UELANDS GATE 20

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Uelands gate 20, 0175 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 72, snr. 311

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 16.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15289-1572 **Referansenummer:** BX1545

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Toroms eierseksjon beliggende ved Alexander Kiellands plass på Ila/Gamle Aker, i etablert boligstrøk med bygårder og boligblokker i kvartalsbebyggelse. Leiligheten er beliggende i høy første etasje, godt hevet over bakkeplan, med utsyn mot gate og parkanlegget på motsatt side. Bygningen er ferdigstilt og tatt i bruk i 1938 og byggeforskrifter fra denne tiden ligger til grunn for grunnleggende konstruksjonsmessige forhold.
Leiligheten er i de senere år påkostet med standardheving av innvendige gulv- vegg og himlingsflater. Våtrom er rehabilitert og ny kjøkkeninnredning er montert i 2020. Elektriske installasjonsarbeider er utført i hele leiligheten. Det foreligger komplett FDV dokumentasjon for rehabilitering av våtrom og samsvarserklæring for elektriske installasjonsarbeider i leiligheten. Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

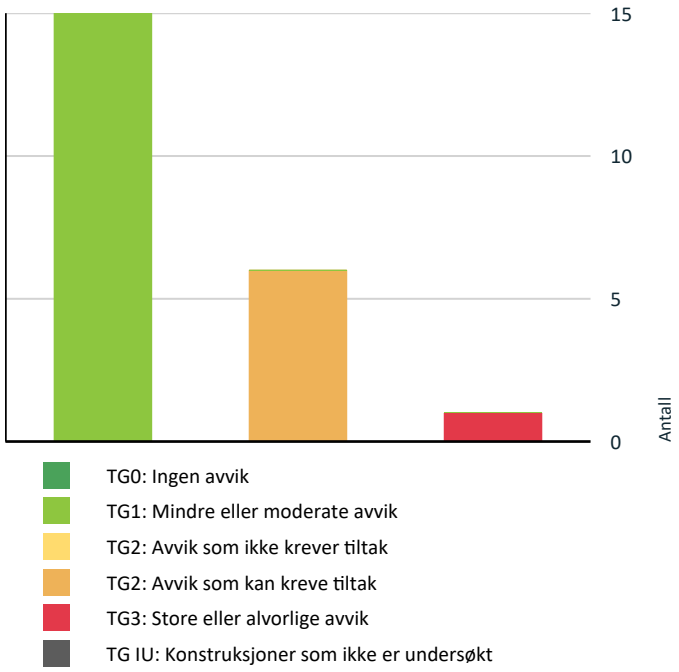
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen er endret fra den originale. Tidligere kjøkken er innredet til soverom og ny kjøkkeninnredning er montert innerst i stue.

Sammendrag av boligens tilstand

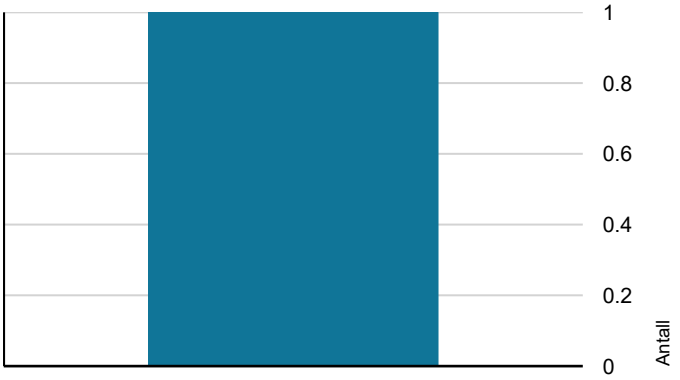
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Bygningen er ferdigstilt i 1938, og forskrifter til bygningsloven av 1924 ligger til grunn for grunnleggende konstruksjonsmessige forhold. For tiltak utført i nyere tid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600. Det foretas imidlertid ofte tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bygninger, fordi grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Ved søknadspliktige tiltak dispenserer også plan- og bygningsetaten i en del tilfeller fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for. Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med den byggeskikk, eller de forskrifter som de er utformet i henhold til, blir de allikevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og forhold/opplysninger som finnes her er ikke tatt hensyn til med mindre de konkret fremgår av rapporten. Tilstandsrapporten er som nevnt basert på besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler ved skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1938

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Leiligheten holder god standard.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av regelmessig vedlikehold gjennom årene.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trelags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Til tross for at vinduene fremdeles holder relativt god standard er aldersrelatert slitasje også observert.
Redusert kvalitet på tetningsdetaljer og noe redusert klaring mellom karm og ramme er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dimensjonsendringer inntreffer når treverket absorberer fukt og sveller. Vindusrammen passer da ikke like godt i karmen som tidligere.
Regelmessig utvendig overflatebehandling er nødvendig for å unngå dimensjonsendringer i størst mulig grad.

TG 1 Dører

Solid entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVFLATER:
Laminat med uttrykk som en-stavs eikeparkett i entre, stue/kjøkken og soverom. Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med nedstøpt varmekabel i våtrom.
VEGGFLATER:
Fliser i våtrom. Glatte malte overflater i pusset og malt mur for øvrig.
HIMLINGER:
Pusset og malt betong.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong, forskalet, armert og støpt på stedet.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeforskjell på mer enn 30 mm. fra ende til ende i stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Inntrykket er at de skjevheter som er registrert ikke er spesielt sjenerende,
I leiligheter med større eller mindre skjevheter i gulvflatene er det ikke alltid hensiktsmessig å avrette overflatene. Full avretting av gulv i hele leiligheten vil medføre behov for legging av nye gulv, heving av entrédør, nye gulv- og dørlister. Oppretting til vaterlinje vil også medføre mindre avstand fra gulv til underkant av vinduer. Dersom man velger oppretting av gulvflater i hvert enkelt rom vil det bli nivåforskjeller (snublekanter) mellom rommene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger i bygningen. Radonmåling er relevant i bygninger til og med andre etasje over utvendig terreng.
Ifølge oversiktskart fra statens strålevern er bygningen er beliggende i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.
Radonsikring av byggegrunn ble innført som et forskriftskrav i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10).
Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gå ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Radonsikring av byggegrunn ble pålagt ved forskrift i 2010, og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået. Ifølge oversiktskart fra statens strålevern er denne eiendommen beliggende i et område med lav til moderat aktsomhetsgrad.

TG 1 Innvendige dører

Glatt hvit dør mellom entré og våtrom.
Kun én dør er montert i leiligheten.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Skapstamme med stang, hyller og skuffer er montert på vegg mot stue i soverom.
På motsatt side av rommet er det montert veggskap med glatte hvite fronter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Våtrommet er rehabilitert av foretaket Martinsen & Brodahl AS i 2020. Dokumentasjon, drifts- og vedlikeholds-instruks (FDV) for arbeider og installasjoner i våtrommet, levert av foretaket Martinsen & Brodahl AS og samarbeidende foretak er mottatt pr. e-post fra dagens eier.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Pusset og malt betong i himling. Fliser er lagt av foretaket Murmester 1 Oslo AS
Det fremgår av FDV dokumentasjon fra foretaket Martinsen & Brodahl AS at veggflater er beslått med OSB plater, og at Wedi våtroms-plater er festet til disse. Påstrykningsmembran er så lagt og fliser er limt på overflaten
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i badets dusj.- sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Grå fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i kombinasjon med mindre dimensjoner på fliser i nedsenket dusj-sone. Fliser er lagt av foretaket Murmester 1 Oslo AS
Det er konstatert at høydeforskjell fra flislagt gulvflate ved dørterskel og topp slukrist er minst 25 mm. og i samsvar med minstekravet i Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast i våtrommets dusj-sone. Membranløsninger er lagt av foretaket Protan AS, som er et spesialfirma på dette feltet.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med fronter i herdet glass. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Vegg-montert klosett med innebygget og lekkasjesikret cisterne. Opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning i hvit høyglans med to skuffe-fronter og heldekkende hvit servant. Speil med belysning på vegg over servant.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil er montert høyt på vegg mot stue/kjøkken.
Det er tilfredsstillende løsning for tilførsel av luft til rommet.
(Flat terskel med spalte mellom terskel og dørblad).

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal naturlig oppdriftsventilasjon karakteriseres med TG 2.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

I eldre bygninger er ventilasjonskanaler i bruk av flere en leilighet, og det er vanligvis ikke tillatt å montere elektriske vifter til kanalene. Det er derfor ikke mulig å oppnå TG 1 uten at det foretas grep i form av installering av nye ventilasjonskanaler gjennom etasjene.
Gjennomføring av slike tiltak må vedtas i generalforsamling internt i sameiet, og søknad om tillatelse må så rettes til kommunens plan og bygningsetat.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Omsluttende vegger i våtrommet er i mur og betong.
Det foreligger FDV dokumentasjon fra 2020 for hele våtrommet.
Symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Folierte benkeplater i trestruktur med nedfelt sort kum. Koketopp med induksjon, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Elektronisk vannstopper (Waterguard) er montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avviket går ut på at det kun er ventilator med kullfilter i kjøkken. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er montert ventilator som er tilknyttet en separat ventilasjonskanal med avtrekk over tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at avtrekket i et kjøkken skal ha tilstrekkelig god effektivitet må rommet ha kontinuerlig avtrekk, og avtrekket bør kunne forseres ved behov i forbindelse med steking og koking. Kjøkkenet må minst ha avtrekk i forbindelse med koketoppen. Luften fra dette avtrekket må føres i en separat kanal direkte til det fri. Fordi det blir fettavleiringer i kanalen føres alltid avtrekk fra koketopp i kjøkken til en separat kanal. I hus der det ikke finnes separate kanaler fra kjøkken brukes vanligvis ventilator med omluft (Ventilator med kullfilter), som ikke gir den samme effekten. Etablering av mekanisk ventilasjon gir TG 1. Slik ventilasjon kan kun oppnås ved søknadspliktige tiltak som gjelder hele bygningen. Vedtak for slik installasjon må foreligge ved avstemning i sameiet, og videre med søknad rettet til kommunens plan og bygningsetat.

I eldre bygninger er ventilasjonen ikke tilrettelagt med separate kanaler for hver enkelt leilighet. Da dette bygget ble oppført ble ventilasjon i kjøkken og våtrom etablert med felles ventilasjonskanaler. Ventilatorer kan ikke kobles direkte til felles ventilasjonskanaler. I eldre bygninger av denne typen er gjerne nye kjøkken innredet i andre rom enn det originale kjøkkenet i ettertid, slik tilfelle er her, og det finnes ofte verken felles ventilasjonskanaler eller annen ventilasjon. Bruk av ventilatorer basert på kullfilter er vanlig i slike tilfeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

FELLES VANNTILFØRSEL:
Felles vanntilførsel (stigerør) gjennom etasjene er etter all sannsynlighet vannrør i kobber.
Alder og tilstand til felles installasjoner for vanntilførsel er ikke kjent for undertegnede.
Felles installasjoner er sameiets ansvar, og er ikke nærmere vurdert og heller ikke betegnet med tilstandsgrad i denne rapporten.

INTERN VANNTILFØRSEL:
Vanntilførsel til utstyr i våtrom og kjøkkeninnredning er installert med vannrør i rør i rør system. Fordeler-skap er montert i våtrom. Skapet er lekkasjesikret slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
Røropplegget er installert i 2020 av foretaket Martinsen Brodahl AS. det foreligger FDV dokumentasjon for installasjonen, mottatt på e-post fra eier.

Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

TG 1 Avløpsrør

FELLES AVLØPSINSTALLASJONER:
Felles avløpsstammer (soilrør) gjennom etasjene til utlufting over yttertak er antagelig eldre rør i støpejern. Alder og materialvalg er ikke kjent, og felles avløpsinstallasjoner er ikke omfattet av vurdering og karakteristikk i denne rapporten.

INTERNE AVLØPINSTALLASJONER I VÅTROM OG KJØKKEN:
Interne avløpsinstallasjoner i leiligheten er PVC produkter. Røropplegget er installert av foretaket Martinsen & Brodahl AS i 2020.
PVC produkter ble tatt i bruk internt i boliger ca. 1970.
Produktutviklingen i ettertid resulterte i plastprodukter med svært god kvalitet omtrent ti år senere. I dag skiftes plastprodukter vanligvis av andre årsaker enn slitasje på sluk og avløpsrør. En viss slitasje i form av forvitring av produktene er allikevel sannsynlig ved alder.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet i bygningen er basert på naturlig oppdrift. Varmluft stiger naturlig opp i ventilasjonskanaler med avtrekk over yttertak fordi oppvarmet luft er lettere enn kald luft. Friskluft tilføres gjennom ventiler i yttervegger, i vinduer, eller ved vanlig lufting. Naturlig avtrekksventilasjon fungerer best i den kalde årstiden da differanse mellom innvendig og utvendig temperatur er størst.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avviket går ut på at det kun er naturlig avtrekk i bygget og leilighetene. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal naturlig oppdriftsventilasjon karakteriseres med TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Da dette bygget ble oppført ble det etablert felles ventilasjonskanaler for avtrekk i leilighetenes kjøkken og toalettrom. Våtrom er først etablert senere. Etablering av mekanisk ventilasjon forutsetter separate ventilasjonskanaler fra kjøkken og våtrom med avtrekk via et aggregat med videre avtrekk over yttertaket. Systemet gir god ventilasjon med regelmessig utskifting av luft. Rom med avtrekk tilføres luft fra tilstøtende rom. Frisk luft tilføres boligen med spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegger. Regelmessig rensing av kanaler og service på mekaniske komponenter er nødvendig.

