiere ifm prosjekt utbedring soilrør. Det beregnes rente som følger NIBOR 3-måneders rente, 4,19 % pr
31.12.25. Alle fordringer skal være nedbetalt innen utgangen av 2028.

Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er kr 1 163 pr 31.12.25 og skyldig skattetrekk utgjør kr 0 ved utgangen av 2025.

Til årsmøtet i
Gamle Aker Boligsameie I og II

BHL AS

Elias Smiths vei 24
1337 Sandvika

Telefon 46 90 26 47
www.bhl.no

Org. nr: 935 650 798

Ansvarlig revisor:
Lars Bakketun

E-post: LB@BHL.NO

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gamle Aker Boligsameie I og II som viser et overskudd på kr 1.121.361. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Verifisert av
SIGNICAT
27.05.2026

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sandvika, 27. mai 2026
BHL AS

Denne beretningen er elektronisk signert.

Lars Bakketun
Partner / statsautorisert revisor

Verifisert av
SIGNICAT
27.05.2026

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Elektronisk signatur

Signert av

Bakketun, Lars

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

27.05.2026 13:34:04

Signaturmetode

BankID (NO)

Sak 3 - Godkjennelse av budsjett 2026

Budsjettet fremgår i egen kolonne i Årsregnskap.

	Budsj 2026	Regnskap 2025	Budsj 2025	Andel
Akonto innbetalinger FK	15 154 275	14 094 469	14 097 000	
Felleskost SGA				
Kommunale avgift	3 200 000	2 895 096	2 760 000	22,19 %
Forsikringer	550 000	535 393	538 650	3,81 %
Gårdslys	180 000	186 986	180 000	1,25 %
Revisjon	90 000	85 000	80 000	0,62 %
Vaktmester	600 000	570 809	700 000	4,16 %
Styrehonorar	171 150	171 150	171 150	1,19 %
Forsikringsskader	50 000	6 630	50 000	0,35 %
Forvaltningshonorar	450 000	497 000	550 000	3,12 %
Vedlikehold	5 848 329	3 249 342	4 464 404	40,55 %
- Periodiseringer vinduer og balkonger tidl.år (Bygning)				
- Branndører leiligheter (Bygning)				
- Balkongprosjekt				
- Tak/lekkasje				
- Fellesvaskerier				
- Div(port, dører, reparasjoner)				
Advokathonorar	50 000	269 575	50 000	0,35 %
Andre honorarer	84 500	20 956	84 500	0,59 %
Andre Leiekostnader	50 000	-14 357	50 000	0,35 %
Andre driftsmaterialer	120 000	203 742	120 000	0,83 %
Trappevask	480 000	471 844	460 000	3,33 %
Fj.varme	2 400 000	2 970 353	3 000 000	16,64 %
Heisutg	200 000	236 015	200 000	1,39 %
TV-avgift	730 296	733 421	730 296	
Finans	- 100 000	-115 848	- 92 000	-0,69 %
Resultat	0	**1 121 362**	0	100 %

Sak 4 - Balkongprosjektet

Sameiets balkonger har ikke vært helhetlig rehabilitert annet enn punkt-rehabilitering underveis ved å fjerne løs murpuss og legge ny. Arbeidet har vært gjort på 'need-to-have'-basis. I tillegg var det nedfall av murpuss fra balkong på hjørnet Bjerregaards gate og Casparis gate som førte til bruksforbud på den aktuelle balkongen.

Behovet for en samlet innsats på samtlige balkonger inn mot bakgård og ikke minst ut mot fortau er prekært og prioritert nå ettersom soilprosjektet er ferdigstilt. Seksjonseierne har eget ansvar for innvendig vedlikehold av balkonger, men i et slikt tiltak nullstilles ansvaret da balkongene vil fremstå nyrehabilitert. Deretter må seksjonseierne ta ansvar igjen med vedlikehold. FDV-dokumentasjon vil ettersendes straks tiltaket er avsluttet.

Styret er bevisste på hensynsfull og bevisst tilnærming til kostnadskrevende tiltak, slik at den enkeltes privatøkonomi også ivaretas på best mulig måte. Nå har det gjennom 2025 vært et hvileår i så måte. Styret har med forretningsfører benyttet muligheten for å planlegge for tiltaket og ha en grundig gjennomgang av behovet. I tillegg har Rambøll (RIB) kartlagt tilstanden på balkongene. Det er gjennomført oppfølgingsmøte og det fremstår et klart definert behov for rehabilitering.

Naboen i borettslaget Casparis gate har vært gjennom et tilsvarende prosjekt, imidlertid var deres tiltak svært omfattende med mye tillegg.

Hos oss er det behov for utbedring av teknisk standard og vi har nedprioritert luksustillegg som overgang fra brannbalkonger til bruksbalkonger og utvidelse av øvrige balkonger. Samtidig som styret også ser det for kostnadsdrivende å skifte ut vinduer og balkongdører i denne omgang. Igjen for å ikke belaste den enkelte seksjonseier i for stor grad. Vi har øket felleskostnadene over tid og ønsker å ha et meget bevisst forhold til både felleskostnader som privatøkonomi.

Ettersom hensynet til et fornuftig kostnadspådrag har styret foreslått å dele prosjektet i to deler over to eller tre år.

> Del 1 – Gjennomføring i 2026-2027
>
> Kritisk del ned langs Bjerregaards gate med hjørnet ned Casparis gate med Uelands gate 8 i samme retning med balkonger mot Alexander Kiellands plass tas i første omgang. Her er det ingen innvendige balkonger.
>
> Del 2 – Gjennomføring 2028 eller 2029
>
> Balkongene langs Uelands gate er ikke i samme svake forfatning som i del I, slik at tiltaket ikke er like prekært. Imidlertid er det balkonger på begge sider, samt at balkongene har solid forankring på tre punkter. Balkongene her er ikke planlagt økt i areal, og det valg av uttrykk er ikke ennå fastsatt. Inn mot bakgård er det enken plateløsning, og mot gaten er det teglsten.

Teknisk kvalitet står i hovedfokus, uttalelser fra fagekspertise, redusere vertikal last, redusert fremtidig vedlikehold, økt sikring med økt høyde på håndløpere, visuelt inntrykk og i det hele tatt en oppgradering.

Nye sluk, nedløp, skillevegger i glass og tykkfilmsmembran med overflatebehandling og perforerte pre-fabrikerte brystningsplater (lik de til Casparis gate mot bakgård). Slike plater fører til at eksisterende brystning fjernes og kun dekket rehabiliteres. Følgelig blir arealet på balkongen tilsvarende større da brystningen monteres på utsiden av balkongdekket.

All den tid rehabiliteringen er mest prekær mot Bjerregårds gate og tilstøtende sider betyr det i praksis at alle seksjonseiere bidrar økonomisk. Styret ser at det kan oppfattes 'urettferdig', men løsningen er altså så langt valgt for å redusere den økonomiske belastningen for alle seksjonseiere. På den annen side vil behovet mot gate i Uelands gate vurderes kritisk, samt balkonger mot bakgård får samme tiltaksgrad som nevnt over. Styret har helt klart en helhetlig

oversikt og ivaretar alle seksjonseiernes interesser. Balkongene mot Uelands gate går parallelt med fasaden slik at andre hensyn må vurderes.

I tillegg er det behov for å gjennomgå fuginger mellom de ulike opprinnelig byggetrinnene, og ettersom stillas allerede er etablert vil det også bli foretatt fasadevask/syrevask. Slik bevares fasaden bedre, og vi øker det visuelle inntrykket av gården vår. Utskifting av balkongdører med tilhørende vindusposter er vurdert, men er foreslått utsatt.

Et eksempel på kostnadsposter som er ivaretatt og vurdert:

Postnr	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris	Indeksregulering	Sum	Kommentar
1	**Rigg, drift og byggeplassadministrasjon**						
1.1	Rigg, drift og byggeplassadministrasjon	RS	1	kr 100 000	kr 11 700	kr 111 700	
1.2	Stillas	RS	1	kr 1 350 000	kr 157 950	kr 1 507 950	
1.3	Spis/skift/kontor/toalett	RS	1	kr 90 000	kr 10 530	kr 100 530	
1.4	Avfallshåndtering	RS	1	kr 180 000	kr 21 060	kr 201 060	
1.5	Byggeledelse	RS	1	kr 340 000	kr 39 780	kr 379 780	
1.6	Avsluttende arbeider	RS	1	kr 35 000	kr 4 095	kr 39 095	
						kr 2 340 115	
2	**Balkonger mot gate**						
2.1	Demontering, mellomlagring og muring av brystningsrekkverk	Stk	109	kr 7 930	kr 928	kr 965 501	
2.2	Rehabilitering av balkongdekker	Stk	109	kr 32 340	kr 3 784	kr 3 937 492	
2.3	Detaljer nye dekker (hulkiler, avretting/fall og avslutninger)	Stk	109	kr 5 770	kr 675	kr 702 515	
2.4	Etablering av tykkfilmsmembran	Stk	109	kr 6 800	kr 796	kr 827 920	
2.5	Overflatebehandling himling/forkant	Stk	109	kr 3 600	kr 421	kr 438 311	
2.6	Nye sluk	Stk	73	kr 3 850	kr 450	kr 313 933	
2.7	Skillevegger i glass og aluminium	Stk	60	kr 14 000	kr 1 638	kr 938 280	
2.8	Nye nedløp	Stk	17	kr 16 800	kr 1 966	kr 319 015	
2.9	Ny håndløper brystningsrekkverk	lm	430	kr 2 550	kr 38	kr 1 112 948	
2.10	Nytt beslag brystningsrekkverk	lm	430	kr 1 690	kr 25	kr 737 601	
2.11	OPSJON - Rekkverk med Stofiplater	lm	430	kr 22 800	kr 342	kr 9 951 060	OPSJON - IKKE FØRT TIL SUM
2.12	OPSJON - Rekkverk med sinusplater	lm	430	kr 4 530	kr 68	kr 1 977 119	OPSJON - IKKE FØRT TIL SUM
2.13	Kontinuitetsarbeid for realkalisering	RS	1	kr 487 500	kr 7 313	kr 494 813	
2.14	Realkalisering av dekker	m2	516	kr 2 750	I.A.	kr 1 419 000	
2.15	OPSJON - Pigging betongdekker	Stk	109	kr 6 200	I.A.	kr 675 800	OPSJON - IKKE FØRT TIL SUM
2.16	OPSJON - Nye dekker	Stk	109	kr 67 500	I.A.	kr 7 357 500	OPSJON - IKKE FØRT TIL SUM
2.17	OPSJON - Rekkverk med perforert plate	lm	430	kr 5 200	kr 608	kr 2 497 612	OPSJON - IKKE FØRT TIL SUM
						kr 12 207 328	
				Sum eks mva		***kr 14 547 443***	
				mva		***kr 3 636 861***	
				Sum ink mva		***kr 18 184 304***	

Sak 5 - Finansiering av balkongprosjektet

Tiltaket krever delvis ekstern finansiering, og styret ønsker å bruke oppstarte midler i forsvarlig grad. Etter en grundig gjennomgang av til sammen fire tilbud er de gjenstående to tilbud grundig kontrollert. Før endelig tilbud foreligger synes det som om prosjektkostnaden for tiltaket ligger i størrelsesorden mNOK14 til 17.

Styret vurderer sameiet som et stort og diversifisert sameie med stabil kontantstrøm. Lav til moderat kredittrisiko med lavt restansenivå og godt planlagt/budsjettert vedlikeholdsplan, slik at det antas minimalt med spørsmål fra banker eller andre.

Prosjektet foreslås finansiert ved opptak av felles lån på inntil **kr 18.000.000** (inkl. omkostninger).

Lånet vil bli fordelt på seksjonene gjennom felleskostnadene.

Endelig rente, løpetid og avdragsprofil fastsettes av styret i samarbeid med forretningsfører og långiver.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppta felles lån på vegne av sameiet på inntil **kr 18.000.000 (atten millioner kroner)**.

Lånet skal benyttes til balkongprosjektet beskrevet ovenfor i punkt 4 i tråd med det endelige valgte tiltak med en post for uforutsette utgifter.

Forslag til fullmakt:

«Styret gis fullmakt til å:

- forhandle frem og akseptere lånevilkår, inkludert rente, løpetid og avdragsstruktur
- inngå låneavtale med valgt långiver
- etablere nødvendig sikkerhet for lånet, herunder pant i sameiets eiendom/tilhørende rettigheter i samsvar med gjeldende regelverk
- gjennomføre alle nødvendige disposisjoner knyttet til opptak og forvaltning av lånet

Styret kan delegere praktisk gjennomføring til sameiets forretningsfører.