TG 2 Varmesentral

Sentralfyranlegg med radiatorer til varmekilder.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten.
Skjulte slitasjepunkter kan forekomme..
Generelt om nedstøpte varmekabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i massen, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sentralfyranlegg er vanligvis gjenstand for regelmessig ettersyn og vedlikehold, med tidvis utskifting av komponenter som følge av den primære funksjonen slike anlegg har. Aldersrelatert slitasje på varmekilder og røropplegg er likevel påregnelig, og behov for stedvis utskifting av vannrør, radiatorventiler og andre komponenter kan inntreffe tidvis. Vanntilførsel til varmeanlegget er installert med vannrør i kobber. Kobber er et korrosjonsbestandig materiale, men det er likevel ikke til å unngå at rørene korroderer fra innsiden ved alder. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme på rør rørdeler og ventiler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke informert om funksjonsfeil eller andre negative forhold ved sentralfyranlegget.
Alder på mange komponenter er relativt høy og behov for oppgradering kan inntreffe på ukjent tidspunkt.

TG 1 Varmtvannstank

Felles tilførsel av varmt forbruksvann til bygningens leiligheter.
Ansvar for funksjon og vedlikehold er sameiets ansvar.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringstavle er installert i felles oppgang.
Samsvarserklæring er mottatt fra foretaket Codar Nordic AS for el installasjoner i leiligheten utført i 2020. Videre foreligger det dokumentasjon fra Foretaket Martinsen & Brodahl AS, som har stått for rehabilitering av våtrommet der det fremgår at foretaket Elektrotjenester AS har installert elektrisk anlegg i våtrommet.
NB: Det elektriske anlegget er ikke besiktiget i forbindelse med denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke kjent når anlegget sist gang ble fullstendig utskiftet. Nytt el anlegg er uansett installert i 2020 i entré, soverom og stue, samt i tilknytning til ny kjøkkeninnredning.
   Nytt elektrisk anlegg er også installert i våtrom i 2020.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring datert den 09.08 2020 for nytt elektrisk anlegg i entré, soverom, stue (stikk, brytere; dimmer, lampepunkter). Videre er det installert nytt el anlegg i kjøkken med kurser, stikk, komfyrvakt, brytere, lampepunkt, lyspunkt.
   Det fremgår av FDV dokumentasjon for rehabilitering av våtrom, datert den 10.12.2020 at foretaket Elektrikertjenester AS har installert elektrisk anlegg i våtrommet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Det er ikke opplyst om slike rapporter.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet. Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er samsvar med forskrift

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Apparatets alder er ikke kjent.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er samsvar med forskrift.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Ingen visuelt synlige skader.

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

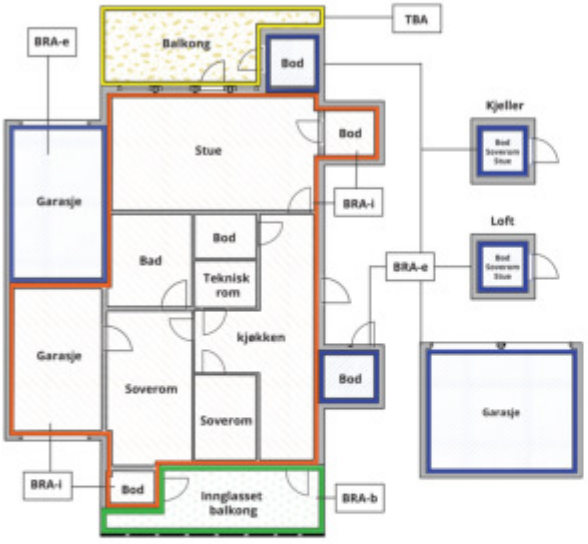
Hva er måleverdig areal?

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 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	38	3		41	
SUM	**38**	**3**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/wc/vaskerom	Kjellerbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde, ca. 2,65 m.
Takhøyde i våtrom, ca. 2,54 m.
Leilighetens kjellerbod er oppgitt til 3 kvm i forrige prospekt,
Boden var ikke tilgjengelig for besiktigelse og oppmåling på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsningen er endret fra den originale. Tidligere kjøkken er innredet til soverom og ny kjøkkeninnredning er montert innerst i stue.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	38	0

Kommentar

Leilighet	Arealet er oppmålt på stedet

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Hans Petter Tangen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	72		311	4823.5 m²	Elektronisk grunnbok	Eiet

Adresse
Uelands gate 20

Hjemmelshaver
Ax Hanna Young Sun

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Gamle Aker Boligsameie	46 / 21495	P.S.Eiendom A/S	978713556

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Toroms eierseksjon beliggende ved Alexander Kiellands plass på Ila/Gamle Aker, i etablert boligstrøk med bygårder og boligblokker i kvartalsbebyggelse. Adkomst til oppgang fra Uelands gate. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Leiligheten er beliggende i høy første etasje med utsyn mot Uelands gate og parkanlegget bak. Beboerparkering i gate.

Adkomstvei

Adkomst til oppgang direkte fra fortau mot Uelands gate.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Hoved-reguleringen i området er boligformål

Om tomten

Opparbeidet og beplantet felles gårdsrom

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 850 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring mottatt pr e-post	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	16.05.2025	
3	16.05.2025	
4	19.05.2025	
5	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

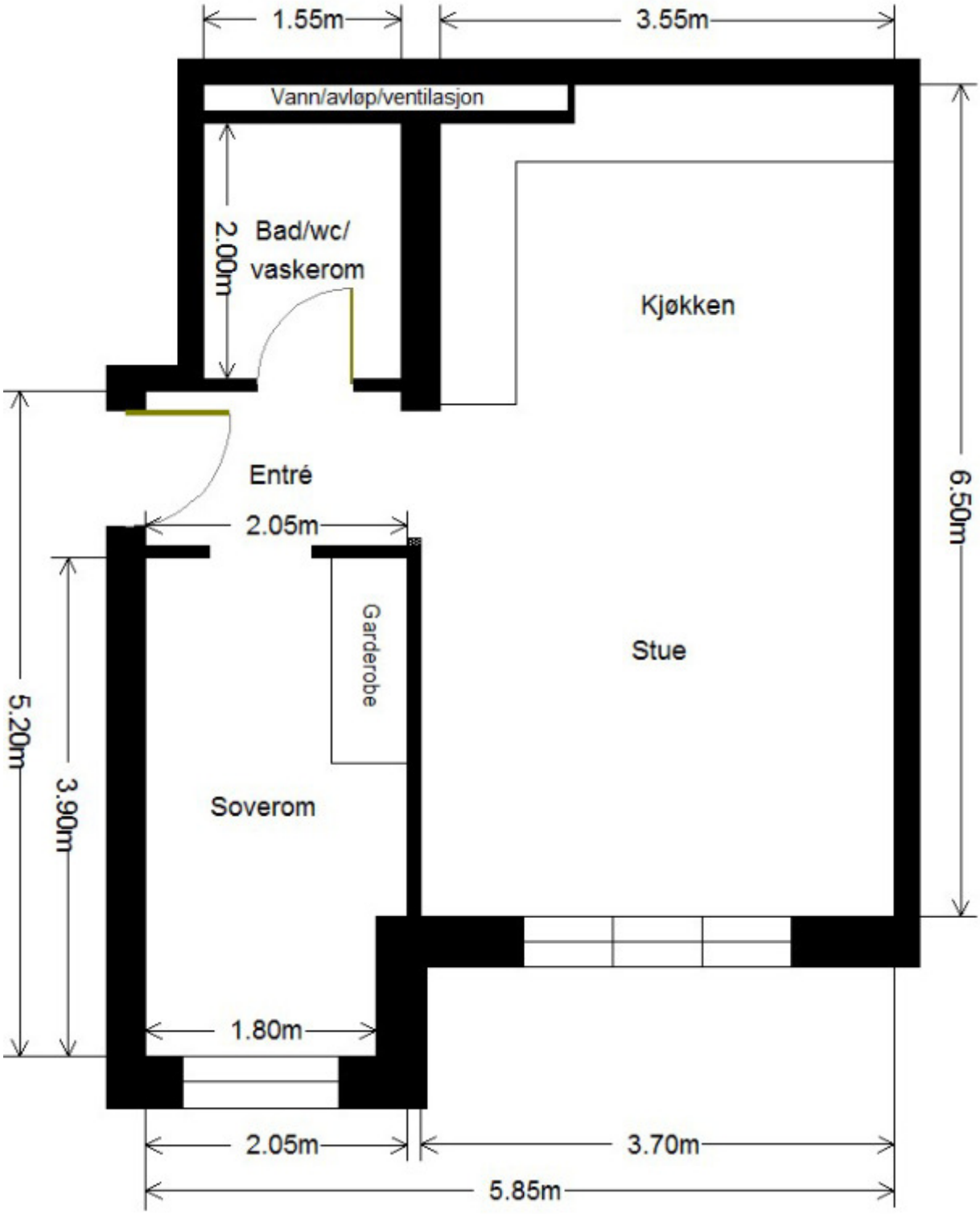
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BX1545

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

PLANTEGNING

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Uelands gate 20 Seksjon nr. 311 1. etasje BRA. 38 kvm.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250195

Selger 1 navn
Hanna Young Sun Ax

Gateadresse
Uelands gate 20

Poststed	Postnr
Oslo	0175

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: NSF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250195

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250195

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikker. Planlagt fornyelse av balkonger neste år som kan medføre økte felleskostnader.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250195

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250195

E-Signing validated

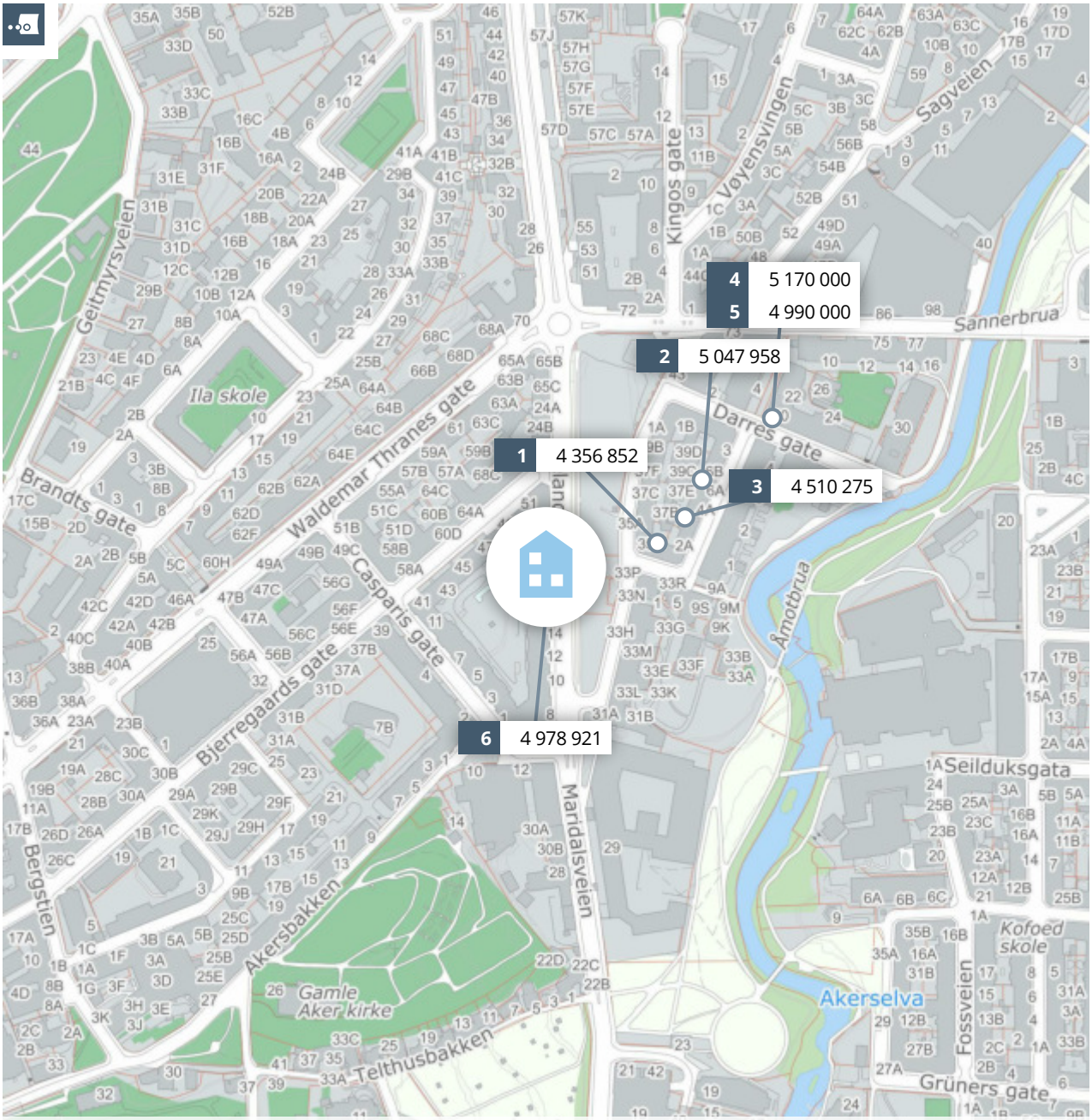
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Ax	f19bf6c220c89aa1330a5f868144eeea1a79cf36	16.05.2025 19:40:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250195

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

UELANDS GATE 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 09.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Michael R. Øistad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Uelands gate 20, 0175 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 218 BNR 72 FNR 0 SNR 311 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 4

Verdivurdert til

4 500 000

26 656	4 526 656	119 123
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1938

Fellesutgifter	3 224
Formue	25 301
Soverom	1
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Maridalsveien 35 B 28 m²	1898	1. etg	1 sov	03.04.2025	3 800 000	**4 350 000**	6 852	4 356 852	**155 602**
2	Hauchs gate 6 A 41 m²	1898	4. etg	1 sov	18.06.2024	4 390 000	**4 900 000**	147 958	5 047 958	**123 121**
3	Hauchs gate 4 B 31 m²	1898	4. etg	1 sov	09.04.2025	4 250 000	**4 275 000**	235 275	4 510 275	**145 493**
4	Darres gate 20 42 m²	1889	3. etg	1 sov	13.05.2025	4 780 000	**5 170 000**	0	5 170 000	**123 095**
5	Darres gate 20 40 m²	1899	1. etg	1 sov	25.03.2025	4 490 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**124 750**
6	Uelands gate 16 42 m²	1938	4. etg	1 sov	04.03.2025	4 950 000	**4 950 000**	28 921	4 978 921	**118 546**

Uelands gate 20 er en stilren og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet ved Alexander Kiellands plass. Leiligheten ble pusset opp i 2020 og holder en god, moderne standard. Beliggenheten er attraktiv, med nærhet til alt av parker, butikker og spisesteder - i tillegg til et godt kollektivtilbud. Plassert i en høy 1. etasje har leiligheten fint utsyn mot vannspeil og grønne trær. En hyggelig bakgård med plen er perfekt for større sosiale sammenkomster.

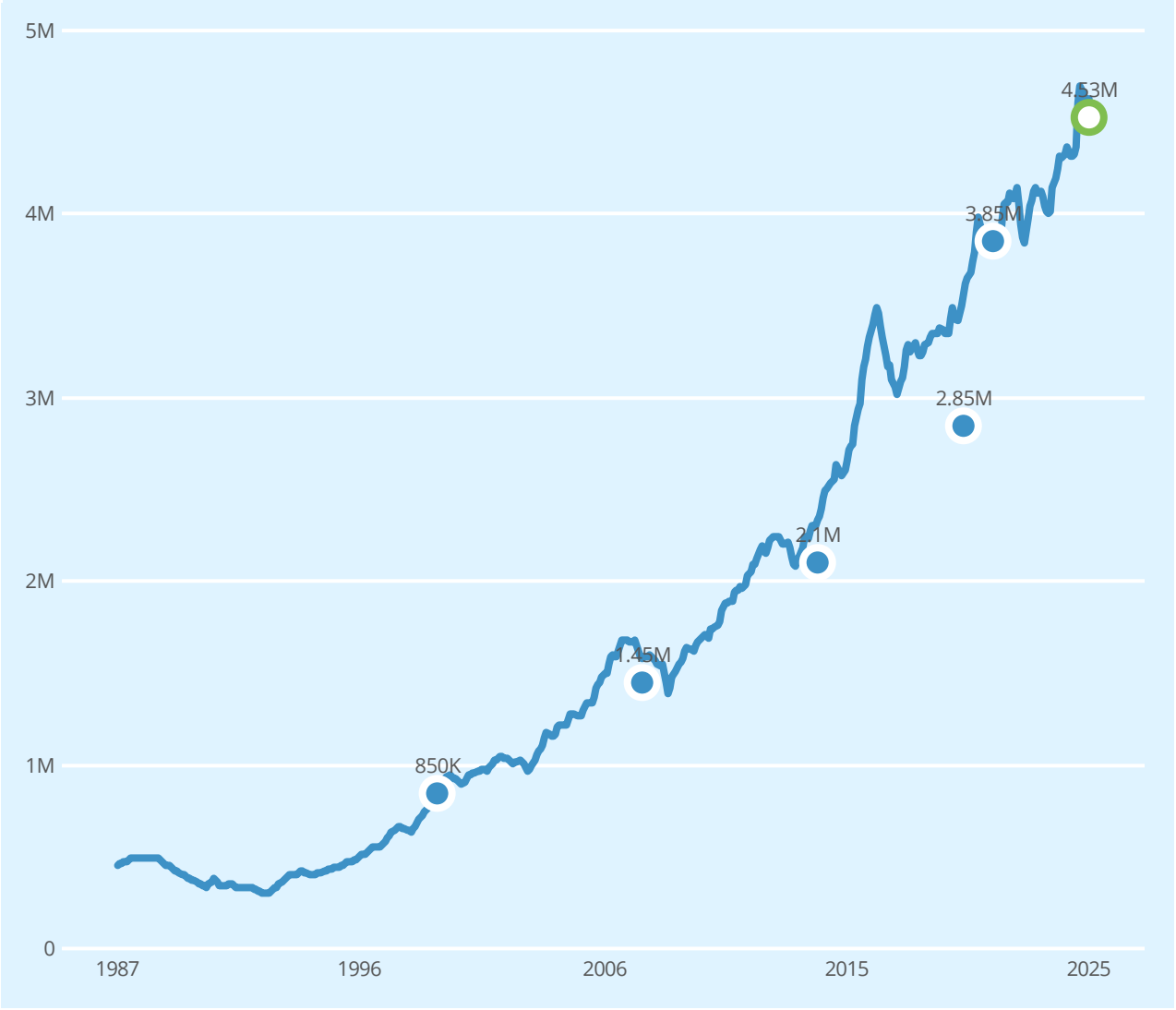
Stuen og kjøkkenet danner et åpent allrom, med stort vindu, god takhøyde og plass til spisebord. Kjøkkenet har mye oppbevaring og alle hvitevarer integrert. På badet er det gulvvarme, 60x60 fliser og opplegg for vaskemaskin. Soverommet har skap, og en kjellerbod gir ekstra lagring. Lave felleskostnader som inkluderer fyring/varmtvann og internett.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

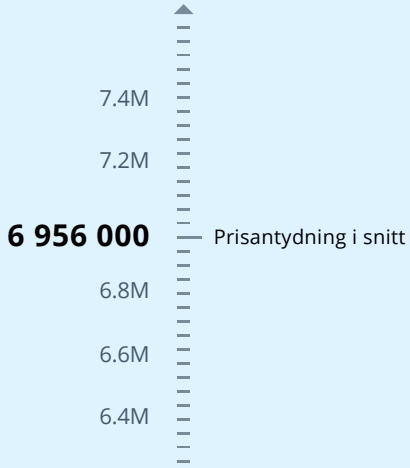
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.09.2021		29.09.2021	-	3 850 000	-	3 850 000	
07.07.2020		07.07.2020	-	2 850 000	-	2 850 000	
13.10.2014		13.10.2014	-	2 100 000	-	2 100 000	
07.12.2007		07.12.2007	-	1 445 000	-	1 445 000	
26.11.1999		26.11.1999	-	850 000	-	850 000	
01.03.1988		01.03.1988	-	460 000	-	460 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 4 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

23
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

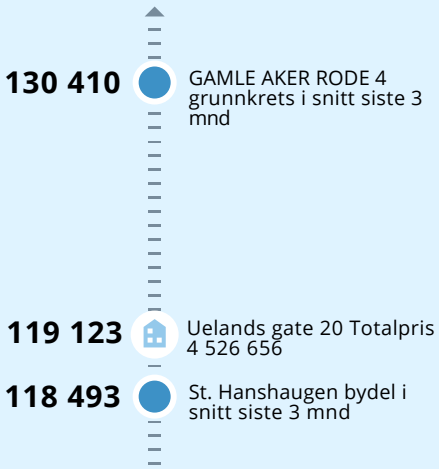


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 3.9% over prisantydning

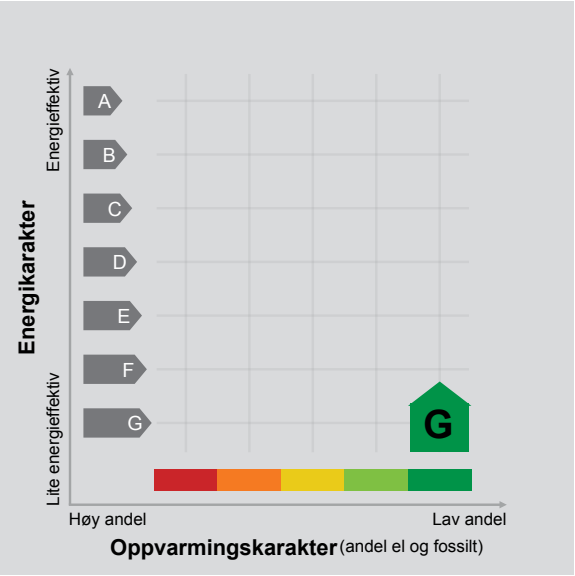
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Uelands gate 20
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	311
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80537271
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-122380
Dato	19.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

NABOLAGSPROFIL

Uelands gate 20

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 292 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	13 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	12 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	24 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	27 min 1.9 km

BARNEHAGER

Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 å... 51 barn	8 min 0.5 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Alexander Kiellandsp	3 min
Matkroken Kingosgate	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	3 min
Apotek Kiellands Hus	3 min
Kiellands plass Vinmonopol	3 min

SPORT

Alexander Kiellands plass - Balløk...	3 min
Vulkan squashhall	6 min
SiO Athletica Vulkan	5 min
SATS Ila	6 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

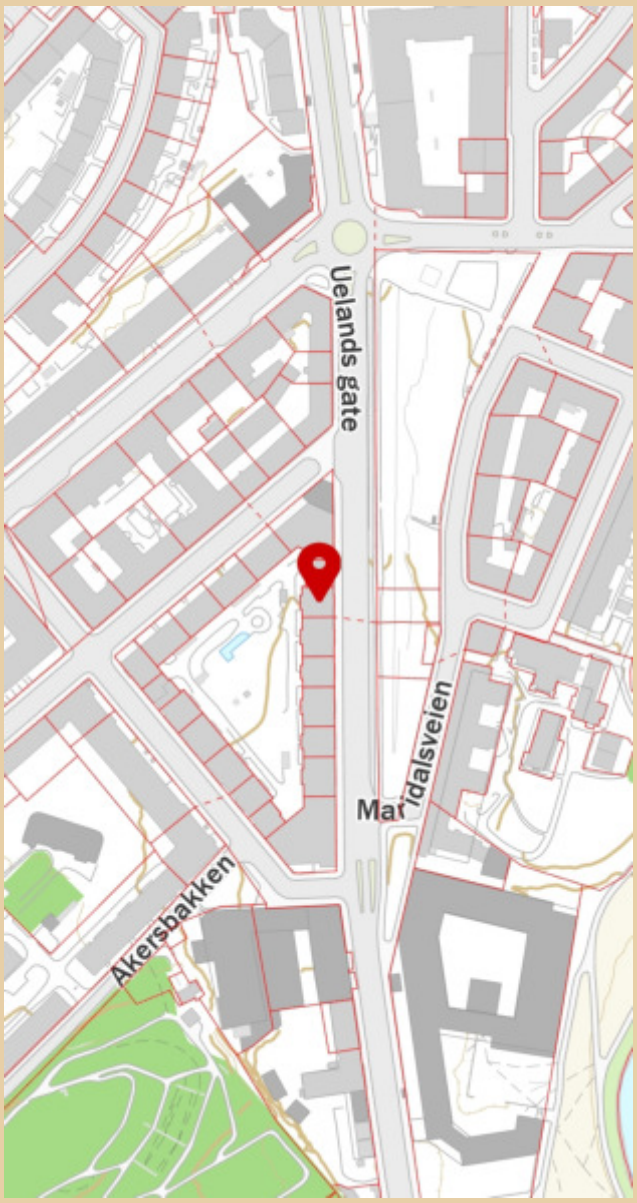
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

hurr

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 Dyve & Partnere

att: Michael R. Øistad

Oslo, 19. mai 2025

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. 311 (leil. nr. 297 / H0104) i Oslo kommune
Hjemmelshaver:	Hanna Young Sun Ax
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 01.07.2025
Vaktmester:	Sameiet har ansatt 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.

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.
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 lån til PS Eiendom AS i forbindelse med soil-prosjektet er NOK 2.500.000,-.

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 37 m2 og 46 netto m2. Seksjonens eierandel utgjør dermed; 46/1018.

Andel fellesutgifter fordeles slik:

Fellesutgifter pr. mnd med fjernvarme:	Kr.	2.499,-
Internett/bredbånd	Kr.	189,-
Fellesutgifter – nedbetaling lån (soil-prosjektet):	Kr.	536,-
Totale fellesutgifter	Kr.	3.224,-

Seksjonens fellesutgifter er betalt til og med mai 2025. Merk: I forhold til eierskifte må fellesutgifter gjøres opp mellom selger og kjøper i forhold til *hele* måneden overtakelsen/oppgjøret finner sted.

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

Ligningsposter:

Ligningsverdi	Andre inntekter	Fradragsber utgifter	Annen formue	Gjeld
Oppgis av ligningsmynd.	892	9	12287	2747
ligningsmynd.	0	1341	25301	26656

** 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. 4.300,- inklusive merverdiavgift. Ved endelig salg og registrering av ny/nye hjemmelshavere utgjør eierskiftegebyret kr. 4.300,- inklusive merverdiavgift. Kostnader og gebyr bes overført forretningsførers konto: 7044.05.27173 ved forfall. Innbetalingen/e merkes med selgers navn.

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

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

Vennlig hilsen
Forretningsfører for Gamle Aker Boligsameie I og II



PS Eiendom AS
Svein Gustav Hovland

Vedlegg:

- 01 - Protokoll Årsmøtet, avholdt 09.04.2025
- 02 - Innkalling til årsmøte med styrets årsberetning og årsregnskap for 2024 *(avholdt 09.04.2025)*
- 03 - VEDTEKTER for Boligsameiet, sist endret 10.04.2024
- 04 - HUSORDENSREGLER for boligsameiet Gamle Aker I og II
- 05 - 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

VEDTEKTER

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.

HUSORDENSREGLER

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.