Fullmakten gjelder frem til låneopptaket er gjennomført, og bortfaller senest 12 måneder etter vedtak».

Sak 6 - Orienteringssak: Kjøpet av bakgården

Bakgården ble endelig overført til oss og borettslaget i Casparisgate, med hhv. 2/3 og 1/3 eierandel.

En fantastisk mulighet som vi fikk realisert uten låneopptak og som gikk kjapt straks vi fikk dialog med Selger.

Det jobbes videre med en avtale mellom oss og borettslaget for best mulig forvaltning av tomten.

Sak 7 - Orienteringssak: Bakgårdsprosjektet

Styret har tatt initiativ til planlegning for oppgradering av bakgården nå ettersom eierskap til tomten er sikret. Planlegningen inkluderer naturligvis borettslaget i Casparis gate, med tilsvarende fordeling av kostnader i tråd med eierskapet.

Bakgården er stor og innehar mange gode elementer, og med fokus på økt nytteverdi og sosialt miljø kan det tenkes endringer for å oppnå dette. Enkelte endringer må til slik at avfallshåndtering og alle praktiske gjøremål er ivaretatt, men også styrke det visuelle inntrykket med fokus på brukermiljø.

Styret har allerede utarbeidet et prosjektnotat som skal diskuteres med borettslaget. I tillegg er arkitekt engasjert med kartlegning av tomten.

Styret håper et slikt prosjekt kan bidra til et ennå bedre sosialt miljø i bakgården.

Selve tiltaket ligger noe frem i tid og avhengig av totalkostnaden vil det måtte planlegges for fremtidig oppstart.

Sak 8 - Valg av forretningsfører

I tråd med tidligere forslag om bytte av forretningsfører er det gjennomført flere møter med OBOS. OBOS har også gitt et minimumstilbud.

Dagens avtale med PS Eiendom AS er en såkalt 'all-inclusive'-avtale hvor det ikke kommer ekstra fakturering. I tillegg kommer vaktmesteravtale uansett, da det ikke er ønskelig så lagt å endre på eksisterende ordning.

Avtalen med OBOS inkluderer kun faste punkter som de har avtale på, vi skal se nærmere på det nedenfor. Punkter som typisk faller utenfor en slik avtale er:

- generell rådgivning i krevende saker
- brevskrivning (e-post)/klagesaker
- tilleggsfakturering av seksjonseiere
- eventuelle avregninger
- deltakelse på møter utover kontrakt
- prisliste over ekstra tjenester foreligger
- og så videre

OBOS er den største boligforvalteren, og har en rekke stordriftsfordeler – samt en svært velfungerende organisasjon og systemer.

OBOS tilbyr to typer avtaler:

- forretningsførsel (minimumsavtale)
- Regnskapsførsel med reskontro

Oppsummert vil overgang til OBOS gi en årlig fortjeneste på ca. kr 125.000 i året basert på minimumsløsningen sammenlignet med dagens avtale (all-inclusive). Årsregnskapet for fjoråret viser totalkostnad for forretningsførsel på kr. 497.000,-.

Vedlagt

- Generell tilbudsbrosjyre fra OBOS
- Prisliste over ekstrafakturering (definerte poster)

Sak 9 - Innkomne forslag

Ingen saker er forhåndsanmeldt

Styret ønsker likevel tips eller forslag til saker som kan bearbeides i kommende styreperiode.

Sak 10 - Godtgjørelse til styret og revisor

Styrer foreslår samme honorar som fjoråret.

Sak 11 - Valg revisor

Styret foreslår kontinuitet og samarbeid med BHL DA (bhl.no) som har vært sameiets revisor siden 2013.

Slik styret ser det har samarbeidet fungert svært godt.

Sak 12 - Valg styre

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

Siden forrige ordinære Årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Svein Gustav Hovland	Stensberggata 17B
Styremedlem	Hallvard Trohaug	Uelands gate 8
Styremedlem	Vilhelm Launes	Uelands gate 14
Styremedlem	Sophie Mysen	Uelands gate 20
Styremedlem	Louise Voidan Henriksen	

Styrets medlemmer består i dag av to kvinner og tre menn. Sameiet er opptatt av et kjønnsbalansert styre.

Støttefunksjoner hos forretningsfører har vært:

Vaktmester	Zong Pu Quian	PS Eiendom AS
Drift	Anders Nielsen	PS Eiendom AS
Økonomi	Jahn-Philip Hoddø	PS Eiendom AS
Økonomi	Marte Sjøholt Sagen	PS Eiendom AS

I vedtektene er det bestemt at styret står på valg hvert år. Vedtektene er tilgjengelig i møterommet.

7. Styret

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

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

Utdrag fra vedtektene

Styret oppfordrer seksjonseiere som bor i gården til å melde interesse for styrearbeid. Viktige prinsipper for styrearbeid er kontinuitet, engasjement og ønske om å bidra til å gjøre det så bra som mulig for alle i sameiet.

Valg av styremedlemmer krever alminnelig flertall (50%).

Deltagelse på Årsmøtet 2026

Årsmøtet avholdes 04.06.2026

Gamle Aker Boligsameie I og II

Navn på eier/e:

Oppgang/gateadresse: _____

Seksjonsnummer: _____

Leilighetsnummer: _____

Signatur: _____
BRUK BLOKKBOKSTAVER

Fullmakt:

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn èn eier, men der flere eier en enhet sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____
BRUK BLOKKBOKSTAVER

SIGNATURSIDE INNKALLINGEN AV STYRET
Signatur fra styremedlemmer 2025- 2026:

Regnskap 2025, 20-05-26

Name	Date
Launes, Vilhelm Møller	**2026-05-22**

Identification

bankID Launes, Vilhelm Møller

Name	Date
Mysen, Sophie	**2026-05-27**

Identification

bankID Mysen, Sophie

Name	Date
Henriksen, Jeanette Louise	**2026-05-22**

Identification

bankID Henriksen, Jeanette Louise

Name	Date
Trohaug, Stein Hallvard	**2026-05-26**

Identification

bankID Trohaug, Stein Hallvard

Name	Date
Hovland, Svein Gustav	**2026-05-26**

Identification

bankID Hovland, Svein Gustav

Avsender:
Gamle Aker Boligsameie I og II
c/o PS Eiendom AS
Pilestredet 17
0164 OSLO

Sameiet Gamle Aker 1 og 2

Enkel oversikt gjennomførte og planlagte vedlikeholdsoppgaver

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

Taket ble tekket på 90-tallet og punktfornyet ved behov

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

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

Soilrør er forbedret innvendig med en strømpeløsning (2024)

Inngangsdører til hver oppgang fra gateplan med calling (2024)

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

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

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

Ekstraordinært vedlikehold:

Anno 2025
Prosjektet med soil er avsluttet, ny bredbåndsleverandør er på plass og i tillegg er det avtale med styretavla.no om skjerm i samtlige fjorten oppganger.

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

Styret er i forhandlinger med grunneier av bakgården og naboeiendommen om felles erverv av bakgården. Antatt kostnad mNOk3,1.

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

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

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

Anno 2024

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

Anno 2023

- Utskifting av samtlige ytterdører callingsystem mot gate
  Nytt brikkesystem for hovedinngangsdører mot gate
-
- Tiltak med soilrør legges er vedtatt på ekstraordinært Årsmøte 23.10.2023.
  Totalkostand på mNOK15 som fordeles etter brøk med tilsvarende økning av felleskostnaden eller valgfri IN-ordning

- Fortsetter oppgang for oppgang med utskiftning av lys i felles trappeløp
- Fortsette rensing av balkonger i Bjerregaards gate
- Vurderer å bytte felles bakdører mot bakgård
- Skifte av shuntventiler

Anno 2022:

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

Anno 2021:

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

Anno 2020:

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

Anno 2019:

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

- Maling og flekkmaling av Uelands gate 20

Anno 2018:

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

Anno 2017:

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

Anno 2016:

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

Anno 2015:

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

Anno 2014:

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

Anno 2013:

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

Anno 2012:

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

Anno 2011:

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

Anno 2010:

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

Protokoll ordinært årsmøte

for boligsameie Gamle Aker Boligsameie I og II, org. nr. 978 712 556.
Møtet ble avhold 4. juni 2026 kl 17.00 i lokalene til til Gamle Aker Kirkesenter i Akersbakken 30.

Saker til behandling

1. Dagsorden

a. Styreleder, Svein Gustav Hovland åpnet møtet
b. 15 fremmøtte og 8 fullmakter innlevert, til sammen 227 fullmakter
c. Styreleder ble valgt til å undertegne protokollen, sammen med Torill Kristiansen og Amira Dugalic
d. Innkallingen ble godkjent
e. Dagsorden ble godkjent

2. Styrets årsrapport 2025 med Årsregnskap 2025

Styreleder gjennomgikk enkelte punkter på styrets årsberetning, slik som reseksjoneringen til ett sameie, kort om styrearbeidet og punktene om utførte punkter. Bredbåndsovergangen har gått fint, imidlertid ble det påpekt at ved brudd på trådløse signaler kan wifi-senderes slås av og på, eventuelt undersøke med Global Connect om det kan være feil med senderen (router'en). Fokus på inn- og utflyttinger, da har alle ansvar for å ikke sette inventar og løsøre igjen i bakgården. Sameie har vedlikeholdsetterslep og det må påregnes større prosjekter i fremtiden.

Vedtak: orienteringen tas til etterretning.
Enstemmig vedtatt

3. Godkjennelse av budsjett 2026

I løpet av perioden er fellesutgiftene økt med 10% for å øke vedlikeholdsfondet. Fondet skal sammen med løpende likviditetsoverskudd finansiere deler av balkongprosjektet. For øvrig sterk økonomi med relativt liten andel lån fra forrige prosjekt (IN-ordning). Styret har bevisst holdt kostnadene nede gjennom året utelukkende for å gi likviditet til balkongprosjektet.

Årlig besparelse ved overgang fra lineær-tv til internett utgjør ca. 800.000,- i året, besparelsen ved Norgespris på fjernvarme og strøm har vært ca. 600.000,-, og vi sparer kr 100.000 i året på økt egenandel for forsikringen.

Budsjettet for 2026 balanserer inntekter og kostnader som følge av balkongprosjektet.

Vedtak: Budsjettet ble godkjent
Enstemmig vedtatt

4. Balkongprosjektet

Balkongprosjektet ble presentert, og foreslått inndelt over to trinn. Første trinn med oppstart høsten 2026 består av rehabilitering av balkonger langs Bjerregaards gate med begge ender. Ingen balkonger mot bakgård. Gjenstående er Uelands gate (ikke endene) mot bakgård så vel som gate.

Tiltaket skal gjenopprette skader på dekket samt realkalisering av armeringsjern (sette strøm på armeringsjernet), fjerne teglsteinsbrystning og sette opp prefabrikerte perforerte plater lik balkongene mot bakgård i Casparisgate. Det er tatt forbehold om tillatelse fra Plan- og bygningsetaten om slik fasadeendring. Balkongene vil få et nytt utsende, med maling over og under.

I tillegg vil selve teglsteinsfasaden bli syrevasket.

Annet trinn vil bli utbedret enten i 2027 eller 2028. Igjen ønsker styret å unngå å belaste felleskostnadene i så liten grad som mulig og gi tid før eventuelt nytt låneopptak. Det ble diskutert løst om begge trinnene burde tas samtidig og om man skulle votere over det. Konsensus om å følge styrets anbefaling.

Styret og forretningsfører har innhentet ekspertuttalelser fra Rambøll over to perioder for å ha solid beslutningsgrunnlag, hatt flere møter med leverandører og har nå kun to tilbud som vurderes.

Antatt kostnadsestimat pt er mNOK18,5.

Vedtak: Balkongprosjektet ble godkjent
To stemte imot balkongprosjektet

5. Finansiering av balkongprosjektet

Prosjektet krever til sammen mNOK18,5 som finansieres delvis med oppsparte midler opp mot mNOK8. Lånebehov utgjør ca mNOK10,5.

For sameiet å låne eksternt er krevende da pantobjektet er begrenset annet enn innbetalingene av fellesutgiftene. PS Eiendom AS vurderer å stille lån på samme betingelser som til soil-prosjektet, men det undersøkes videre mot OBOS og banker.

Straks endelig omfang av prosjektet er klart vil forretningsfører beregne andel lån per seksjon og distribuere informasjonen.