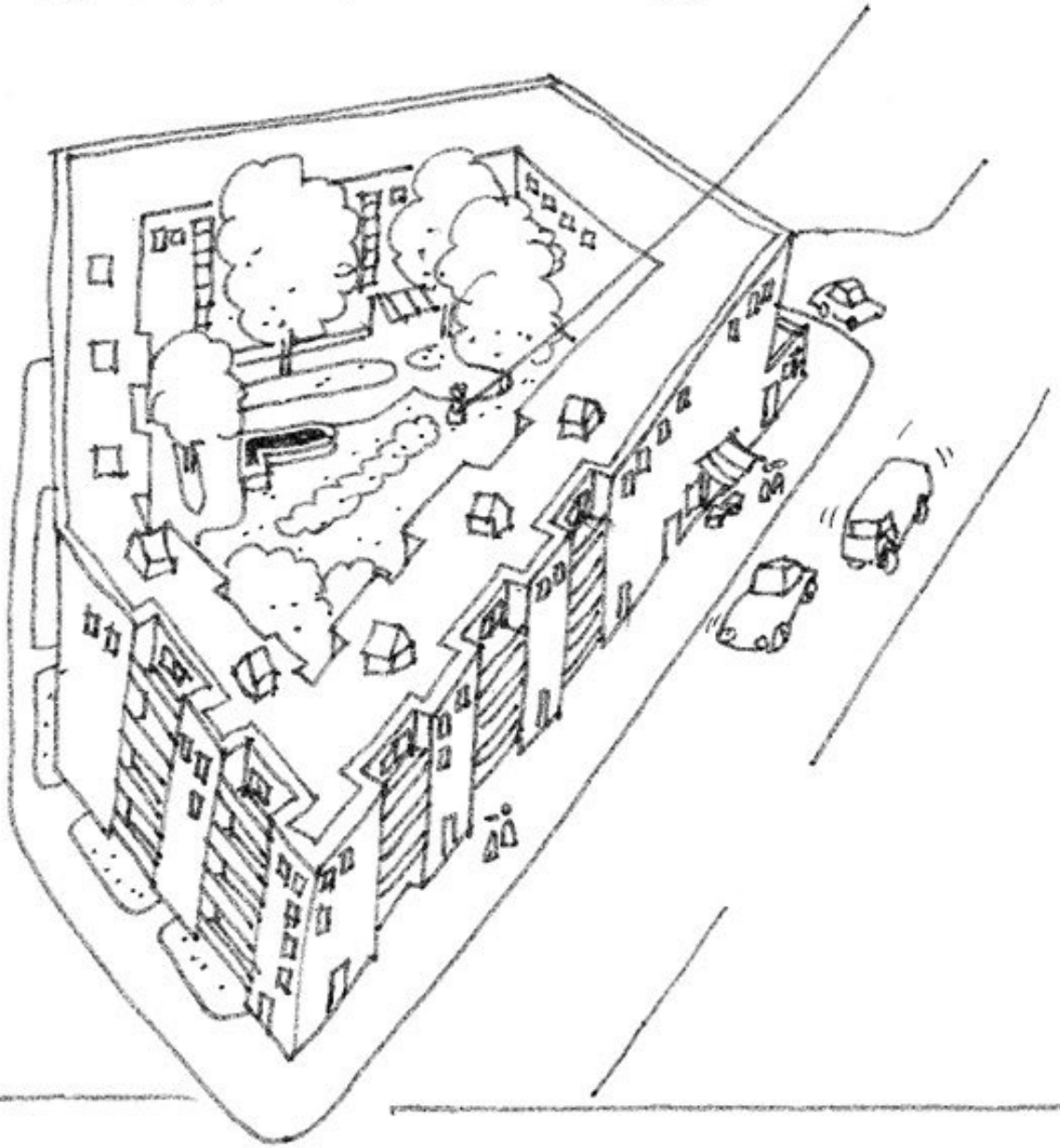
13. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, elektrisk anlegg, heiser og vaskeri.

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.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

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. 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 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

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	Vedlikeholdsfond 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 deliver services in its own name or otherwise. Nexia International Limited and the member firms of the Nexia International network (including those members which trade under a name which includes the word NEXIA) are not part of a worldwide partnership. Nexia International Limited does not accept any responsibility for the commission of any act, or omission to 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 in 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 of firms, 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 Aahes 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:

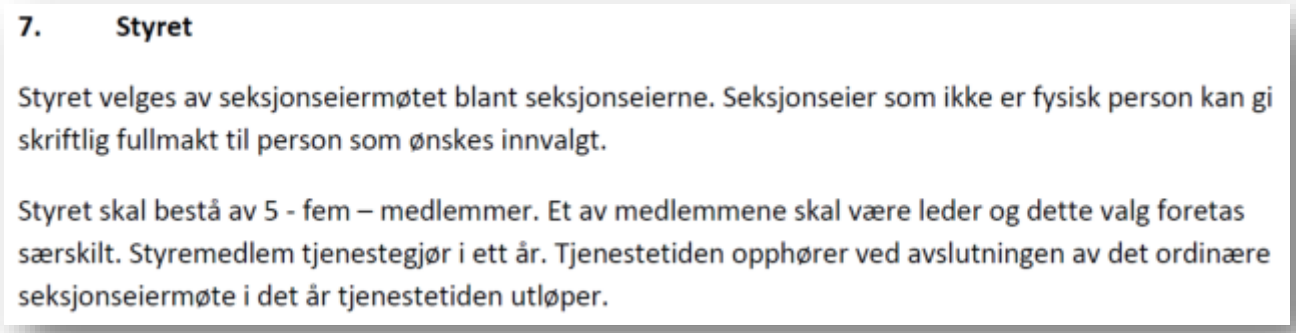
Styreleder	Svein Gustav Hovland	Stensberggata 17B
Styremedlem	Hallvard Trohaug	Uelands gate 8, for tiden bosatt i Lærdal kommune
Styremedlem	Vilhelm Launes	Uelands gate 14
Styremedlem	Sophie Mysen	Uelands gate 20
Styremedlem	Louise Voidan Henriksen	
Leietakerrepresentant	Terje Bolstad	Bjerregaards gate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

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE 09.04.2025

Protokoll ordinært årsmøte

for boligsameie Gamle Aker Boligsameie 1 og 2 org. nr. 978 712 556.
Møtet ble avhold 09. april 2025 kl 17.00 i lokalene til Gamle Aker Kirkesenter i Akersbakken 30.

Saker til behandling

1. Dagsorden

a. Styreleder, Svein Gustav Hovland åpnet møtet
b. 12 fremmøtte
c. Styreleder ble valgt til å undertegne protokollen, sammen med Gabriel Salvesen og Egil August Devold
d. Innkallingen ble godkjent
e. Dagsorden ble godkjent

2. Styrets årsrapport 2024

Styreleder gjennomgikk styrets arbeid for året på bakgrunn av møtets innkalling. Løpende vedlikehold, gjennomføring av fibernett fra Global Connect, arbeid med soil-prosjektet og gjennomgang av brannrapport mm.

Vedtak: orienteringen tas til etterretning

3. Behandling og godkjennelse av årsregnskapet 2024

Jahn-Philip fra forretningsfører orienterte om sameiets økonomi. De største avvikene ifht budsjettet skyldes kommunale avgifter, fjernvarme og heis i negativ forstand. Vaktmester, forvaltning, vedlikehold og finans i form av renteinntekter ligger under budsjetterte tall.

Årsresultat eks soil viser et overskudd på kr 854 057,-, resultatet inkl soil viser et underskudd på kr 9 728 589,-

Vedlikeholdsfond pr. 01.01.2025 kr 4 377 945,- Innestående øremerkes oppgradering og vedlikehold ihht vedlikeholdsplan i årene fremover.

Vedtak: årsregnskapet ble godkjent
Enstemmig vedtatt

4. Godkjennelse av budsjett 2025

Det er ikke budsjettert med å øke felleskostnader for 2025, men det er gjort noen justeringer. Utgifter tilknyttet heis økes til 200 000,-, kommunale avgifter og forsikring justeres ihht Oslo Kommune og Fremtinds generelle økning.

Det ble informert om planer angående utskiftning av alle inngangsdører eldre enn 31.05.2023. Vaktmester har begynt kartlegging av hvilke dører dette gjelder, og styret vil bestille nye dører innen kort tid for bytte.

Styrets vedlikeholdsplan ble presentert og viser større prosjekter i årene som kommer.

Vedtak: budsjettet ble godkjent
Enstemmig vedtatt

5. Orienteringssak: bredbånd og fibertilgang

Overgangen fra lineær-tv til fibertilgang er fullført, og overgangen gikk så å si smertefritt. Det er mulig å bestille eget tv-abonnement via for eksempel Allente eller Riks TV.

Er det noen seksjonseiere som fortsatt ikke har innlevert gammelt utstyr fra Telenor kan dette leveres til vaktmester.

Vedtak: orienteringen ble tatt til etterretning

6. Orienteringssak: status soilprosjekt

Det er gått sluttbefaring med RK Rør, deler av sluttfaktura tilbakeholdes i påvente av små utbedringer. Det gjenstår en seksjon eid av PS Eiendom.

Bekreftet levetid er minimum 20 år, men antatt å holde lenger. Kostnader som har dukket opp underveis tilknyttet PS sine leiligheter er direkte fakturert PS fortløpende, og ikke belastet sameiet. Totalt kr 194 000,-

Vedtak: orienteringen ble tatt til etterretning

7. Orienteringssak: sammenslåing/reseksjonering

Reseksjoneringen er gjennomført og alle oppganger bortsett fra BJ41 har fått nytt bruksnummer og seksjonsnummer. Styret vil sende ut informasjon over den enkeltes nye seksjonsnummer.

Vedtak: orienteringen ble tatt til etterretning

8. Innkomne forslag

Sykkelstativ i bakgården og oppgradering av vaskekjeller i 51.

Styret er i gang med å se på rehabilitering av bakgården i sin helhet, herunder også løsninger for nye sykkelstativ.

Vedtak: orienteringen ble tatt til etterretning

9. Godtgjørelse til styret og revisor

Det foreslås samme godtgjørelse til styret som i fjor. Revisor fakturerer etter mengde arbeid, og sluttfaktura for 2024 er kr 85 000,-

Vedtak: styrets godtgjørelse godkjennes
Enstemmig vedtatt

10. Valg av revisor

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

Vedtak: godkjent
Enstemmig vedtatt

11. Valg av styre

Det foreslås å fortsette med samme styre i 2025 som for 2024, med unntak av leietakerrepresentant.

Styreleder:
Svein Gustav Hovland

Styremedlem:
Hallvard Trohaug
Vilhelm Launes
Sophie Mysen
Louise Voidan Henriksen

Vedtak: styret ble valgt som ovenfor
Enstemmig vedtatt

VEDLIKEHOLDS-OVERSIKT FOR BOLIGSAMEIET

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 anvist område
- Løpende vedlikehold av bygningsmasse med tilgrensende areal
- Løpende vedlikehold felles teknisk anlegg
- Løpende utskiftning av vinduer
- Løpende vedlikehold av felles vaskemaskiner

Ekstraordinært vedlikehold:

<u>Anno 2025</u>
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:

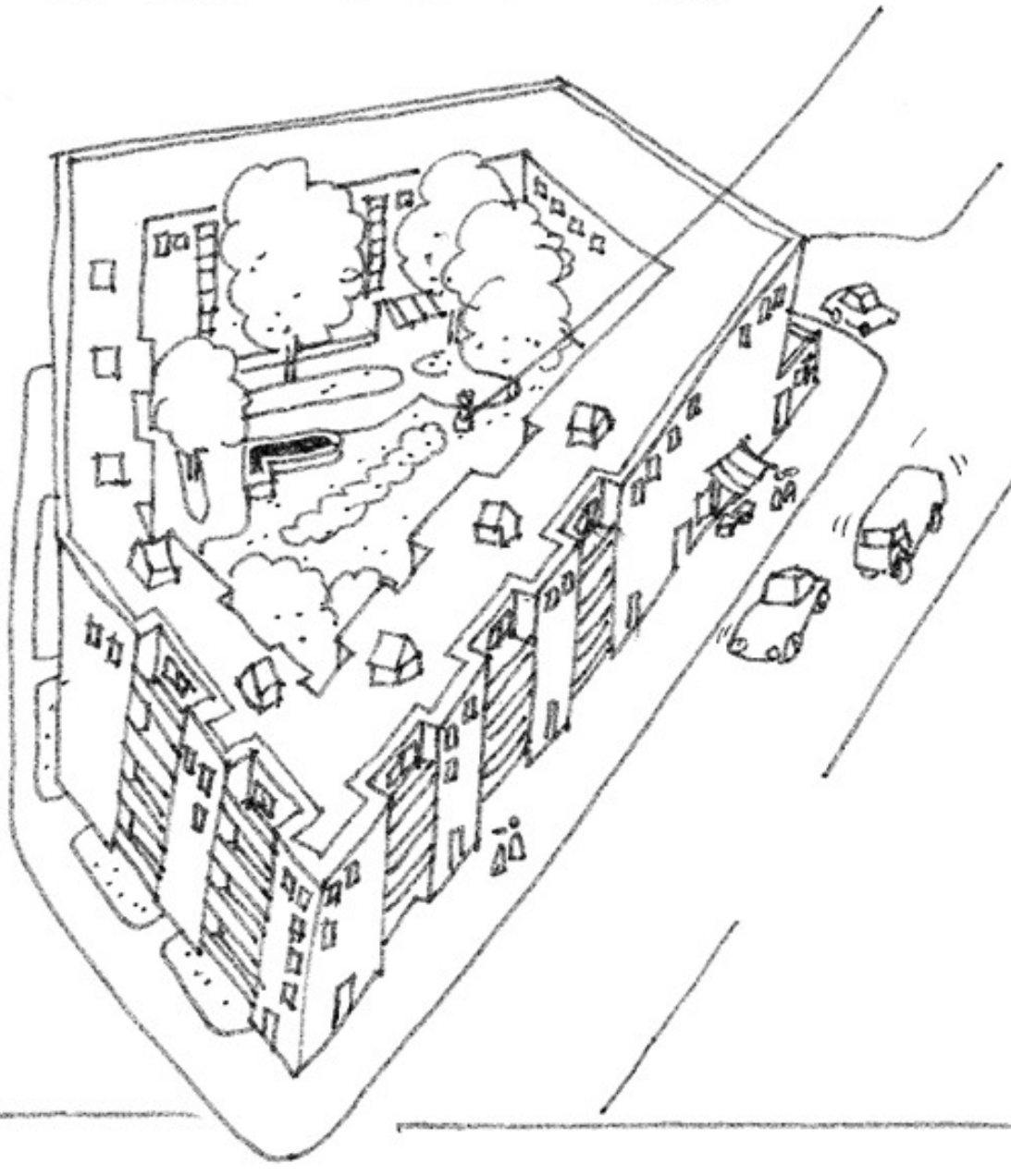
- Skiftet ut Protan-belegg (membran) på deler av taket over Bjerregaards gate 51 og Uelands gate 49

INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERE OG BEBOERE, 01 2025

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

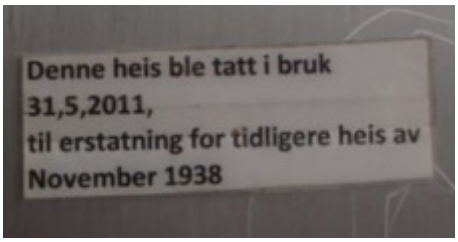
Seksjonseier er selv juridisk eier av abonnementet til tross for den kollektive avtalen med sameiet. Avtalen kan også legges på andre om det er ønskelig, slik som ved utleie.