Vedtak: Styret gis fullmakt til å

- forhandle frem og akseptere lånevilkår, inkludert rente, løpetid og avdragsstruktur
- inngå låneavtale med valgt långiver

- etablere nødvendig sikkerhet for lånet, herunder pant i sameiets eiendom/tilhørende rettigheter i samsvar med gjeldende regelverk
- gjennomføre alle nødvendige disposisjoner knyttet til opptak og forvaltning av lånet

Styret kan delegere praktisk gjennomføring til sameiets forretningsfører.
Fullmakten gjelder fra til låneopptaket er gjennomført, og bortfaller senest 12 måneder etter vedtak.

To stemte imot finansiering av balkongprosjektet.

6. Orienteringssak: Kjøpet av bakgården

Kjøpet ble endelig gjennomført tidligere i år, en underlig prosess med analog signering. Nå gjenstår en endelig avtale med nabogården, eller etablering av et sameie for drift av gården.

Vedtak: Orienteringen ble tatt til etterretning
Enstemmig vedtak

7. Orienteringssak: Bakgårdsprosjekt

Bakgårdsgruppa har hatt møtet med nabogården for å koordinere både behov og omfang. Det er gjennomført en undersøkelse på facebook-gruppa med overveldende respons.

Arkitekt er engasjert for et utkast som gruppene skal jobbe videre med.

Vedtak: Orienteringen ble tatt til etterretning
Enstemmig vedtak

8. Valg av forretningsfører

En enkel oversikt over dagens forretningsførsel ble gitt, og det samme med tilbud fra OBOS. Lagt vekt på at dagens forretningsfører ønsker å tre ut etter hvert.

Tilbudet til OBOS er omfangsrikt og dekker alle sameiets behov. I tillegg er det mulig å foreta låneopptak via OBOS. I dag er det krevende å låne hos banker direkte.

Vedtak: Punktet utsettes til neste Årsmøte eller til høsten.
Enstemmig vedtak.

9. Innkomne forslag

Ingen forslag presentert.

Vedtak: Orienteringen tas til etterretning
Enstemmig vedtatt

10. Godtgjørelse til styret og revisor

Det foreslås samme godtgjørelse til styret som i fjor. Revisor fakturerer etter mengde arbeid, og sluttfaktura for 2025 er kr 71.375,-.

Vedtak: Godkjent
Enstemmig vedtatt

11. Valg av revisor

Det foreslås å beholde BHL DA som revisor for inneværende år.

Vedtak: godkjent
Enstemmig vedtatt

12. Valg av styre

Det foreslås å fortsette med samme styre i 2026-perioden som for 2025:

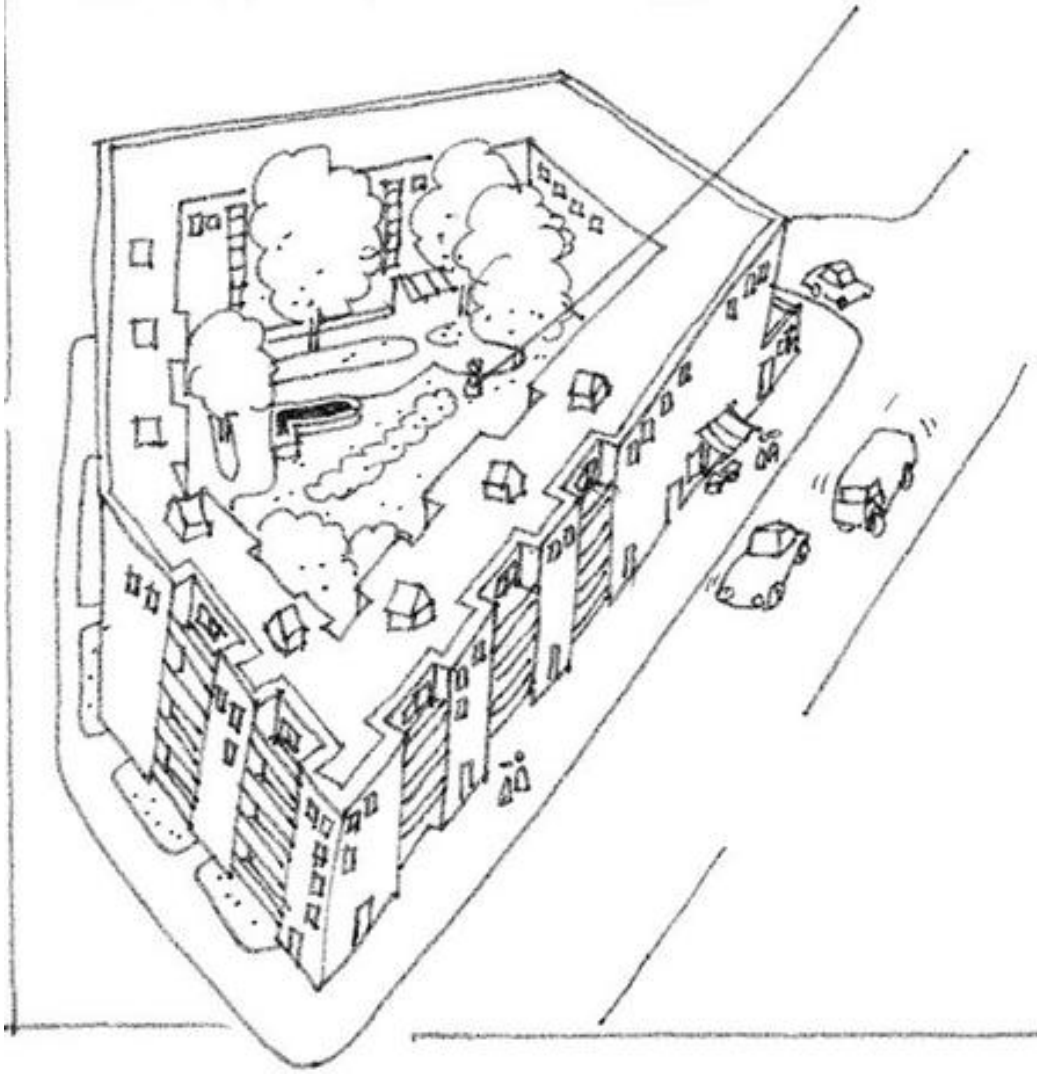
Styreleder:
Svein Gustav Hovland

Styremedlemmer:
Hallvard Trohaug
Vilhelm Launes
Sophie Mysen
Louise Voidan Henriksen

Vedtak: Styret ble valgt som ovenfor
Enstemmig vedtatt

Innkalling til ordinært Årsmøte for sameierne i

GAMLE AKER I OG II



Velkommen til årsmøte i Gamle Aker Boligsameie I og II

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

Innkalling til ordinært Årsmøte:

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

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

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

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

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

Saker til behandling:

1. Konstituering, herunder valg av en seksjonseier som ikke sitter i styret til å medundertegne protokollen
    a. Valg av møteleder
    b. Opptegnelse av fremmøtte og fullmakter
    c. Valg av personer til å undertegne
    d. Godkjennelse av møteinnkallingen
    e. Godkjennelse av dagsorden

2. Styrets Årsrapport 2024

3. Behandling og godkjennelse av årsregnskapet 2024
   Sameiets revisor vil være til stede under behandlingen av årsregnskapet.

4. Godkjennelse av budsjett 2025
   Fremkommer i årsregnskapet.

5. Orienteringssak: Bredbånd og fibertilgang

6. Orienteringssak: Status soilprosjekt

7. Orienteringssak: Sammenslåing / reseksjonering

8. Innkomne forslag
   Saker må være varslet styret i forkant.

9. Godtgjørelse til styret og revisor
   Gjelder arbeid i perioden 2024/2025.

10. Valg av revisor
    Styret foreslår kontinuitet og samarbeid med BHL DA (bhl.no) som har vært sameiets revisor siden 2013.

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

Deltakelsesslipp og slipp for fullmakt følger på siste side.

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

a. **Valg av møteleder**
   Styret foreslår at styreleder velges som møteleder

b. **Opptegnelse av fremmøtte og fullmakter**
   Marte tar imot deltakerslipper og fullmakter. Deretter oppleses antall

c. **Valg av møtereferent og minst en eier som protokollvitne for hver oppgang/adresse**
   Valg av personer til å undertegne protokoll

d. **Godkjennelse av møteinnkallingen**

e. **Godkjennelse av dagsorden**

Sak 2 - Styrets årsberetning

Generelle opplysninger om sameiet

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret

Styret i perioden har bestått av:

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

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

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

pse@pse.no

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

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

Vaktmestertjeneste

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

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

Eierskifter

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

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

Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Fremtind. Polisenummer: 19985850

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

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

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

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

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

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

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

Tomt

Eiet grunn til bygg. Bakgården leies.

Renhold

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

Fellesvaskeri

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

Oppvarming

Fjernvarme med radiatorer i den enkelte seksjon.

Fukt

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

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

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

Vær alltid oppmerksom på alt av mulige fuktkilder.

Er du i tvil, ta gjerne kontakt med forretningsfører.

Avfallordning

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

Kildesortering

Obligatorisk kildesortering for Oslo kommune. Lilla (tidligere blå) og grønne poser til kildesortering kan hentes uten ekstra kostnad i de fleste dagligvarebutikker. Husholdningsavfall og egen container for papp/papir legges i eget søppelskur.

Returordning

Ordning for retur av hvite- og brunevarer er etablert i bakgården. Returordning for særskilt farlig avfall kan avtales med vaktmester.

Batterier og slikt returneres til Rema 1000 eller Coop i nærheten. Glassretur er på andre siden av Uelands gate 8 samt i møtet mellom Bjerregaards gate og Uelands gate. På samme sted er det også en Fretex-kontainer.

Fredensborg gjenvinningsstasjon i Maridalsveien 10 tar stort sett alt. Styret oppfordrer hver enkelt til å benytte stasjonen for all retur, herunder EL. Ordningen med container for EL-avfall vurderes kuttet.

Bredbånd

GlobalConnect er den nye leverandøren av internett og underholdningstjenester. Alle beboere får Internett Mini 500/500 mbit/s inkludert i den kollektive avtalen, og kan oppgradere

hastighet på internett og velge TV-tjenester etter eget ønske. Lineær-tv bekostes separat av den enkelte og er ikke en del av kollektivavtalen.

Ved utflytting skal modem/ruter bli værende i seksjonen og overtas av Kjøper. Likeså må eierskifte meldes Global Connect som alle andre eierskifter.

Nøkler

Nøkkelsystemet er modernisert i 2023 og består av nøkkel med kontaktløs adgangsbrikke. Ved behov for ny nøkkel må forretningsfører kontaktes. Ny brikke til selvkost koster kr 300,- inkl. mva og tillegg for frakt.

Brikker på avveie må rapporteres til forretningsfører slik at brikken kan kanselleres.

Sykkelparkering

Parkering på anviste plasser i bakgård.

Garasje/parkering

Ingen garasjeanlegg/-plass tilknyttet bygget. Gateparkering, eventuelt leie av parkering i kommersielle parkeringsanlegg.

Dyrehold

Se husordensreglenes §11.

Radon

I regi av forretningsfører fikk styret utført radonmåling i 2014. Resultatet ble positivt og alle målinger foretatt på riktig tid av året visste nivåer under kritisk grense. Ta kontakt med forretningsfører om det er interesse for målingene.

Brannsikkerhet

Styret har inneværende periode hatt fokus på brannsikkerhet og vil fortsette arbeidet. Vi oppfordrer alle beboere til å sjekke pulverapparat, batterier og annet utstyr årlig, gjerne ved nyttår. Styret vil også sende informasjon om dette igjen i desember.

Det minnes om at det alltid er eiers og beboers ansvar å sørge for regelmessig tilsyn med slukkeutstyr, røykvarslere og annet utstyr. Et godt råd er å ha et brannteppe i tilknytning til kjøkken. Meld straks fra til styret dersom noe utstyr i fellesareal er defekt.

Andre tiltak styret vurderer utskifting av dører i fellesareal til dører av høyere brannstandard. I tillegg vurderer styret å få oversikt over alle dører til hver enkelt seksjon. Styret har også innhentet brannrappport for gården og vil vurdere tiltak listet i rapporten.

Se for øvrig https://www.sikkerhverdag.no/brann/

Ta alltid kontakt med forretningsfører eller styret om det er spørsmål eller behov for råd i denne sammenheng.

HMS - Helse, milje og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til HMS. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

HMS - Egenberedskap

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke ved en krise. Det er fordi kommuner og nødetater i større kriser må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp.

Se for øvrig: https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/slik-bidrar-du-til-norges-beredskap/

Husordensreglene

I løpet av året har det vært få brudd på husordensreglene, og i den grad det har vært brudd har forretningsfører tatt tak umiddelbart. Oppbevaring av sykler, barnevogner etc har ikke vært et stort problem og rømningsveier har vært tilstrekkelig sikret i perioden. Viktig at alle er forsiktige med organisk avfall for å unngå plager med rotter.