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:

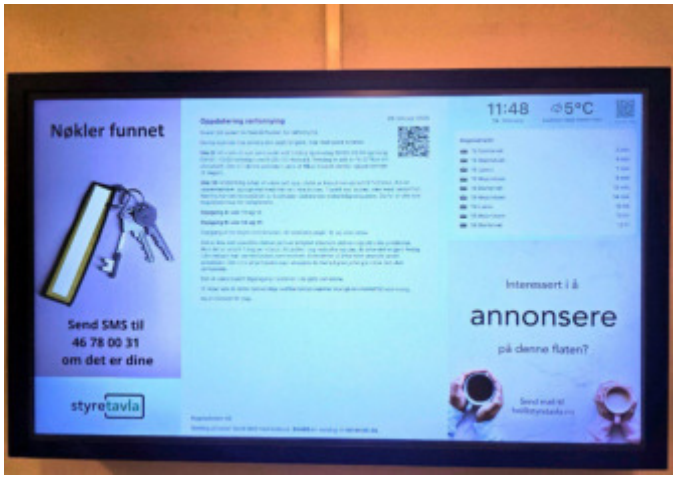




Vi har forstått det slik at prisen er justert godt ned som følge av en tidligere seksjonseier som var med å starte selskapet og ville ha oss som kunde.

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

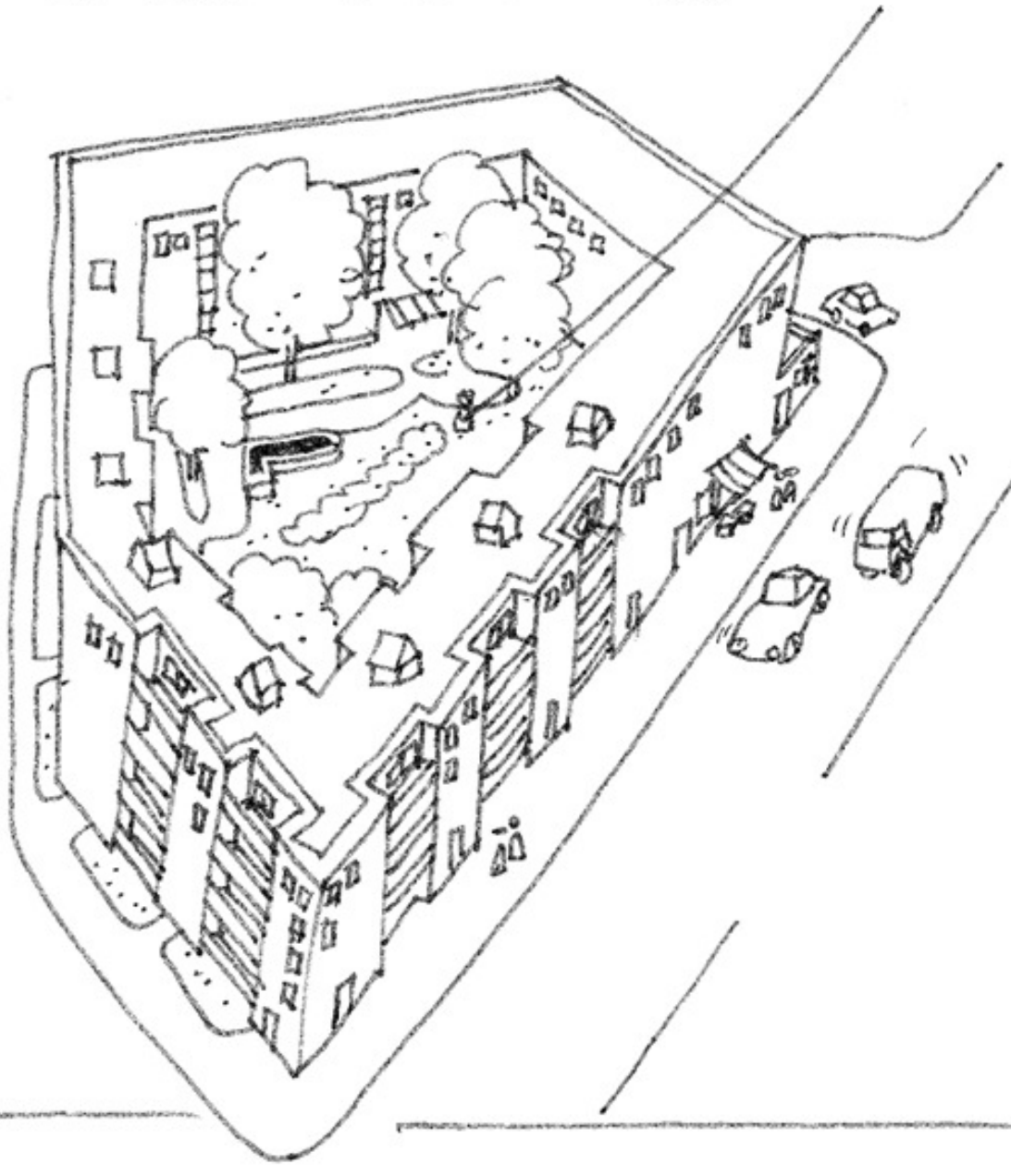
Ta kontakt med forretningsfører eller styret om det er spørsmål, forslag til tiltak som kan forbedre hverdagen og trivselen.

INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERE OG BEBOERE I GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II, 02.2025

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

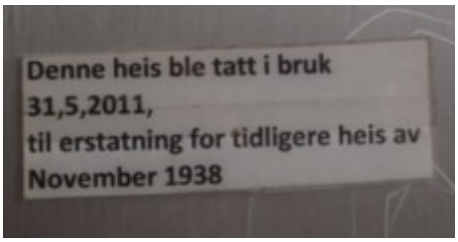
Seksjonseier er selv juridisk eier av abonnementet til tross for den kollektive avtalen med sameiet. Avtalen kan også legges på andre om det er ønskelig, slik som ved utleie.

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:

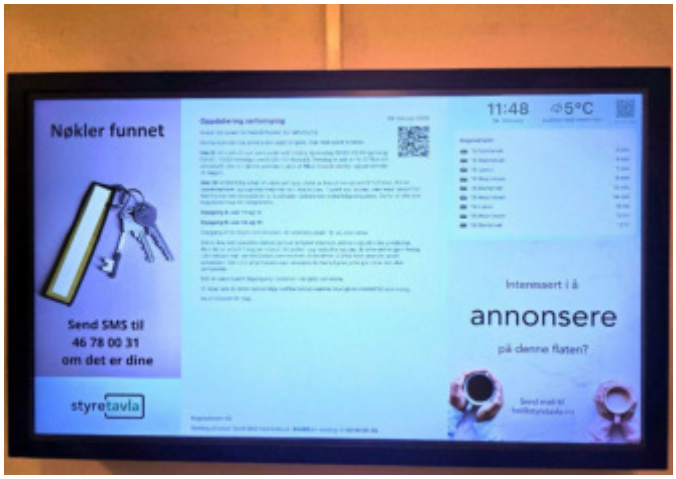




Vi har forstått det slik at prisen er justert godt ned som følge av en tidligere seksjonseier som var med å starte selskapet og ville ha oss som kunde.

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

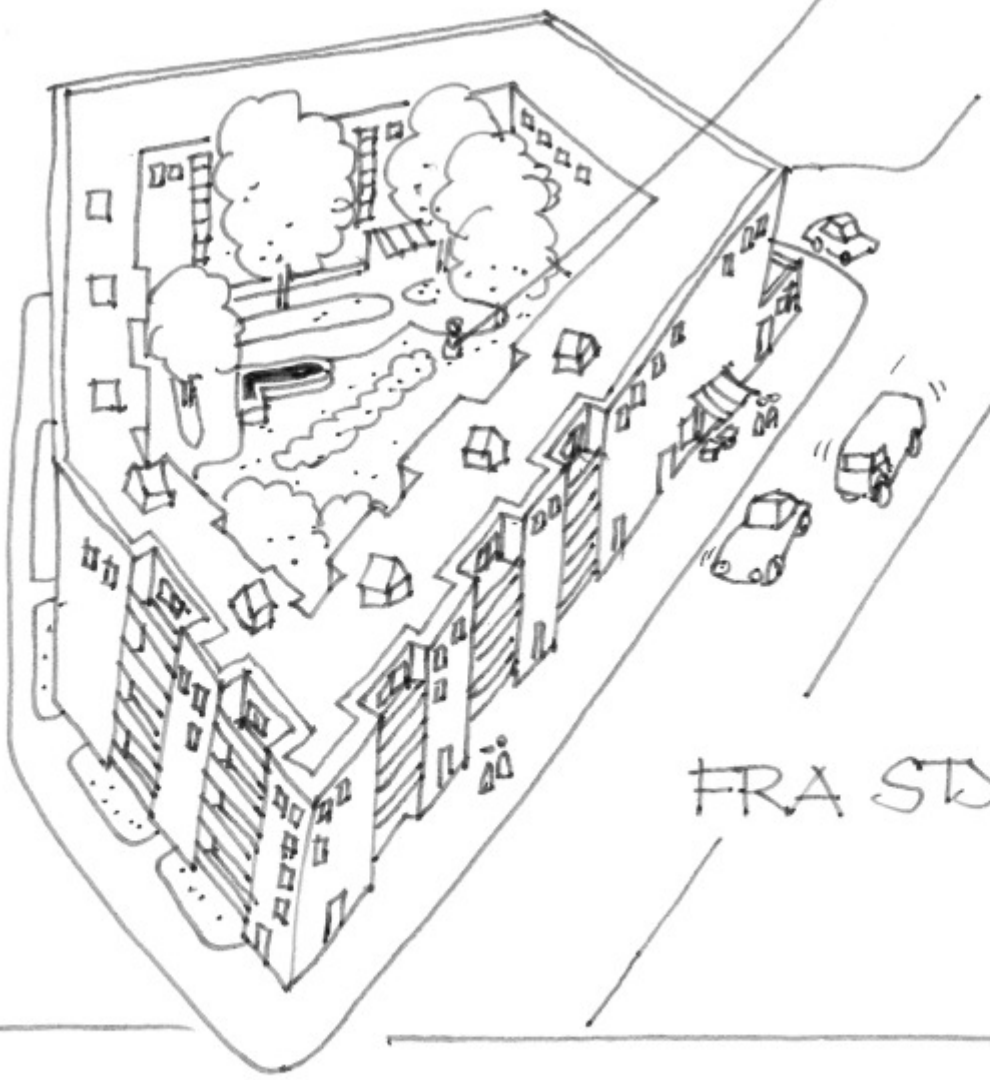
Ta kontakt med forretningsfører eller styret om det er spørsmål, forslag til tiltak som kan forbedre hverdagen og trivselen.

11 - INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERE OG BEBOERE I GAMLE

ORIENTERING TIL SAMEIERNE I



GAMLE AKER I OG II



FRA STYRET

Godt Nytt År

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   Kontaktperson sameiet: Vaktmester Zong, telefon 924 36 534

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

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

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

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

Styret minner om felles toalett i Bjerregaards gate 51.

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

3. TEMA: Brannsikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

4. **Annet**

I forbindelse med reseksjonering i tråd med informasjon gitt tidligere planlegges det med ekstraordinært Årsmøte på Teams i regi av advokaten som har utredet saken.
Kort fortalt er det i dag et sameie per oppgang, styret ser det formålstjenelig å samle alle oppgangene til ett sameie. Imidlertid har dette ikke hatt noen praktisk betydning tidligere, men vil gjøre alt lettere og mer effektivt i fremtiden. Eierbrøken vil ikke endres annet enn nevneren som blir lik nå for alle. Påvirker altså ikke andel felleskostnader og fellesgjeld.

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

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

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

Med hilsen,
for Styret



Svein Gustav Hovland
Styreleder

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE, 23.10.2023 MED VEDLEGG

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

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II

INKALLING TIL
EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Oslo, 13. oktober 2023

Styret innkaller til ekstraordinært Årsmøte

Tid: Mandag 23. oktober 2023 kl. 17:00
Sted: Gamle Aker Meninghetssenter, Akersbakken 30

Til behandling foreligger:

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

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

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

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

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

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

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

3. Beslutning om finansiering av tiltaket i punkt 2

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

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:	*Årsmøtet gir styret fullmakt til å fremforhandle og signere låneavtale med P S Eiendom AS, med mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) fra seksjonseierne. Styret engasjerer juridisk bistand (Ræder Bing advokatfirma) for sikring av korrekt låneavtale.*
Alternativt forslag:	*Dersom årsmøtet ikke gir fullmakt til å inngå låneavtale, vedtas innkalling av kapitalbeløpet MNOK 15 fra seksjonseierne ih.t brøk, med frister og intervaller som styret finner hensiktsmessig.*

4. Sammenslåing/Reseksjonering

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

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

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

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

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

5. Valg til styret

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

Vedtak krever simpelt flertall.