Utleie og AirBnb

Det kan hende det er ønskelig å leie ut seksjonen. I utgangspunktet er det ikke begrensninger i eierseksjonsloven. Imidlertid er det viktig for styret at ved ethvert utleietilfelle må styret informeres om utleieforholdet slik at vi får kontaktinformasjon. Bakgrunnen er hensynet til akutte forhold som kan inntre.

Økonomi

Årsregnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd med kr 9 728 589,-. Underskuddet kommer i hovedsak som et resultat av påløpte kostnader ifbm sameiets rørfornyingsprosjekt (soil). I forbindelse med rørfornyingsprosjektet har sameiet hentet inn kr 15 000 000 i ekstraordinært låneopptak (IN-ordning), som går uavkortet til prosjektet og bokført som vedlikeholdsfond. Underskudd i 2024 dekkes i stor grad av dette fondet.

Finansiering av rørfornying er fordelt etter sameiebrøk. Ved oppstart av IN-ordningen valgte en betydelig andel av seksjonseiere å gjøre opp med en gang, noe som medførte at 76% av finansieringsbehovet ble innbetalt med en gang. Øvrige gjør opp sin andel over en 5 årsperiode med mulighet til å betale ned raskere. Renteberegning på finansieringen skjer til NIBOR 3mnd uten påslag (lån fra P S Eiendom AS). Rørfornyingsprosjektet ligger innenfor rammen på kr 15 000 000 ved avleggelse av årsregnskap (ferdigstilt før 01.07.24).

Styret foreslår at årets resultat dekkes av sameiets egenkapital og vedlikeholdsfond. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har er medtatt i det fremlagte årsregnskap.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

2024-regnskapet for øvrig er i tråd med budsjett. Riktignok er ikke beløpet på kr 10.000.000,- ikke medtatt i Budsjett 2024 som følge av regnskapstekniske årsaker. Som følge av endret internettleverandør (og ikke lenger tv-leverandør) sparer sameiet kr 700.000,- i årlige kostnader. Kostnaden er lagt på giroene på egen linje, og all den tid styret ikke har redusert felleskostnadene tilsvarende betyr det at kostnadsreduksjonen ikke ennå er reell. Bakgrunnen for opprettholdelse av kostnadsnivået, herunder påslaget på egen linje tilsvarende kr 189,- per måned skyldes behov et for likviditet for nye prosjekter. Styret har konsultert med ekstern rådgiver når det gjelder å legge kostnaden på egen linje, og ikke la den være gjenstand for fordeling etter eierbrøken. Hovedbegrunnelsen er at avtalen ble fremforhandlet per enhet, som en kollektiv avtale.

Det er især fjernvarme, kommunale avgifter og vedlikeholdsetterslep som utgjør kostnadsøkning. Oslo Kommune har økt kommunale avgifter betydelig for fjoråret.

For 2024 budsjetteres det med fortsatt økte kostnader, selv om sameiet synes å ha lagt den største relative kostnadsøkningen bak seg.

Kort oppsummert:

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

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

På den negative siden fremheves følgende poster:

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

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

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

- Omfordeling heiskostnader B51 og U8
- Fastpris internett

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

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

Annet

Styret har i alt sendt ut informasjonsskriv fire ganger i løpet av perioden med nyttig informasjon om pågående prosjekter, samt styrets tema for perioden - branninformasjon.

Styret er interessert i å kunne sende informasjon elektronisk. Inntil videre finnes det ingen felles plattform som kan benyttes. Styretavla vil monteres snart, da vil informasjon kunne distribueres på plattformen for hver enkelt oppgang. Samt felles for alle oppgangene.

e-postadresse forretningsfører: pse@pse.no

Styret ønsker å takke alle beboere og andelseiere for året som er gått.

Sak 3 - Behandling og godkjennelse av årsregnskapet 2024

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II
RESULTATREGNSKAP

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader a konto		14 075 129	12 338 308	14 097 000	14 449 425
Ekstrafakturering strøm		0	1 118 408	0	0
Sum driftsinntekter		14 075 129	13 456 716	14 097 000	14 449 425
Driftskostnader					
Felleskostnader					
Kommunale avgifter		2 619 885	2 199 132	2 760 000	2 500 000
Forsikringer		505 451	501 158	538 650	535 500
Gårdslys		180 863	238 629	180 000	250 000
Revisjon		106 250	43 750	80 000	42 000
Vaktmester mm	1	518 072	543 868	700 000	700 000
Styrehonorar	1	171 150	79 870	171 150	171 150
Forsikringsskader		0	16 845	50 000	50 000
Forvaltningshonorar		412 500	412 500	550 000	550 000
Andre honorarer		157 907	149 500	84 500	84 500
Advokathonorarer		211 659	154 750	50 000	100 000
Vedlikehold		3 111 813	4 154 001	4 464 404	4 465 000
Vedlikehold soilrør		10 582 656	4 137 129	0	0
Andre leiekostnader		56 000	50 000	50 000	50 000
Andre driftsmaterialer		18 299	22 285	120 000	60 000
Renhold / trappevask		465 424	447 105	460 000	450 000
Fjernvarme		3 216 502	3 374 577	3 000 000	2 900 000
Reperasjon etc heiser		299 023	100 362	200 000	100 000
TV-avgift / internett		1 419 480	1 297 164	730 296	1 444 493
Sum felleskostnader		24 052 932	17 922 625	14 005 000	14 452 643
Driftsresultat		(9 977 803)	(4 465 909)	(92 000)	(3 218)
Finansinntekter og finanskostnader					
Annen renteinntekt		402 173	34 629	92 000	3 218
Annen finansinntekt		70	1 374	0	0
Annen rentekostnad		(148 753)	0	0	0
Annen finanskostnad		(4 275)	(4 504)	0	0
Netto finanskostnader		249 215	31 498	92 000	3 218
Årets resultat		(9 728 589)	(4 434 410)	0	0
Overføringer:					
Overføring fra vedlikeholdsfond 1		(10 582 656)	(4 137 129)		
Overføring til vedlikeholdsfond 2		854 068	(297 281)	0	0
Sum overført	2	(9 728 589)	(4 434 410)	0	0

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE
BALANSE

EIENDELER	Note	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktige fordringer:			
Fordring sameierne	3	716 011	875 366
Fordring sameiere prosjekt soilrør	2,3	2 783 540	3 588 021
Sum anleggsmidler		3 499 551	4 463 387
Fordringer:			
Fordring sameierne		220 055	284 068
Andre fordringer		0	6 666
Forskuddsbetalte kostnader		369 968	584 767
		590 023	875 501
Bankinnskudd:			
Bankinnskudd	4	4 563 974	16 231 850
Sum omløpsmidler		5 153 997	17 107 350
SUM EIENDELER		8 653 548	21 570 737
EGENKAPITAL OG GJELD			
Opptjent egenkapital:			
Udekket tap		(1 213 581)	(1 213 581)
Vedlikeholdsfond 1		1 384 017	11 966 673
Vedlikeholdsfond 2		4 207 509	3 353 441
Sum egenkapital	2	4 377 945	14 106 533
Langsiktig gjeld:			
Gjeld ifm prosjekt soilrør	2	2 795 771	3 588 021
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		710 514	2 869 673
Skyldig skattetrekk og arbeidsgiveravgift		121	327
Gjeld til sameierne (forskuddsbetalte felleskostnader)		138 526	255 000
Annen kortsiktig gjeld		630 672	751 183
Sum kortsiktig gjeld		1 479 832	3 876 183
Sum gjeld		4 275 604	7 464 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 653 548	21 570 737

Oslo, 26. mars 2025

Regnskapet er elektronisk signert

Org.nr. 978 713 556

I styret:

Svein Gustav Hovland, styrets leder
Sofie Mysen, styremedlem
Vilhelm Møller Launes, styremedlem
Louise Voidan Henriksen, styremedlem
Hallvard Trohaug, styremedlem
Terje Bolstad, styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Boligsameiets spesifikasjonsbehov er tatt hensyn til.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring skjer ved fakturering, 12 måneder pr år.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 1 Kostnader, ansatte, godtgjørelse, m.v.

Vaktmester	2024	2023
Lønn til innleid personell	9 229	25 071
Arbeidsgiveravgift	1 301	4 099
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnskostnader	7 541	10 698
Vaktmester 1)	500 000	500 000
Sum	**518 072**	**539 868**

Sameiet har sysselsatt 0 årsverk i 2024.

1) Vaktmester er ikke ansatt i sameiet. Vaktmesterselskapet fakturerer sameiet for tjenesten.

Styrehonorar	2024	2023
Styrehonorar	150 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	9 870
Sum styrehonorar	**171 150**	**79 870**

Note 2 Antall sameiere, egenkapital

	Udekket tap	Vedlikeholds fond 1	Vedlikeholds fond 2	Sum egenkapital
Egenkapital pr 31.12.2023	-1 213 581	11 966 673	3 353 441	14 106 533
Årets resultat		-10 582 656	854 068	-9 728 589
Pr 31.12.2024	**-1 213 581**	**1 384 017**	**4 207 509**	**4 377 945**

I forbindelse med utbedring av soilrør tok Sameiet Gamle Aker Boligsameie I og II opp lån på kr 15 mill i 2023 fra PS Eiendom AS, hvor sameierne er ansvarlig for sin andel lån iht sameierbrøk. Finansieringen gjøres på en rente uten påslag og som følger NIBOR 3-måneders rente, 4,70 % pr 31.12.24. Lånet har løpetid på 5 år fra desember 2023. Sameiet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år. PS Eiendom AS og enkelte sameiere nedbetalte sin andel gjeld i 2023.

Pr 31.12.24 har sameiet kr -2 795 771 i gjeld til PS Eiendom AS og sameiet har kr 2 783 540 i fordring på sameierne.

Note 3 Langsiktige fordringer

Fordring på sameierne og andre fordringer oppføres til pålydende.

	2024	2023
Fordring på sameierne; balkonger/ vinduer tidl år	716 011	875 366
Fordring på sameierne; prosjekt soilrør	2 783 540	3 588 021
Sum langsiktige fordringer	**3 499 552**	**4 463 387**

Langsiktige fordringer består av:
Vedlikehold balkonger fom 2016 som periodiseres over felleskostnader over 10 år, kr 75.721 som vedlikeholdskostnad pr år og vedlikehold/utskiftning vinduer fom 2021 som periodiseres over felleskostnader over 10 år, kr 83.634 som vedlikeholdskostnad pr år.

Fordring sameiere ifm prosjekt utbedring soilrør. Det beregnes rente som følger NIBOR 3-måneders rente, 4,70 % pr 31.12.24. Alle fordringer skal være nedbetalt innen utgangen av 2028.

Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er kr 1 023 pr 31.12.2024 og skyldig skattetrekk utgjør kr 0 ved utgangen av 2024.