Vel møtt

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



Svein Gustav Hovland
Styreleder

Vedlegg:

- Vedtekter
- Fullmaktsskjema

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET

BJERREGAARDSGT. 41 - 43 - 45 - 47 - 49 - 51
OG
UELANDSGT. 8 - 10 - 12 - 14 - 16 - 18 - 20 - 22

ALLE I OSLO

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

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

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

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

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

1. Formål

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

2. Eierforhold

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

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

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

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

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

Styret har etter at 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.

3. Fellesutgifter

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

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

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

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

4. Ansvar for sameiets forpliktelser

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

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

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

5. Mislighold

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

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

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

6. Seksjonseiermøtet

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

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

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

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

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

På det ordinære seksjonseiermøte skal følgende saker behandles:

1. Konstituering, herunder valg av en seksjonseier som ikke sitter i styret til å medundertegne protokollen
2. Styrets årsrapport
3. Behandling og 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 seksjonseiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære seksjonseiermøter med minst 3 dager og høyst 20 dagers varsel med angivelse av tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

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

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

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

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

7. Styret

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

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

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

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

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

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

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

Styrets fører gir 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.

8. Husordensregler

Disse fastsettes av det ordinære årsmøtet med vanlig flertalls beslutning.

9. Tvistemål

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

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

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

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

Jeg, _____, er eier av seksjon nr _____ i

_____ gate _____ i sameiet.

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

☐ Styrets leder Svein Gustav Hovland, eller den han bemyndigher

☐ Andre (navn)_____

_____ _____
Dato Seksjonseiers underskrift

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 23.10.2023 MED VEDLEGG

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

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II

PROTOKOLL FRA
EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Oslo, 8. desember 2023

Vedlagt oversendes protokoll fra årsmøtet avholdt 23. oktober 2023

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

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

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

Ta gjerne kontakt med:

Vaktmester Zong på telefon: 924 36 534

eller

RK Rørfornying Norge AS
Projektleder
Pål Nordhuus
pål.nordhuus@rkras.no
906 04 759

Nøkkeladministrasjonen har også gått veldig bra.

<u>Kort om finansieringen:</u>

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

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

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

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

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

Kode	Eier	Adresse	Leil.	Eiet kvm	Eierandel	Gjeld	Innbet ved forfall	Mnd avdrag	des.	Restgjeld 2023
10772	Zimmer	Delendsgate 16	251	52	4,25 %	36 351,77		605,86	605,86	55 745,91

Firma/person	Kunde	Kontonr.	BA	##	Fakturanr.	Fakt. dato	Forfall	Valuta	Fakt.beløp	Gjenstår i val.	Fakt.detaljer
Zimmer	Zimmer	1500	AR	214	33410	01.01.2024	01.01.2024	NOK	3 381,00	3 381,00	
Zimmer	Zimmer	1500	AR	207	33411	01.02.2024	01.02.2024	NOK	3 381,00	3 381,00	
Zimmer	Zimmer	1500	AR	239	33412	01.03.2024	01.03.2024	NOK	3 381,00	3 381,00	
									10 143,00	10 143,00	

Annet:

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

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

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

Svein Gustav Hovland

Vedlegg:

- Protokoll
- Fremdriftsplan soil-prosjektet

FDV - RØRFORNYEDE RØRSYSTEMER

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.

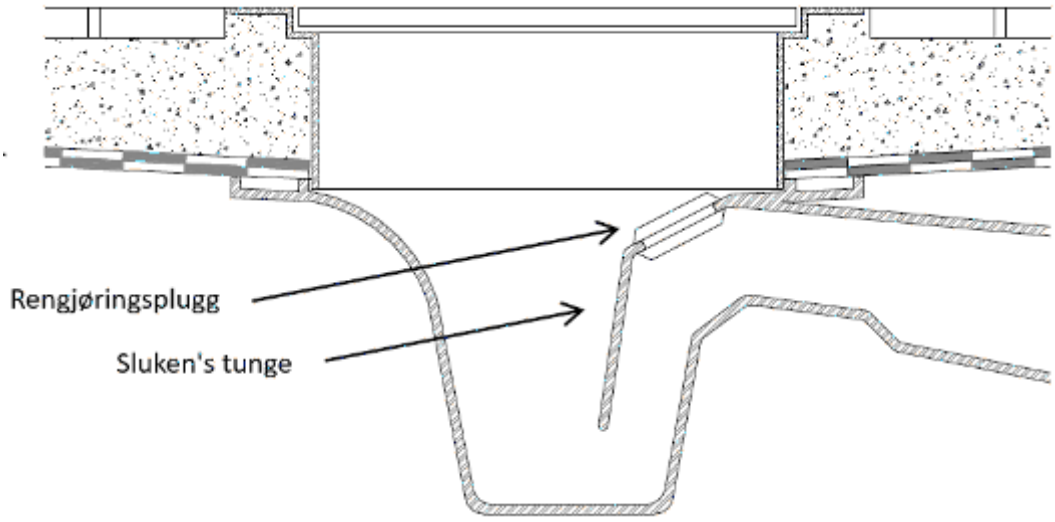
Bruk et autorisert firma, spyling utføres med lavt trykk, kaldt vann og uten roterende eller skjæreverktøy.

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 | 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 materialer: 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 | 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

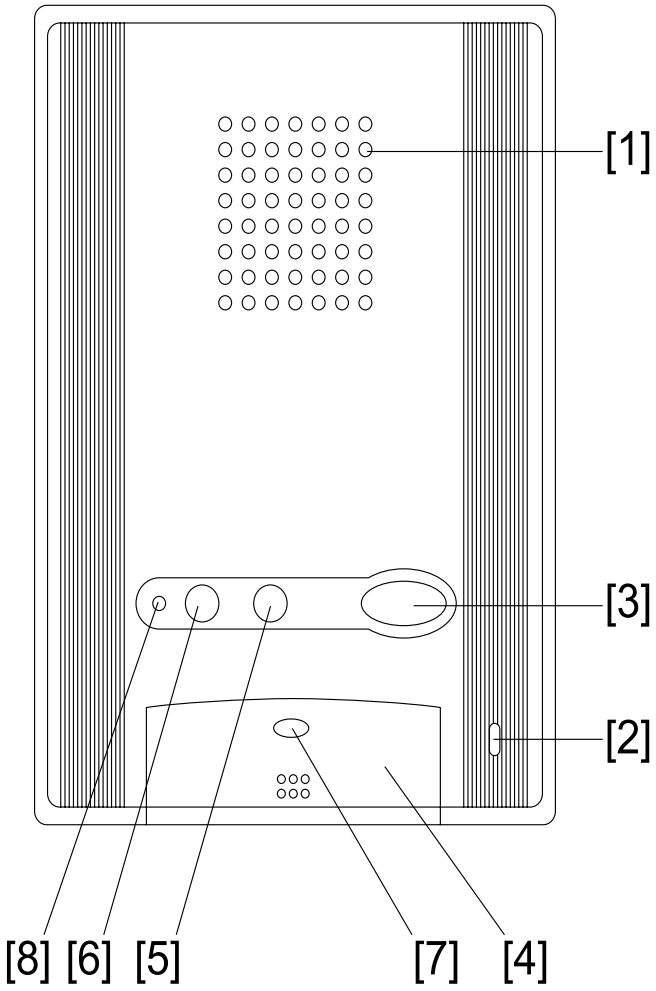
RK Rørfornying Norge AS

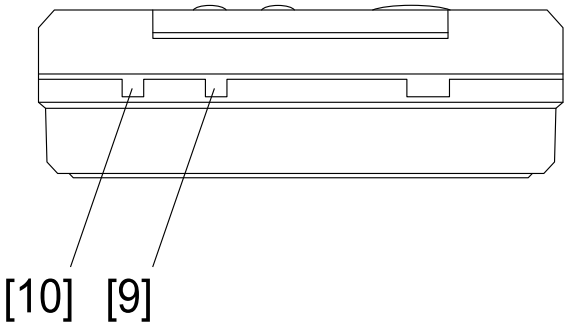
Stanseveien 31, Grorud
0976 Oslo

Tel.nr 46913206

BRUKERVEILEDNING PORTTELEFON NO (2023)

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.

EKSPEDISJONSDOKUMENT (UATTESTERT) - 1937 - VAANINGSHUS

ANMELDELSE. N.D.

BYGNINGSCHEFEN B.I.-No. 1531/37 OSLO

16 bl. tegninger.

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.

E. Pedersen

Reg. chefen jr. nr.
mott. 6 - SEP. 1937

Opmålingschefen
Mott 3 - SEP. 1937

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på tlg. gr. m. 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

Akersbakken

BYGGETEGNING

XX.
XIX.
XVIII.
XVII.
XVI.

TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0195 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3751430/26395922
Bestilling: C3 2025-05-13 (7) 17

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
502940	105	15.2.1977	ERKLÆRING/AVTALE SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	218	72	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/502940/105
Uthentet 2025-05-13 07:54

218 - 72
Dok. 1.200,-

nr. 2940 / 1977 avskrift 15/2

E R K L Æ R I N G

Gnr. 2 1 8 Bnr. 72

Uelandsgaten 8 B er den felles gårdsplass og omsluttes av eiendommene Bjerregaardsgt. 41, 43, 45, 47, 49 og 51 som eies av A/S Gamle Akers Boligselskap I og av eiendommen Uelandsgt. 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 og 22 som eies av A/S Gamle Akers Boligselskap II og av eiendommene Casparisgt. 1, 3, 5, 7, 9 og 11 som eies av A/S Gamle Akers Boligselskap III.

De tre boligselskaper har den fulle bruksrett til den felles gårdsplass, Uelandsgt. 8 B.

De tre boligselskaper erklærer seg enig i å vedlikeholde gårdsplassen og at omkostningene med dette fordeles forholdsmessig etter antall leiligheter i de tre boligselskaper.

A/S Gamle Akers Boligselskap II bekrefter at A/S Gamle Akers Boligselskap III har rett til å bruke innkjørselen i Uelandsgt. 8 til nødvendig innkjøring til sine eiendommer.

De tre boligselskaper erklærer at det ikke er tillatt å parkere biler på den felles gårdsplass.

De tre boligselskaper betaler til eieren av Uelandsgt. 8 B hver kr. 4.000,-- -firetusenkroner- forskuddsvis pr. år i leie som reguleres første gang 1. januar 1978 i samsvar med endringene i konsumprisindeksen med basis desember måned foregående år.

Denne erklæring tingleses på samtlige ovennevnte eiendommer.

Samtidig avleses erklæring om felles gårdsplass tinglest 24/12 1936 på Bjerregaardsgt. 41, 43, 45, 47, 49 og 51 samt en lignende erklæring tinglest 14/12 1940 på Uelandsgt. 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 og 22.

Oslo, den 13. des. 1976

A/S Gamle Akers Boligselskap I A/S Gamle Akers Boligselskap II

A/S Gamle Akers Boligselskap III A/S Olaf Larsen

Underskriftenes ~~riktighet~~ bekreftes: ~~A/S Varp~~

advokat

ADVOKAT
K. J. WIESE
STORTINGSGT. 30 - OSLO 1
TLF. 41 25 60

4 fa. attester beror hos

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0195 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3751428/26395912
Bestilling: C3 2025-05-13 (7) 7

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
502746	105	10.2.1977	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	218	72	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/502746/105
Uthentet 2025-05-13 07:49

Dok. 200,-

Gnr. 2746 / 119 / 77 / V
avskrift 10/2.

A V T A L E

Gnr. 2 1 8 Bnr. 1 5 2 .

Undertegnede A/S Gamle Akers Boligselskap II erklærer herved at eiendommene Casparisgate nr. 1, 3, 5, 7, 9 og 11 tilhørende A/S Gamle Akers Boligselskap III har rett til å ha sitt fyringsanlegg i Uelandsgaten 8's fyrrom.

A/S Gamle Akers Boligselskap III betaler ingen leie for den del av fyringsrommet som opptas av dets anlegg, men plikter å betale sin del av vedlikeholdsomkostningene.

Vi ber avtalen tinglest på Uelandsgt. 8.

20 års leie anslåes til kr. 40.000,--.

Oslo, den 13. desember 1976

.....
A/S Gamle Akers Boligselskap II

.....
A/S Gamle Akers Boligselskap III

Underskriftenes riktighet bekreftes

advokat

ADVOKAT
K. J. WIESE
STORTINGSGT. 30 - OSLO 1
TLF. 41 25 60

1 fa. attest beror her.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0195 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3751425/26395897
Bestilling: C3 2025-05-13 (6) 158

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
309094	105	23.10.1957	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	218	72	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/309094/105
Uthentet 2025-05-13 14:36

V 9094 23/10 1957 Jlbr.

Erklæring.

I anledning av at bygningssjefen den 3/10-57 har anbefalt unntak fra ildsfarlighetslovens prgrf. 16, jfr. prgrf. 17 i anledning söknad av 23/5-1957 om lagringstillatelse for 3000 liter petroleum på nedgravd tank på hjörne av

Bjerregaardsgt. 41 og Casparisgt., (privat forhagegrunn),

erklærer herved undertegnede for seg og etterfölgende eiere å være forpliktet til når som helst byplanrådet eller bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller flytte tanken. Jfr. bygningsvedtektenes prgrf. 140.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 17.10. 19.57

A/S Landsforeningsbygningen I
Skjöteinnehaverens egenhendige underskrift.
M. N. Lindingsbråten

Odd Nordby A/S
som leier Odd Nordby

A/S Norske Shell påtar seg overfor eierne av Bjerregaardsgate 41 og Odd Nordby A/S å besörge og bekoste den flytning eller fjerning av tanken som eierne av Bjerregaardsgt. 41 og Odd Nordby A/S eller deres etterfölgere måtte bli pålagt av byplankontoret eller bygningsrådet på grunnlag av ovenstående erklæring.