Sak 4 - Godkjennelse av budsjett 2025

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II
BUDSJETT 2025

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader a konto		14 075 129	12 338 308	14 097 000	14 449 425
Ekstrafakturering strøm		0	1 118 408	0	0
Sum driftsinntekter		14 075 129	13 456 716	**14 097 000**	14 449 425
Driftskostnader					
Felleskostnader					
Kommunale avgifter		2 619 885	2 199 132	2 760 000	2 500 000
Forsikringer		505 451	501 158	538 650	535 500
Gårdslys		180 863	238 629	180 000	250 000
Revisjon		106 250	43 750	80 000	42 000
Vaktmester mm	1	518 072	543 868	700 000	700 000
Styrehonorar	1	171 150	79 870	171 150	171 150
Forsikringsskader		0	16 845	50 000	50 000
Forvaltningshonorar		412 500	412 500	550 000	550 000
Andre honorarer		157 907	149 500	84 500	84 500
Advokathonorarer		211 659	154 750	50 000	100 000
Vedlikehold		3 111 813	4 154 001	4 464 404	4 465 000
Vedlikehold soilrør		10 582 656	4 137 129	0	0
Andre leiekostnader		56 000	50 000	50 000	50 000
Andre driftsmaterialer		18 299	22 285	120 000	60 000
Renhold / trappevask		465 424	447 105	460 000	450 000
Fjernvarme		3 216 502	3 374 577	3 000 000	2 900 000
Reperasjon etc heiser		299 023	100 362	200 000	100 000
TV-avgift / internett		1 419 480	1 297 164	730 296	1 444 493
Sum felleskostnader		24 052 932	17 922 625	**14 005 000**	14 452 643
Driftsresultat		(9 977 803)	(4 465 909)	**92 000**	(3 218)
Finansinntekter og finanskostnader					
Annen renteinntekt		402 173	34 629	92 000	3 218
Annen finansinntekt		70	1 374	0	0
Annen rentekostnad		(148 753)	0	0	0
Annen finanskostnad		(4 275)	(4 504)	0	0
Netto finanskostnader		249 215	31 498	92 000	3 218
Årets resultat		(9 728 589)	(4 434 410)	0	0
Overføringer:					
Overføring fra vedlikeholdsfond 1		(10 582 656)	(4 137 129)		
Overføring til vedlikeholdsfond 2		854 068	(297 281)	0	0
Sum overført	2	(9 728 589)	(4 434 410)	0	0

Til årsmøtet i
Gamle Aker Boligsameie I og II

BHL DA
Elias Smiths vei 24
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 768 061

Telefon: 66 85 59 00
E-post: aj@bhl.no
Internett: www.bhl.no

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:
Arve Aanes Johansen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Gamle Aker Boligsameie I og II' årsregnskap som viser et underskudd på kr. 4.434.410. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

A member of Nexia International

BHL DA is a member firm of the Nexia International network. Nexia International Limited does not offer services to its own name or otherwise. Nexia International Limited and the member firms of the Nexia International network (including those members which trade under a name which includes the word NEXIA) are not part of a worldwide partnership. Nexia International Limited does not accept any responsibility for the commission of any act, or omission or act by, or the liabilities of, any of its members. Each member firm within the Nexia International network is a separate legal entity. Nexia International Limited does not accept liability for any loss arising from any action taken, or omission, on the basis of the content of this publication or any documentation and external links provided. The trademarks NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA and the NEXIA logo are owned by Nexia International Limited and used under licence. References to Nexia or Nexia International are to Nexia International Limited or to the Nexia International network, as the context may dictate. For more information, visit www.nexia.com

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sandvika, 9. april 2024
BHL DA

Arve Aanes Johansen
Statsautorisert revisor

Sak 5 - Orienteringssak: Bredbånd og fibertilgang

Gjennom året har styret byttet leverandør av internett, slik at ordningen med lineær-tv utgikk til fordel for en fiber bredbåndslinje til hver enkelt seksjon. Lineær-tv er en opsjon nå for den enkelte.

Montering av bredbånd ble igangsatt høsten 2024 og endelig gjennomført per 1. desember 2024. Overgangen gikk greiere enn forventet. Transtema som utførte jobben stod for en solid jobb for å sikre god overgang. I tillegg åpnet Global Connect bredbåndslinjene fortløpende da det ikke var mulig å sikre en overgang natt til 1. desember 2024.

Gammelt utstyr fra Telenor må innleveres vaktmester om det ikke allerede er gjort.

Sak 6 - Orienteringssak: Status soilprosjekt

Vi har nå innvendig nye rør i alle oppganger. Antatt levetid er minimum 20 år, men antatt lenger.

Sak 7 - Reseksjonering

Sak 8 - Innkomne forslag

Ingen saker er forhåndsanmeldt

Styret ønsker likevel tips eller forslag til saker som kan bearbeides i kommende styreperiode.

Sak 9 - Godtgjørelse til styret og revisor

Styrer foreslår samme honorar som fjoråret.

Sak 10 - Valg av revisor

Styret foreslår kontinuitet og samarbeid med BHL DA (bhl.no) som har vært sameiets revisor siden 2013.

Slik styret ser det har samarbeidet fungert svært godt.

Revisor blir med under behandlingen av årsregnskapet.

Sak 11 - Valg av styre

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

Siden forrige ordinære Årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

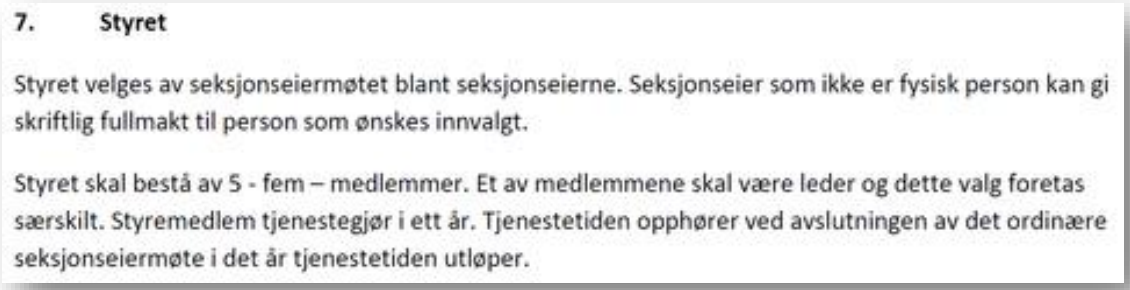
Styreleder	Svein Gustav Hovland	Stensberggata 17B
Styremedlem	Hallvard Trohaug	Uelands gate 8, for tiden bosatt i Lærdal kommune
Styremedlem	Vilhelm Launes	Uelands gate 14
Styremedlem	Sophie Mysen	Uelands gate 20
Styremedlem	Louise Voidan Henriksen	
Leietakerrepresentant	Terje Bolstad	Bjerregaards gate 49, for tiden bosatt i India

Styrets medlemmer består i dag av to kvinner og fire menn. Sameiet er opptatt av et kjønnsbalansert styre. Terje Bolstad er leietakerrepresentant til styret.

Støttefunksjoner hos forretningsfører har vært:

Vaktmester	Zong Pu Quian	PS Eiendom AS
Drift	Anders Nielsen	PS Eiendom AS
Økonomi	Jahn-Philip Hoddø	PS Eiendom AS
Økonomi	Marte Sjøholt Sagen	PS Eiendom AS

I vedtektene er det bestemt at styret står på valg hvert år. Vedtektene er tilgjengelig i møterommet.



7. Styret

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

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

Utdrag fra vedtektene

Styret oppfordrer seksjonseiere som bor i gården til å melde interesse for styrearbeid. Viktige prinsipper for styrearbeid er kontinuitet, engasjement og ønske om å bidra til å gjøre det så bra som mulig for alle i sameiet.

Valg av styremedlemmer krever alminnelig flertall (50%).

Deltagelse på Årsmøtet 2025

Årsmøtet avholdes 09.04.2025

Gamle Aker Boligsameie I og II

Navn på eier/e:

Oppgang/gateadresse: _____

Seksjonsnummer: _____

Leilighetsnummer: _____

Signatur: _____
BRUK BLOKKBOKSTAVER

Fullmakt:

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn èn eier, men der flere eier en enhet sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____
BRUK BLOKKBOKSTAVER

02 - Innkalling og Styret...apport 2024 (for 2023)

Name	Date
Trohaug, Stein Hallvard	**2024-04-03**

Identification

BankID Trohaug, Stein Hallvard

Name	Date
Launes, Vilhelm Møller	**2024-04-03**

Identification

BankID Launes, Vilhelm Møller

Name	Date
Mysen, Sophie	**2024-04-05**

Identification

BankID Mysen, Sophie

Name	Date
Bolstad, Terje	**2024-04-08**

Identification

BankID Bolstad, Terje

Name	Date
Hovland, Svein Gustav	**2024-04-03**

Identification

BankID Hovland, Svein Gustav

Name	Date
Joshi, Kiran	**2024-04-03**

Identification

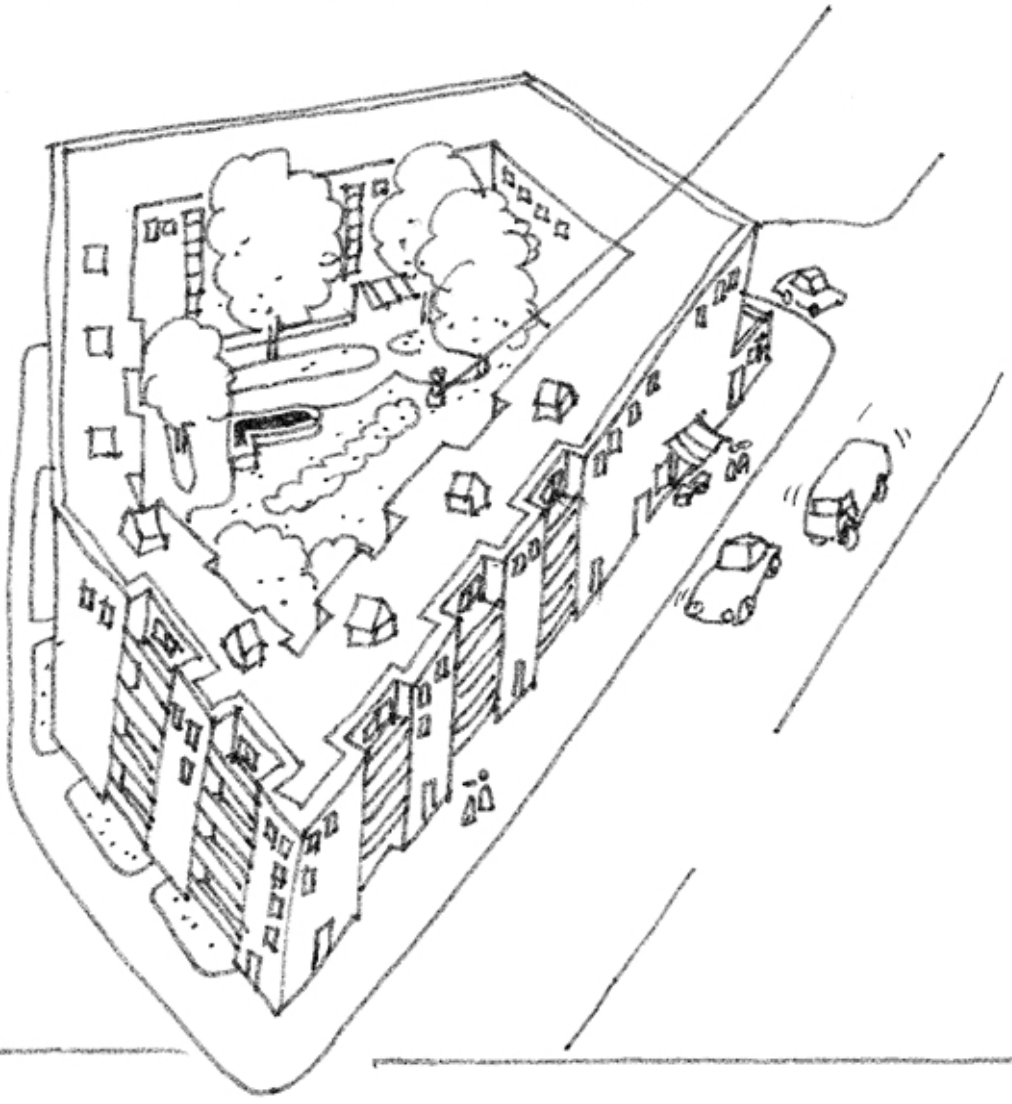
BankID Joshi, Kiran

Avsender:
Gamle Aker Boligsameie I og II
c/o PS Eiendom AS
Pilestredet 17
0164 OSLO

Informasjon 01.2025

Orientering til sameierne i

GAMLE AKER I OG II



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

I fjor avsluttet vi tre betydelige prosjekter;

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

1.0 Fornying av rør og overvannsrør

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

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

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

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

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

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

2.0 Overgang fra lineær-tv til full internettløsning

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

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

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

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

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

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

Hvordan kontakte GlobalConnect:

38 99 01 00
privat.support@globalconnect.no

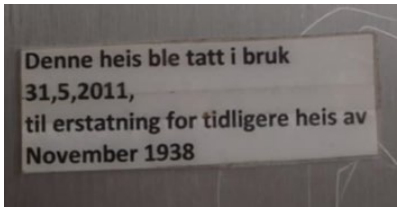
Seksjonseier er selv juridisk eier av abonnementet til tross for den kollektive avtalen med sameiet. Avtalen kan også legges på andre om det er ønskelig, slik som ved utleie.

3.0 Gjennomførte tiltak 2024

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

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

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



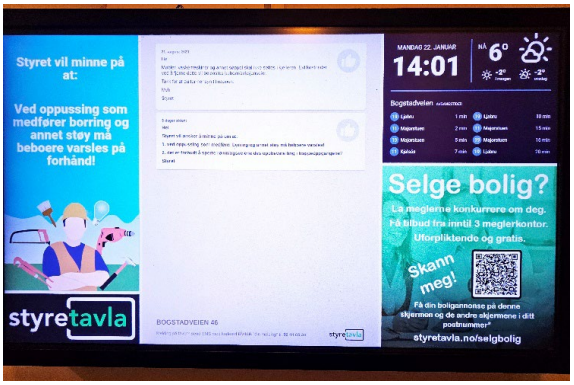
Vi får en god gjennomgang av alle kostnadspostene på neste Årsmøte.

4.0 Styretavla

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

Eksempler:

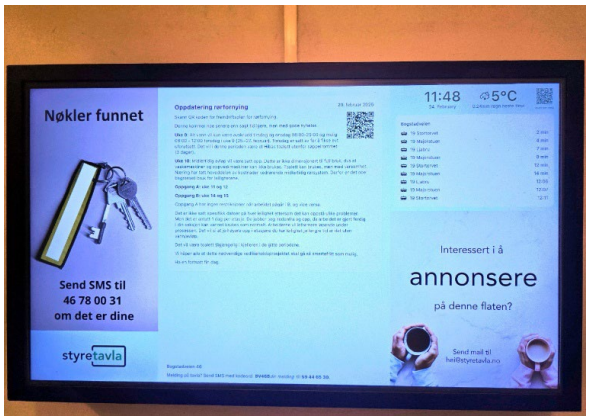




Vi har forstått det slik at prisen er justert godt ned som følge av en tidligere seksjonseier som var med å starte selskapet og ville ha oss som kunde.

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

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



Leveringen torsdag 20.02.2025 (under):







Det jobbes også med alternative metoder for masseutsendelse av informasjon.

4.0 Reseksjonering

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

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

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

5.0 Kort om økonomi og likviditet

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

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

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

På den negative siden fremheves følgende poster:

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

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

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

- Omfordeling heiskostnader B51 og U8
- Fastpris internett

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

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

6.0 Øvrige punkter

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

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

Styret vurderer å se nærmere på mulige forbedringer av bakgården.

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

Forretningsfører's time

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

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

Sted Bjerregaards gate 41, inngang fra bakgård og skiltet

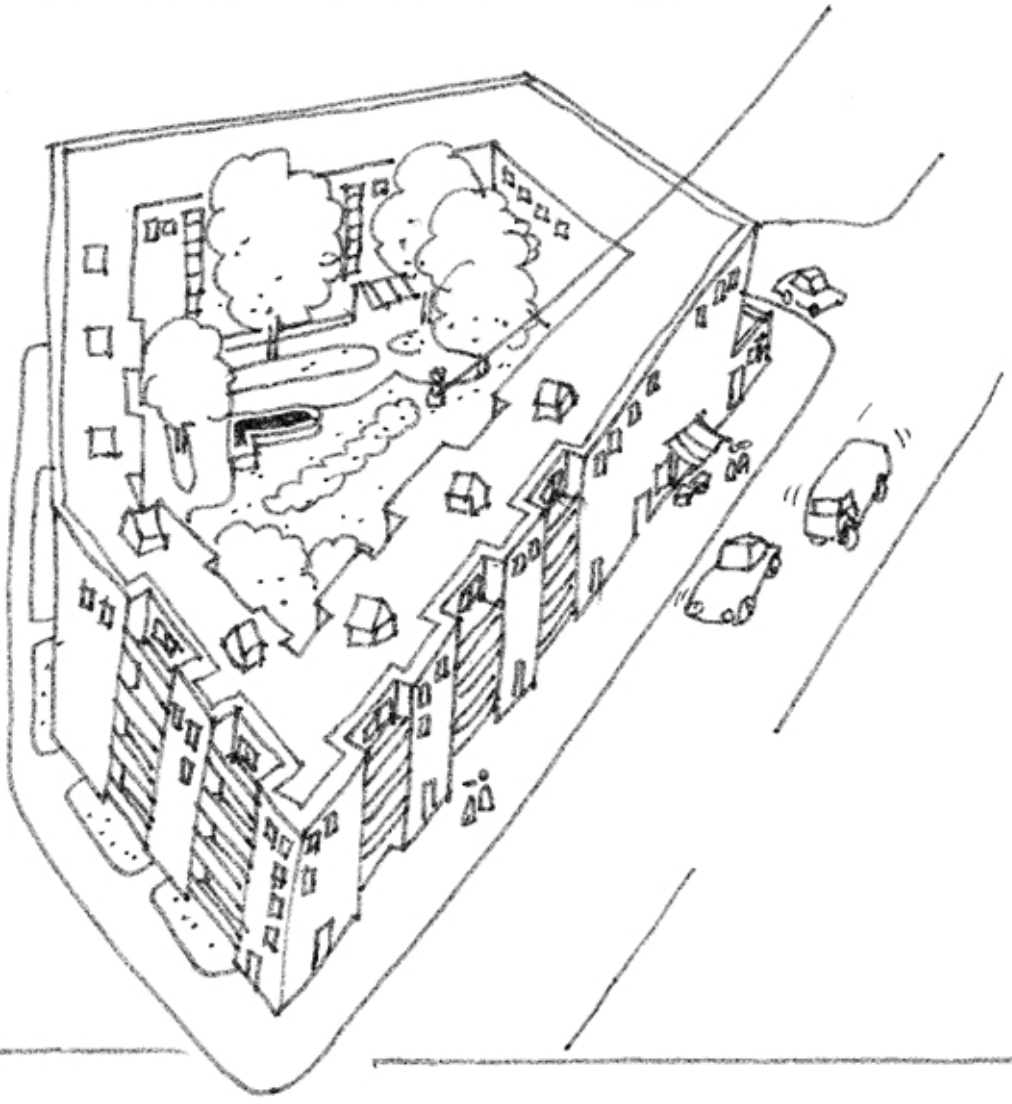
Ta kontakt med forretningsfører eller styret om det er spørsmål, forslag til tiltak som kan forbedre hverdagen og trivselen.

Informasjon 01.2025

Orientering til sameierne i



GAMLE AKER I OG II



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

I fjor avsluttet vi tre betydelige prosjekter;

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

1.0 Fornying av rør og overvannsrør

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

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

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

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

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

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

2.0 Overgang fra lineær-tv til full internettløsning

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

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

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

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

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

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

Hvordan kontakte GlobalConnect:

38 99 01 00
privat.support@globalconnect.no

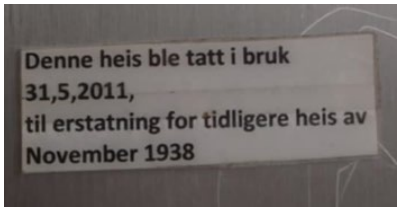
Seksjonseier er selv juridisk eier av abonnementet til tross for den kollektive avtalen med sameiet. Avtalen kan også legges på andre om det er ønskelig, slik som ved utleie.

3.0 Gjennomførte tiltak 2024

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

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

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



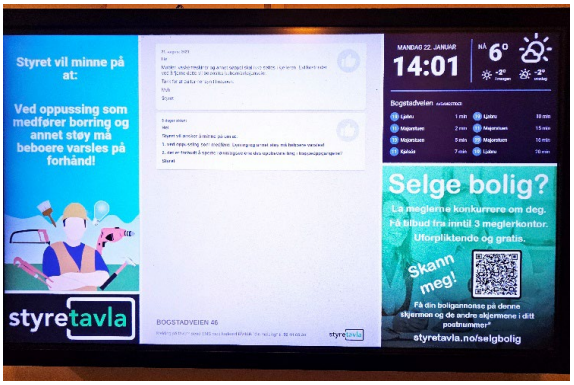
Vi får en god gjennomgang av alle kostnadspostene på neste Årsmøte.

4.0 Styretavla

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

Eksempler:

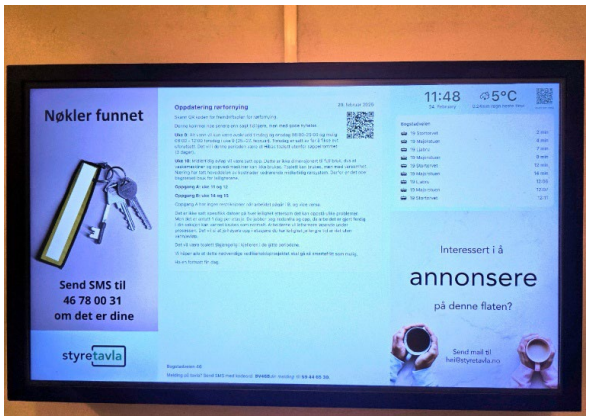




Vi har forstått det slik at prisen er justert godt ned som følge av en tidligere seksjonseier som var med å starte selskapet og ville ha oss som kunde.

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

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



Leveringen torsdag 20.02.2025 (under):







Det jobbes også med alternative metoder for masseutsendelse av informasjon.

4.0 Reseksjonering

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

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

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

5.0 Kort om økonomi og likviditet

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

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

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

På den negative siden fremheves følgende poster:

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

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

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

- Omfordeling heiskostnader B51 og U8
- Fastpris internett

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

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

6.0 Øvrige punkter

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

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

Styret vurderer å se nærmere på mulige forbedringer av bakgården.

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

Forretningsfører's time

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

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

Sted Bjerregaards gate 41, inngang fra bakgård og skiltet

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

VEDTEKTER FOR

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

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

1. SAMEIET

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

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

2. FORMÅL

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

3. EIERFORHOLD

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

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

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

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

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

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

4. FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

5. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

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

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

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

6. MISLIGHOLD

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

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

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

7. ÅRSMØTE

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

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

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

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager med angivelse av tid og sted for møtet, dagsorden, innsendte forslag, samt styrets årsrapport med revidert regnskap.
Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

På det ordinære årsmøte skal følgende saker behandles:

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

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

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

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

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

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

8. STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

9. PLIKT TIL Å FØRE REGNSKAP

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

10. PLIKT TIL Å HA REVISOR

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. HUSORDENSREGLER

Disse fastsettes av det ordinære årsmøtet med vanlig flertalls beslutning.

12. TVISTEMÅL

Tvistemål i sameieforhold behandles for Oslo Tingrett.

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

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSINSTRUKSJONER

Renovert rørsystem

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

Vedlikehold av rørsystem:

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

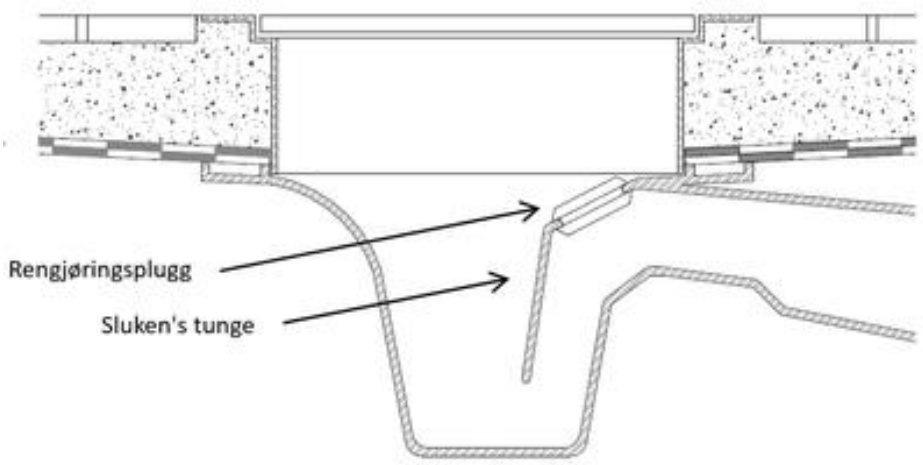
Bruk et autorisert firma, spyling utføres med lavt trykk, kaldt vann og uten roterende eller skjæreverktøy.

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

Gulvsluk:

- Vedlikehold

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



- Skifte av gulvsluk.

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

Tilkobling av nytt rør til eksisterende renovert rør:

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

• Skjæring av avløpsrør må utføres vinkelrett på røret.

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



Bruk Sika Bond AT Universal eller lignende

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

Spleisen må utføres med en typegodkjent kobling / nippel. For eksempel Fernco rørbeslag. For dimensjoner og montering se Ibeco.no

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

Utskifting av sluke før rørrenovering:

Vi anbefaler følgende varianter:



Sluk med side- og bunnutløp, Flexi, Faluplast

Flexi sluk m side og bunnutløp 75 mm

Artikkel nr: 4516207

Lev.artikkelnr: 65000 i Mer info

Vertikal eller horisontell anslutning. Flexibunn fungerer lika bra uansett vinkel på tilkoblingsrør.