Oslo, den 17/10. 19.57

A/S Norske Shell
Odd Andersen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0195 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3751431/26395928
Bestilling: C3 2025-05-13 (7) 11

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
508819	105	5.5.1976	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	218	72	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508819/105
Uthentet 2025-05-13 07:51

BEGJÆRING TIL

nr. 8819 / 19 76
avskrift
5/5

OSLO BYSKRIVEREMBETE

Gnr. 218 Bnr. 159.

om oppdeling av eiendommen Uelandsgate 20, Oslo i eierseksjoner.

1. Uelandsgate 20 er oppført i 1939 i 5 etasjer samt kjeller med tilsammen 20 leiligheter. Samtlige leiligheter er utstyrt med egen bad/WC.

2. Eiendommen begjæres oppdelt i 20 eierseksjoner. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over den leilighet som etter fordelingsliste er tillagt seksjonen.

3. Hver seksjonseier har ~~overfor sameiet~~ ~~bete~~rett til bruk av en bod etter eiendets anvisning til enhver tid.

4. Ved vesentlig mislighold fra en seksjonseiers side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte seksjonen.

5. Sameiet forbeholdes panterett, stor kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. 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. Fordelingsliste:

Seksjon nr.:	Leil. nr.:	Etg.:	Antall bokrom:	Brutto m2 ~~bete~~areal:	Eierandel:
1	11	1	1	46	46/1018
2	12	1	1	46	46/1018
3	13	1	1	47	47/1018
4	14	1	1	47	47/1018
5	21	2	1	52	52/1018
6	22	2	1	52	52/1018
7	23	2	1	52	52/1018
8	24	2	1	52	52/1018
9	31	3	1	52	52/1018
10	32	3	1	52	52/1018
11	33	3	1	52	52/1018
12	34	3	1	52	52/1018
13	41	4	1	52	52/1018
14	42	4	1	52	52/1018
15	43	4	1	52	52/1018
16	44	4	1	52	52/1018
17	51	5	1	52	52/1018
18	52	5	1	52	52/1018
19	53	5	1	52	52/1018
20	54	5	1	52	52/1018

Riktig avskrift bekreftet:

Tom Eide
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508819/105
Uthentet 2025-05-13 07:51

side 2

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner,
Uelandsgate 20, Oslo.

Oslo, den 5/5 - 76

A/S GAMLE AKERS BOLIGSELSKAP II

- Gudleik Høylen

H.R. ADVOKAT
GUDLEIK STØYLEN
STORTINGSGT. 30 - OSLO 1
TEL. 41 25 60

Vedlegg:

1) Tinglysningsgjenpart av denne begjæring.
2) Situasjonskart samt etasjeplaner m/tinglysningsgjenparter.
3) Brev av 30.04.76 fra Oslo Kommune, Byplankontoret.

Jeg/Vi bekrefter herved at ovenstående begjæring er undertegnet i mitt/vårt overvær og at underskriveren er over 20 år.

D. U. S.

Bromander

født 30044644327

adr. ~~ADVOKAT~~
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60

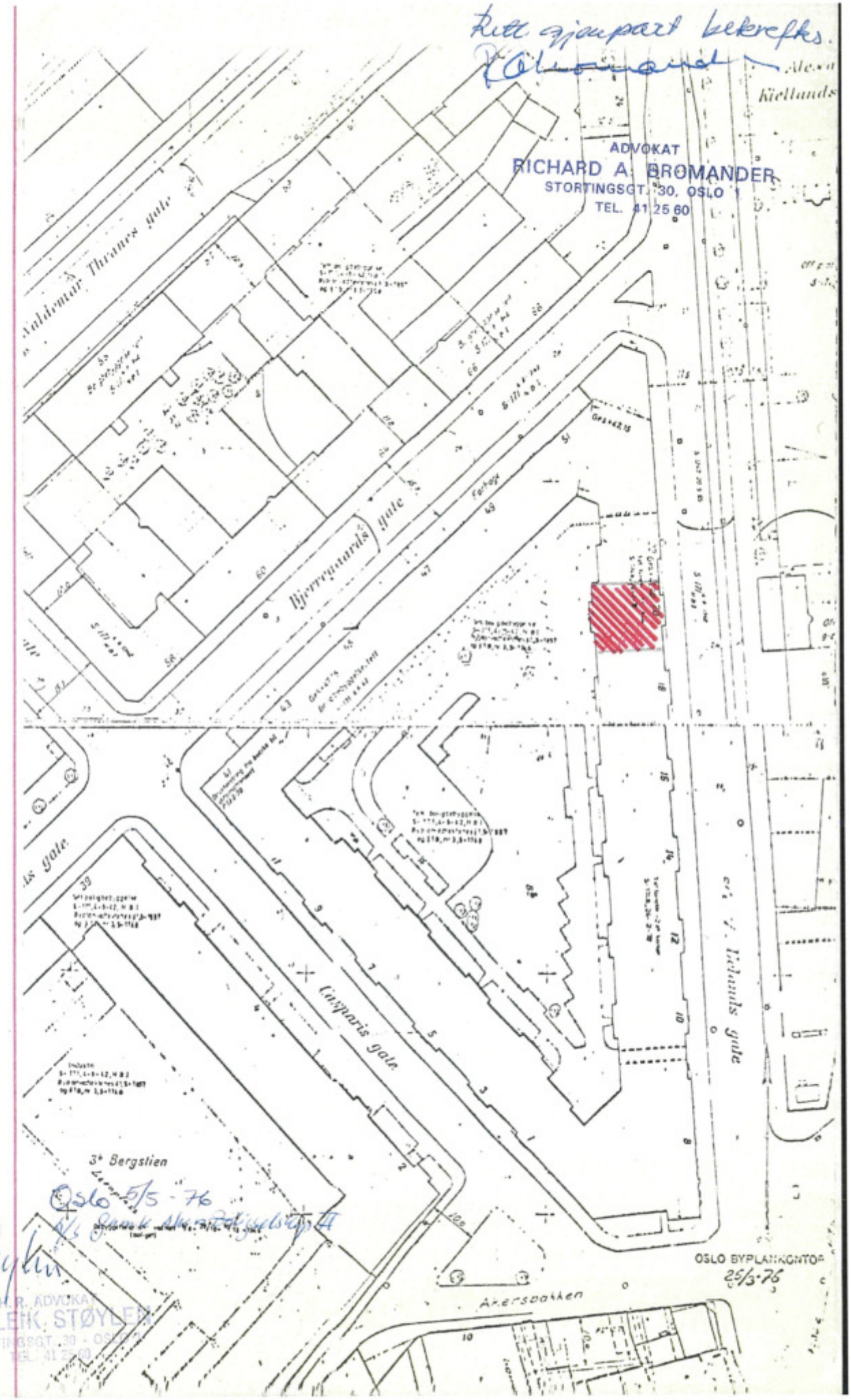
født

adr.

Rett oppgart bekreftes.

Bromander

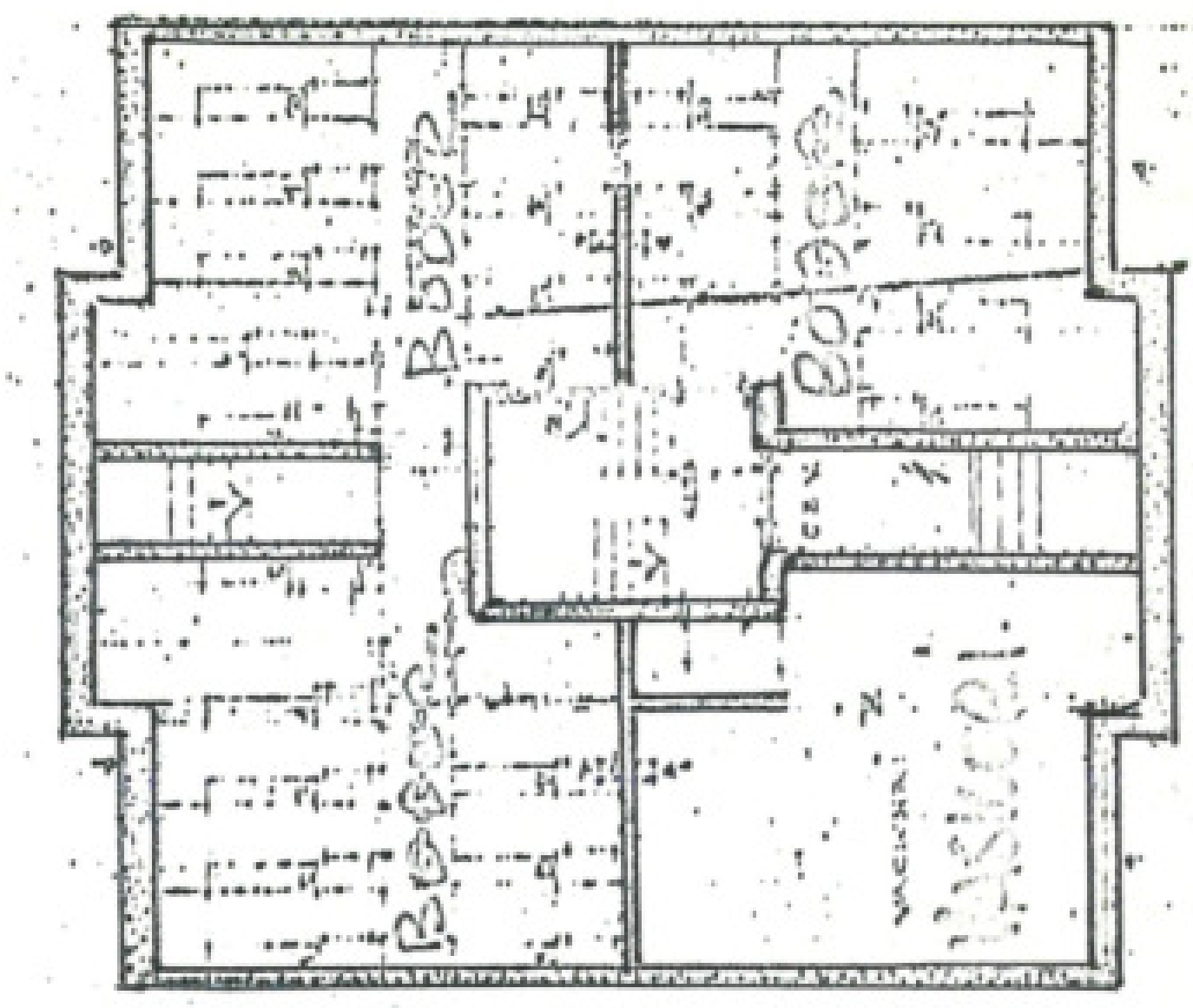
ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60


Rett gjenpart bekreftes.
ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60
Aldermur Thranes gate
Bjerregaards gate
Fortau
Ls gate
Caspars gate
Bergstien
Oslo 5/5 - 76
OSLO BYPLANKONTOR
25/3-76
Akersbakken
H.R. ADVOKAT
GUDLEIK STØYLEN

Rett gjenpart bekreftes.
R. Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60

BLOKK XIX, VELANDSGT 20
KJELLERPLAN



Oslo, 5/5 - 76

A/S Gamle Akers Boligselskap II

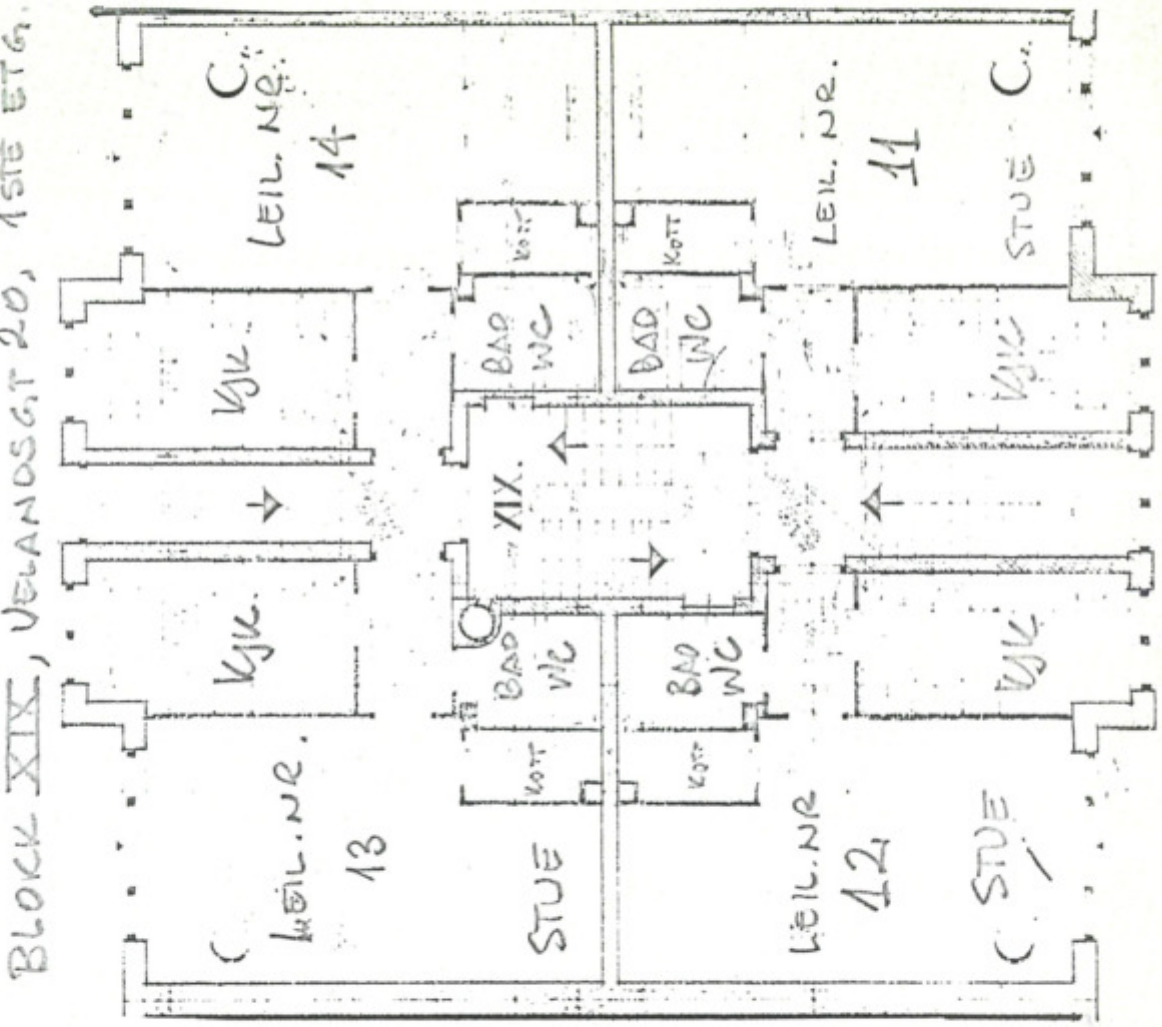
G. Støylen

H.R. ADVOKAT
GUDLEIK STØYLEN
STORTINGSGT. 30 - OSLO 1
TEL. 41 25 60

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508819/105
Uthentet 2025-05-13 07:51