- Tilkobling: Glideende
- Avløpskapasitet: 0.8 l/s
- Belastning, rist: 30 kN
- Diameter rist: 150 mm
- Gittermateriale: PP
- Gulvsluk materiale: PP
- Total høyde: 118 mm
- Ytre rørdiameter: 75 mm



Sluk med sideutløp 90°, PSX 75, Jafo

75 mm Jafo PSX PP sluk 90 m/sideutløp

Artikkel nr: 3403527

Lev.artikkelnr: 3403527 i Mer info

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

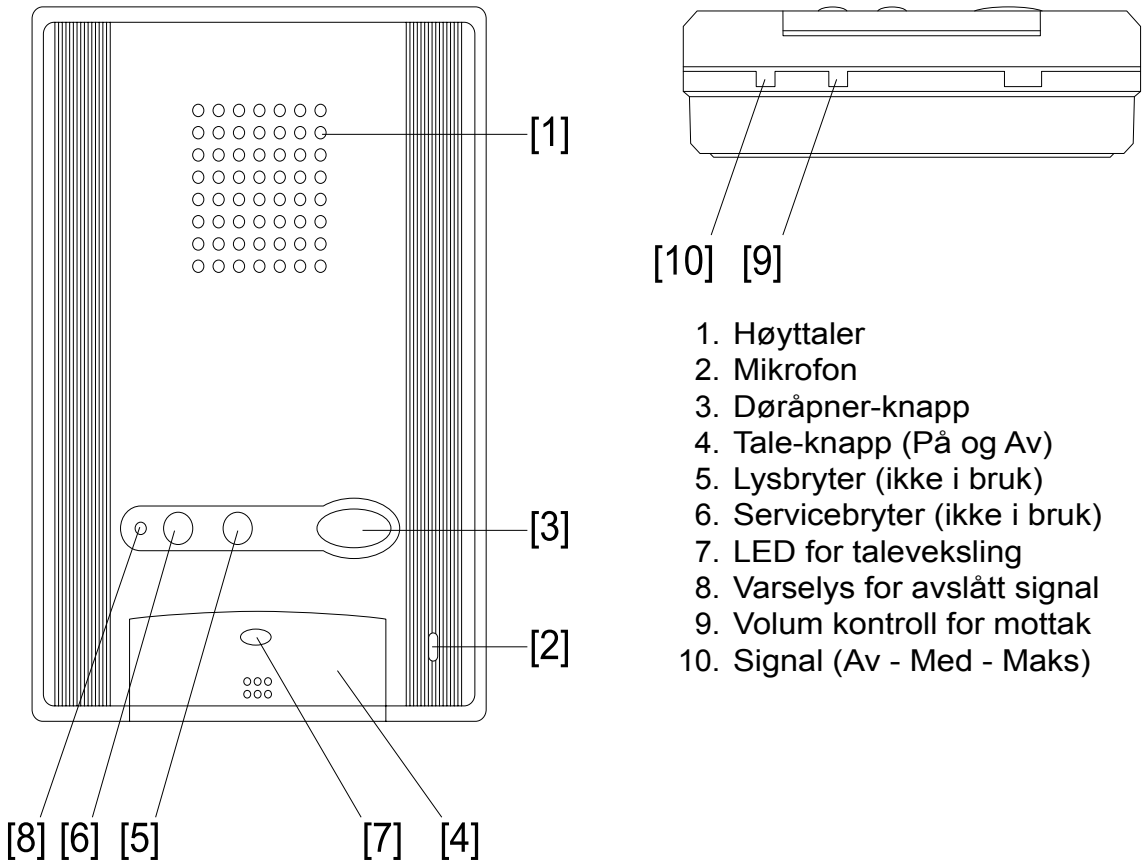
- Utløp: 75 mm
- Diameter: 220 mm
- Høyde: 152 mm
- Vinkel: 90 °
- Kapasitet: 3 l/s
- Grunnmateriale: Polypropen
- Farge: Hvit
- Modell: PSX 75

RK Rørfornying Norge AS

Stanseveien 31, Grorud
0976 Oslo

Tel.nr 46913206

Brukerveiledning for GT-1A



1. Høyttaler
2. Mikrofon
3. Døråpner-knapp
4. Tale-knapp (På og Av)
5. Lysbryter (ikke i bruk)
6. Servicebryter (ikke i bruk)
7. LED for taleveksling
8. Varselys for avslått signal
9. Volum kontroll for mottak
10. Signal (Av - Med - Maks)

1. Ved oppkall vil ringetone høres i ca. 10 sek. (3-repeterende).

2a. For å snakke med besøkende talestyrt, trykk kun **kort** på tale-knapp en gang (mindre enn 1 sek.), deretter kan du snakke med besøkende uten å betjene knapp på nytt.
2b. Ønskes simpleks funksjon må taleknapp holdes inntrykket i mer en ett sekund, tale-knapp må deretter holdes inntrykket så lenge **du** snakker.

3. For å åpne dør, trykk på døråpner-knapp og hold denne inne inntil besøkende har åpnet døren. (Kan kun benyttes når talemodus er aktiv)

4. Slå av svarapparatet med ett raskt trykk på tale-knapp.

5. Når trykknapp utenfor leilighetsdør benyttes høres ett annet signal. Signalet høres så lenge trykknapp holdes inntrykket.

HUSORDENSREGLER FOR BOLISAMEIET GAMLE AKER I OG II

Ytre orden

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

Felles rom

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

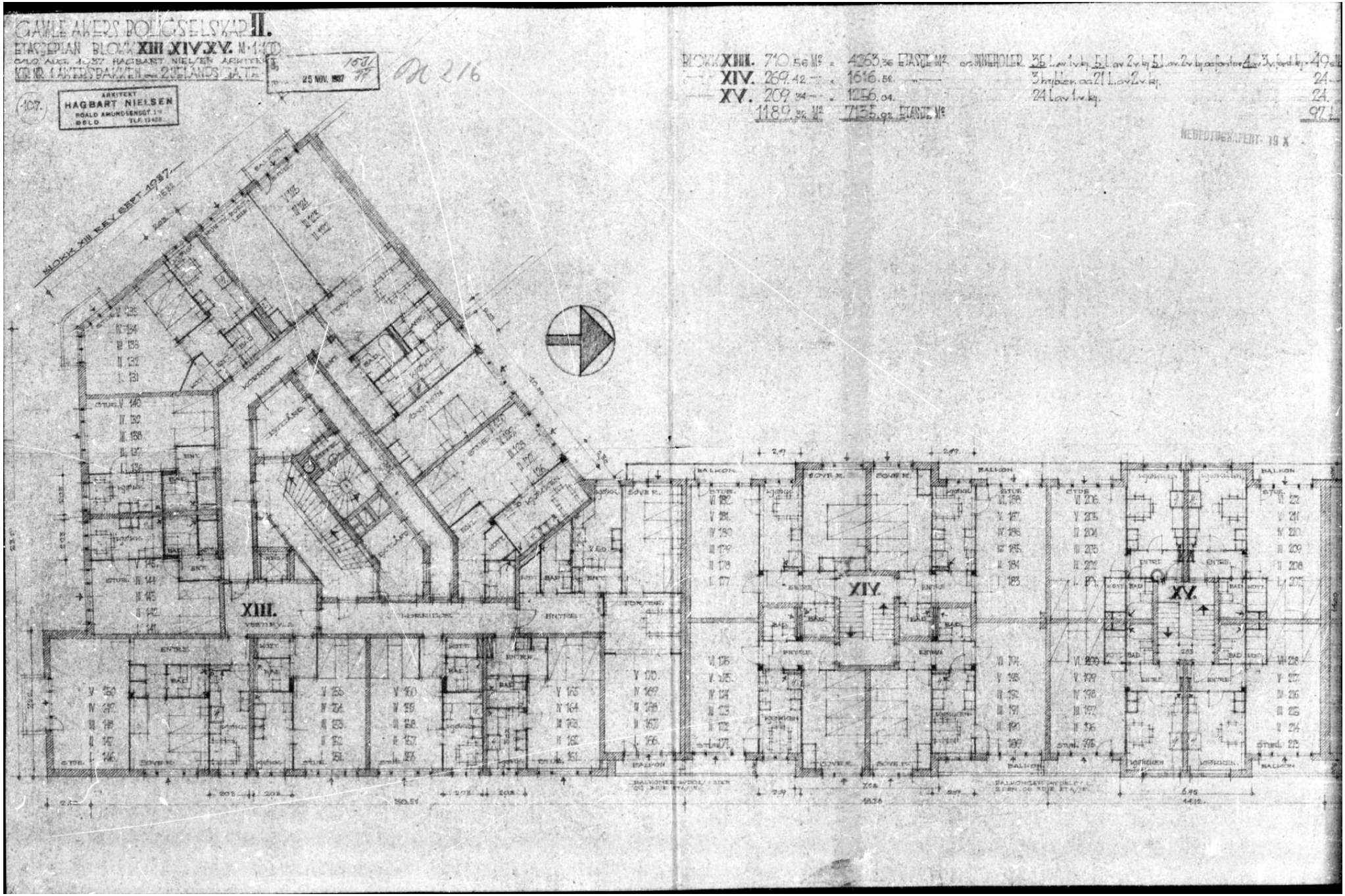
Indre orden

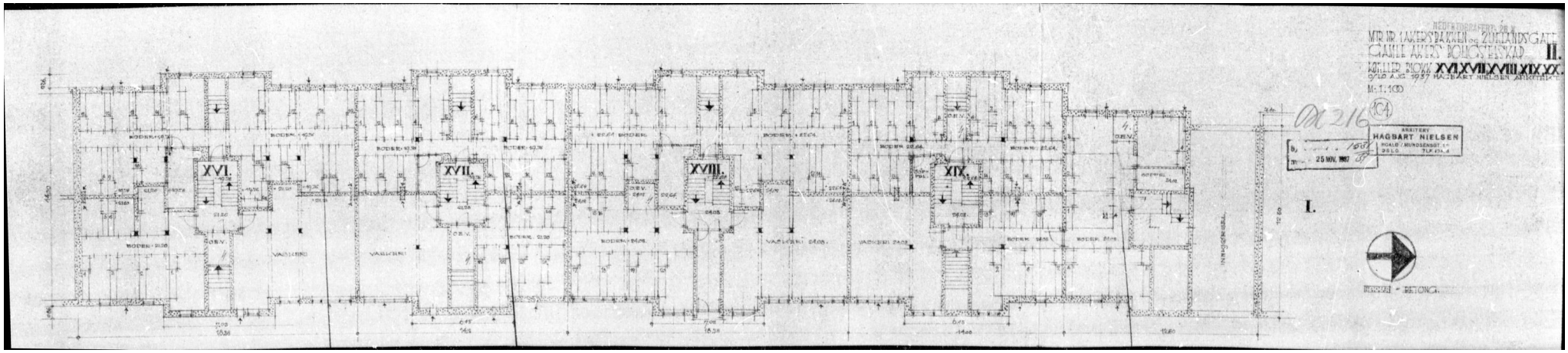
9. Spikring i vegger, dører og vinduer er forbudt i fellesrom.
10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket, og blir erstatningspliktig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

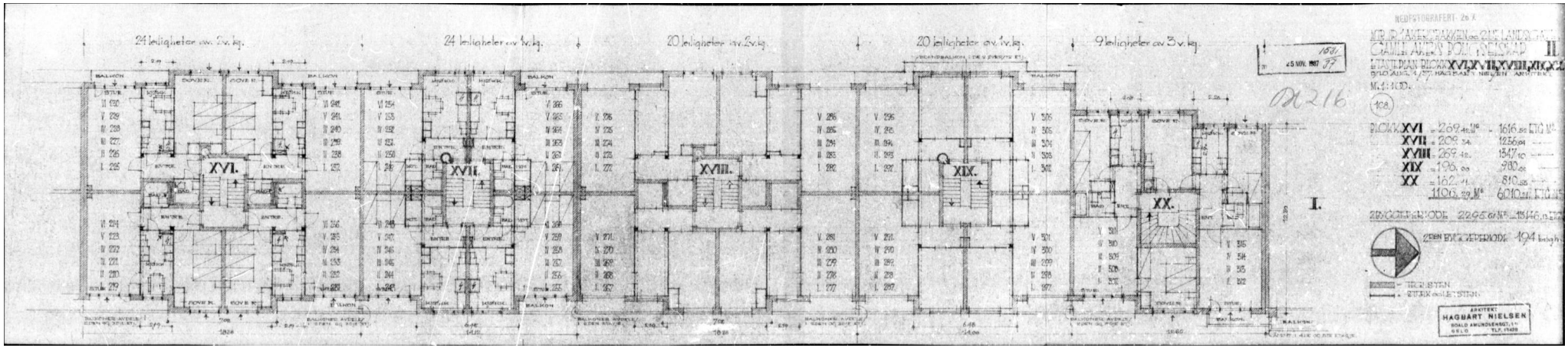
musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Høyttalere må innstilles slik at de ikke sjererer naboene. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.

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

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


GAMLE AKERS BOLIGSELSKAP II.
ETASJEPLAN BLOKK XIII XIV XV. M 1:100
ARKITEKT HAGBART NIELSEN
ROALD AMUNDSENSGT. 19 OSLO TLF. 13428
25 NOV. 1937
BLOKK XIII. 710.56 M² = 4263.36 ETASJE M²
XIV. 269.42 = 1616.56
XV. 209.34 = 1256.04
1189.32 M² 7135.92 ETASJE M²
XIII.
XIV.
XV.
BALKON
ENTRE
KJØKKEN
BAD
STUE
SOVE R.


MTR.NR. 1 AKERSBAKKEN og ZOLLANDSGATE
GAMLE AKERS BOLIGSTRØK II.
KJELLER PLAN XVI.XVII.XVIII.XIX.XX.
M: 1:100
HAGBART NIELSEN
XVI.
XVII.
XVIII.
XIX.
I.
BETONG


24 leiligheter av 2v. kj.
24 leiligheter av 1v. kj.
20 leiligheter av 2v. kj.
20 leiligheter av 1v. kj.
9 leiligheter av 3v. kj.
XVI.
XVII.
XVIII.
XIX.
XX.
I.
HAGBART NIELSEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DYKTIGHANDVERKER.NO
c/o Åge Litland Vestre Solørveg 449
2213 KONGSVINGER

Dato: 01.02.2018

Deres ref.: Karolina Albrychiewicz	Vår ref.: 201705870-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: May Holm	Arkivkode: 531

Byggeplass:	UELANDS GATE 20	Eiendom:	218/159/0/0
Tiltakshaver:	TORSTEIN ANDERSEN AASE	Adresse:	UELANDS GATE 20, 0175 OSLO
Søker:	DYKTIGHANDVERKER.NO	Adresse:	c/o Åge Litland Vestre Solørveg 449, 2213 KONGSVINGER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Uelands gate 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom og skifte av sluk, mottatt 29.01.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.02.2018 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
TORSTEIN ANDERSEN AASE, UELANDS GATE 20, 0175 OSLO, ta.aase@gmail.com

A N M E L D E L S E .

16 bl. tegninger.

N.D. 1531/37

BYGNINGSCHEFEN OSLO

Duplikat I sendt Brandchefen.

" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 1 Akersbakken og 2 Uelandsgaten.

Innlevert 1. september 1937 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

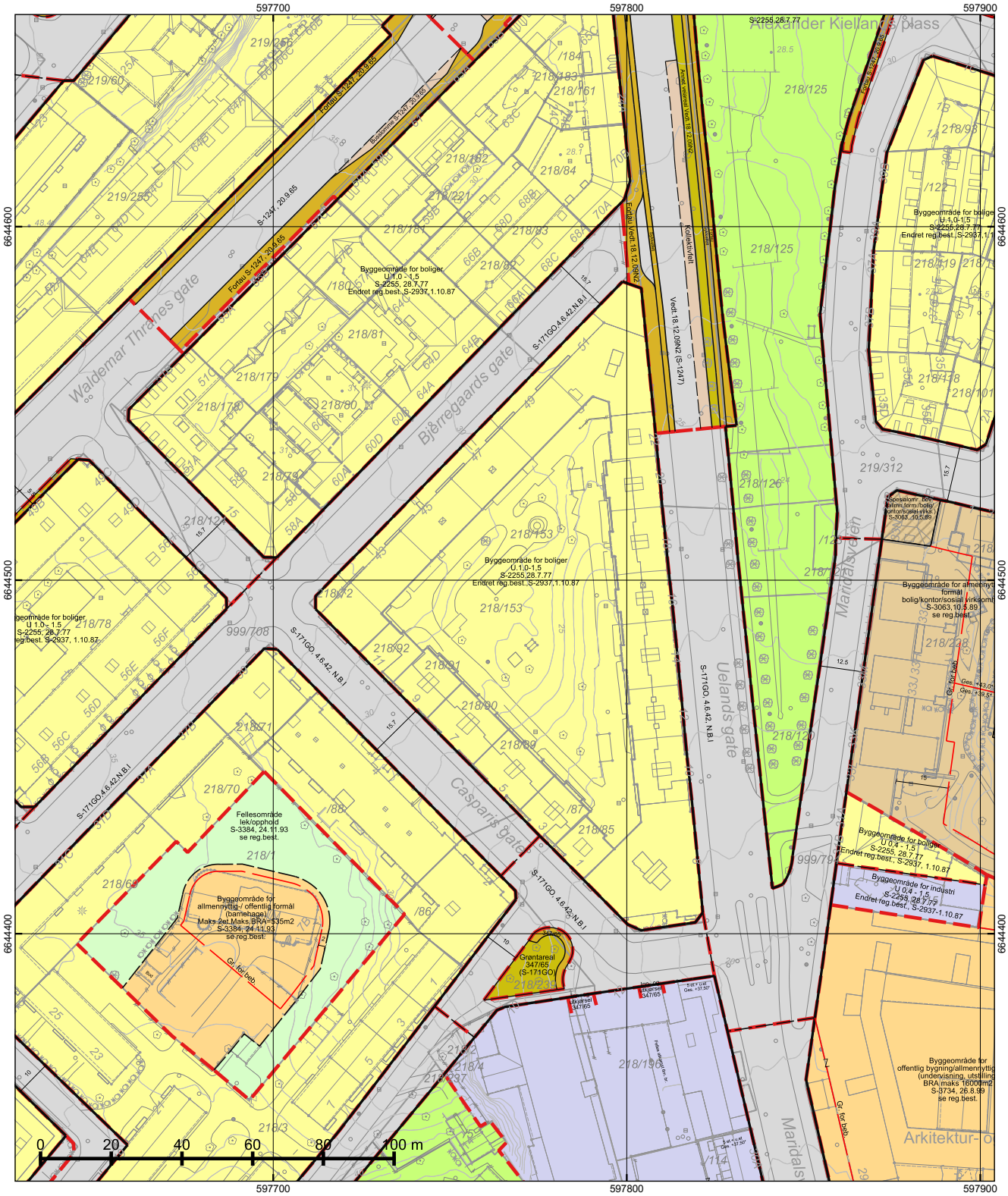
Oslo den 2-9-1937.

Reg. chefen jr. nr.
mott. 6 - SEP. 1937

Opmålingschefen
Mott. 3 SEP. 1937

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på
gr. nr. 1 Akersbakken og 2 Uelands gate, hvis grenser
er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1. —
Begjæring om opdeling av eiendommene er ikke
innkommet. På nr. 2 Uelands gate hviler en
refusjon på kr. 11520,- lgl. 30/9-24 for erhvervelse av
grunn til Bjerregaards gates regulering, og en refusjon
på kr. 11361,50, lgl 29/8-25 for erhvervelse av grunn til
Uelands gates regulering.
Beløpene forfaller ved nybygg.

Oslo 3/9-1937



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

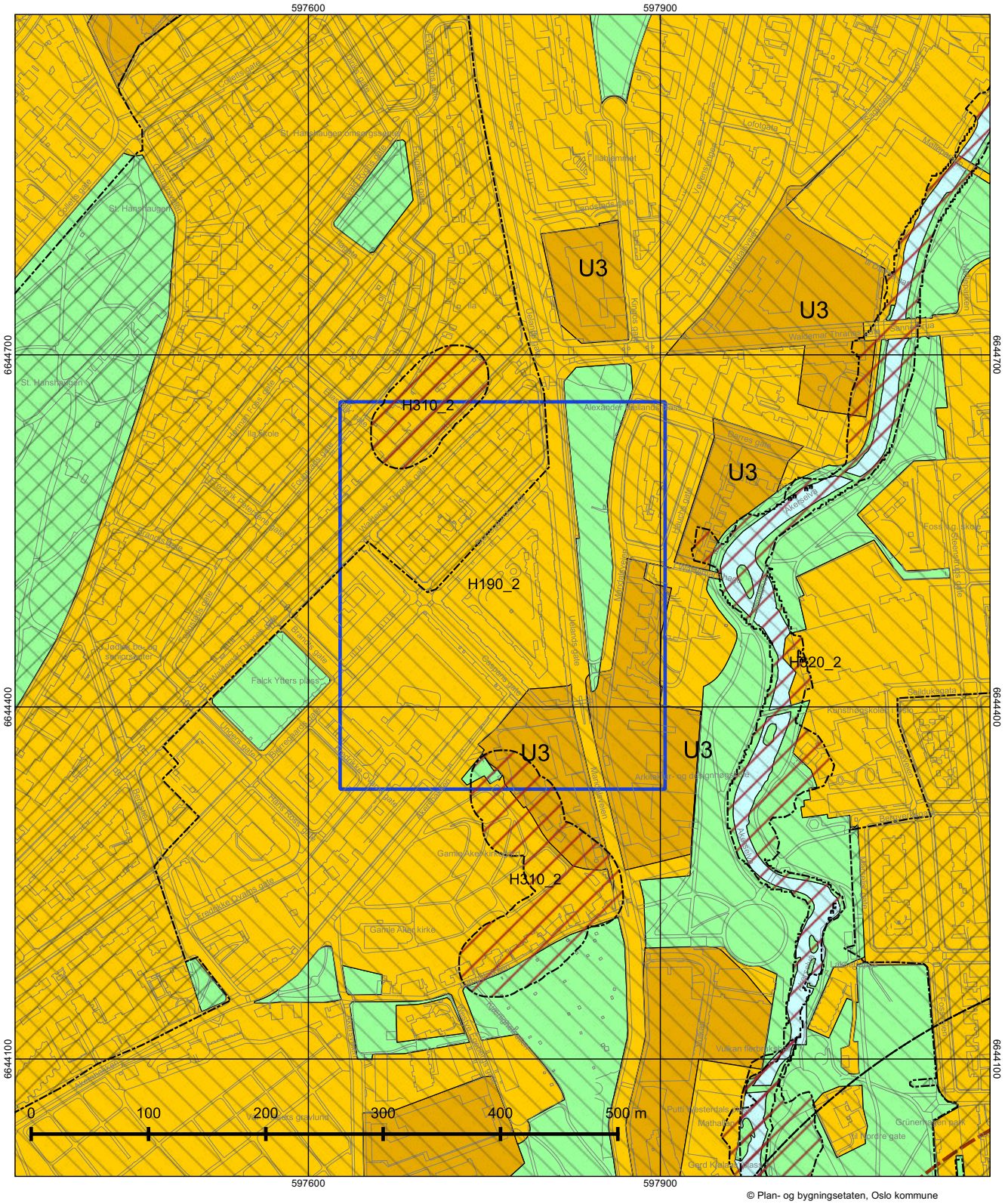
PlottID/Best.nr: 160197/ 86536176
Deres ref.:
Adresse: Uelands gate 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/72

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160197/86536176
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

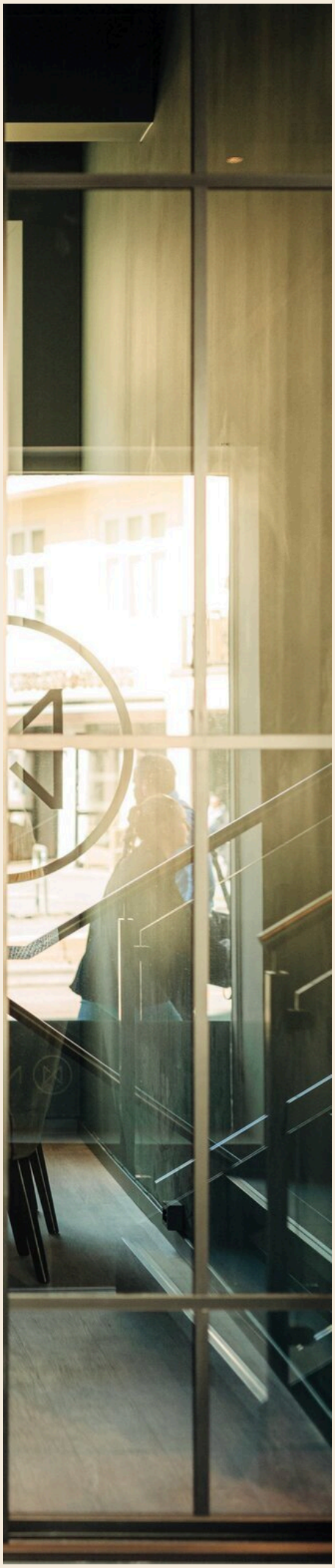


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0277/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Uelands gate 20 0175 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 72, snr 328 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292