Ditt gjenpart bekrefter.
R. Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



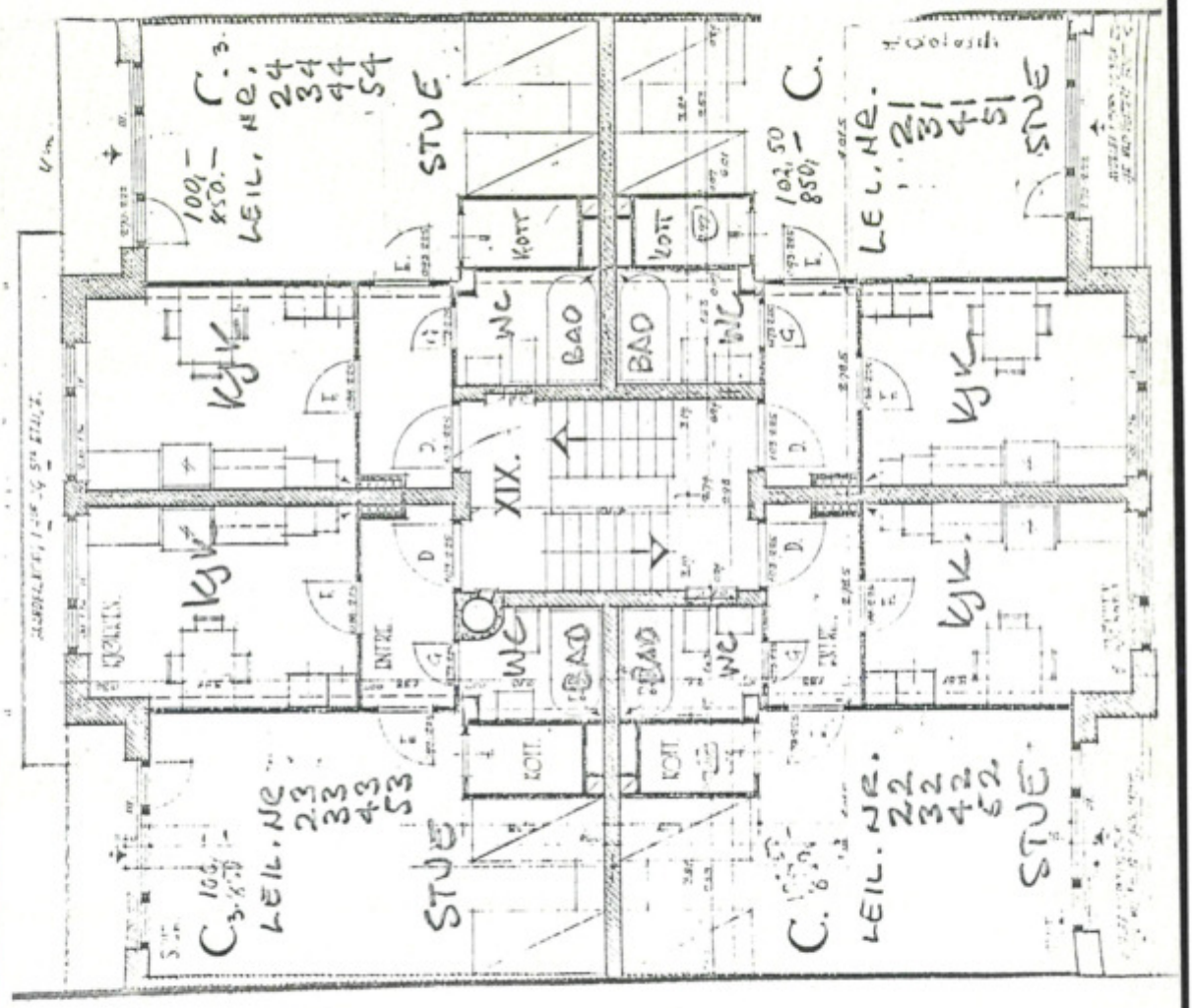
Oslo, 5/5-76
Vi samler Block Boligselskap II

H. R. ADVOKAT
GUDLEIK STØYLEN
STORTINGSGT. 30 - OSLO 1
TEL. 41 25 60

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508819/105
Uthentet 2025-05-13 07:51

Ritto gjenpart bekreftes.
R A Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



BLOKK XIX
UELANDSGT 20
2. - 5. ETG.

Oslo 5/5-76

H/s Samle Aksen Boligselskap II

Gstøylen

H. R. ADVOKAT
GUDLEIK STØYLEN
STORTINGSGT. 30 - OSLO 1
TEL. 41 25 60

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0195 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3751435/26395948
Bestilling: C3 2025-05-13 (6) 157

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
361701	200	1.4.2025	SAMMENSLÅING AV EIERSEKSJONSSAMEIER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	218	72	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 27.03.2025 Kjetil Engen

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter
Matrikkelenheten(e) som utgår har seksjoner som omnummereres til bestående matrikkelenhet

Løpenummer for forretning: 614819854
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
978713556	GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II		c/o P.S.Eiendom A/S, Pilestredet 17, 0164 OSLO	

Seksjoner som skal omnummereres

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	218	73	0	1	78 / 1266	0301	218	72	0	13	78 / 21495
0301	218	73	0	2	50 / 1266	0301	218	72	0	14	50 / 21495
0301	218	73	0	3	114 / 1266	0301	218	72	0	15	114 / 2149[illegible]
0301	218	73	0	4	78 / 1266	0301	218	72	0	16	78 / 21495
0301	218	73	0	5	50 / 1266	0301	218	72	0	17	50 / 21495
0301	218	73	0	6	50 / 1266	0301	218	72	0	18	50 / 21495
0301	218	73	0	7	78 / 1266	0301	218	72	0	19	78 / 21495
0301	218	73	0	8	78 / 1266	0301	218	72	0	20	78 / 21495
0301	218	73	0	9	50 / 1266	0301	218	72	0	21	50 / 21495
0301	218	73	0	10	50 / 1266	0301	218	72	0	22	50 / 21495
0301	218	73	0	11	78 / 1266	0301	218	72	0	23	78 / 21495
0301	218	73	0	12	78 / 1266	0301	218	72	0	24	78 / 21495
0301	218	73	0	13	50 / 1266	0301	218	72	0	25	50 / 21495
0301	218	73	0	14	50 / 1266	0301	218	72	0	26	50 / 21495
0301	218	73	0	15	78 / 1266	0301	218	72	0	27	78 / 21495
0301	218	73	0	16	78 / 1266	0301	218	72	0	28	78 / 21495
0301	218	73	0	17	50 / 1266	0301	218	72	0	29	50 / 21495
0301	218	73	0	18	50 / 1266	0301	218	72	0	30	50 / 21495

Doknr: 361701 Tinglyst: 01.04.2025
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36
Side 1 av 128

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	218	73	0	19	78 / 1266	0301	218	72	0	31	78 / 21495
0301	218	74	0	1	114 / 1266	0301	218	72	0	32	114 / 21495
0301	218	74	0	2	50 / 1266	0301	218	72	0	33	50 / 21495
0301	218	74	0	3	78 / 1266	0301	218	72	0	34	78 / 21495
0301	218	74	0	4	78 / 1266	0301	218	72	0	35	78 / 21495
0301	218	74	0	5	50 / 1266	0301	218	72	0	36	50 / 21495
0301	218	74	0	6	50 / 1266	0301	218	72	0	37	50 / 21495
0301	218	74	0	7	78 / 1266	0301	218	72	0	38	78 / 21495
0301	218	74	0	8	78 / 1266	0301	218	72	0	39	78 / 21495
0301	218	74	0	9	50 / 1266	0301	218	72	0	40	50 / 21495
0301	218	74	0	10	50 / 1266	0301	218	72	0	41	50 / 21495
0301	218	74	0	11	78 / 1266	0301	218	72	0	42	78 / 21495
0301	218	74	0	12	78 / 1266	0301	218	72	0	43	78 / 21495
0301	218	74	0	13	50 / 1266	0301	218	72	0	44	50 / 21495
0301	218	74	0	14	50 / 1266	0301	218	72	0	45	50 / 21495
0301	218	74	0	15	78 / 1266	0301	218	72	0	46	78 / 21495
0301	218	74	0	16	78 / 1266	0301	218	72	0	47	78 / 21495
0301	218	74	0	17	50 / 1266	0301	218	72	0	48	50 / 21495
0301	218	74	0	18	50 / 1266	0301	218	72	0	49	50 / 21495
0301	218	74	0	19	78 / 1266	0301	218	72	0	50	78 / 21495
0301	218	75	0	1	78 / 1280	0301	218	72	0	51	78 / 21495
0301	218	75	0	2	50 / 1280	0301	218	72	0	52	50 / 21495
0301	218	75	0	3	50 / 1280	0301	218	72	0	53	50 / 21495
0301	218	75	0	4	78 / 1280	0301	218	72	0	54	78 / 21495
0301	218	75	0	5	78 / 1280	0301	218	72	0	55	78 / 21495
0301	218	75	0	6	50 / 1280	0301	218	72	0	56	50 / 21495
0301	218	75	0	7	50 / 1280	0301	218	72	0	57	50 / 21495
0301	218	75	0	8	78 / 1280	0301	218	72	0	58	78 / 21495
0301	218	75	0	9	78 / 1280	0301	218	72	0	59	78 / 21495
0301	218	75	0	10	50 / 1280	0301	218	72	0	60	50 / 21495
0301	218	75	0	11	50 / 1280	0301	218	72	0	61	50 / 21495
0301	218	75	0	12	78 / 1280	0301	218	72	0	62	78 / 21495

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	218	75	0	13	78 / 1280	0301	218	72	0	63	78 / 21495
0301	218	75	0	14	50 / 1280	0301	218	72	0	64	50 / 21495
0301	218	75	0	15	50 / 1280	0301	218	72	0	65	50 / 21495
0301	218	75	0	16	78 / 1280	0301	218	72	0	66	78 / 21495
0301	218	75	0	17	78 / 1280	0301	218	72	0	67	78 / 21495
0301	218	75	0	18	50 / 1280	0301	218	72	0	68	50 / 21495
0301	218	75	0	19	50 / 1280	0301	218	72	0	69	50 / 21495
0301	218	75	0	20	78 / 1280	0301	218	72	0	70	78 / 21495
0301	218	76	0	1	54 / 1525	0301	218	72	0	71	54 / 21495
0301	218	76	0	2	30 / 1525	0301	218	72	0	72	30 / 21495
0301	218	76	0	3	30 / 1525	0301	218	72	0	73	30 / 21495
0301	218	76	0	4	47 / 1525	0301	218	72	0	74	47 / 21495
0301	218	76	0	5	30 / 1525	0301	218	72	0	75	30 / 21495
0301	218	76	0	6	54 / 1525	0301	218	72	0	76	54 / 21495
0301	218	76	0	7	78 / 1525	0301	218	72	0	77	78 / 21495
0301	218	76	0	8	50 / 1525	0301	218	72	0	78	50 / 21495
0301	218	76	0	9	50 / 1525	0301	218	72	0	79	50 / 21495
0301	218	76	0	10	78 / 1525	0301	218	72	0	80	78 / 21495
0301	218	76	0	11	78 / 1525	0301	218	72	0	81	78 / 21495
0301	218	76	0	12	50 / 1525	0301	218	72	0	82	50 / 21495
0301	218	76	0	13	50 / 1525	0301	218	72	0	83	50 / 21495
0301	218	76	0	14	78 / 1525	0301	218	72	0	84	78 / 21495
0301	218	76	0	15	78 / 1525	0301	218	72	0	85	78 / 21495
0301	218	76	0	16	50 / 1525	0301	218	72	0	86	50 / 21495
0301	218	76	0	17	50 / 1525	0301	218	72	0	87	50 / 21495
0301	218	76	0	18	78 / 1525	0301	218	72	0	88	78 / 21495
0301	218	76	0	19	78 / 1525	0301	218	72	0	89	78 / 21495
0301	218	76	0	20	50 / 1525	0301	218	72	0	90	50 / 21495
0301	218	76	0	21	50 / 1525	0301	218	72	0	91	50 / 21495
0301	218	76	0	22	78 / 1525	0301	218	72	0	92	78 / 21495
0301	218	76	0	23	78 / 1525	0301	218	72	0	93	78 / 21495
0301	218	76	0	24	50 / 1525	0301	218	72	0	94	50 / 21495

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	218	76	0	25	50 / 1525	0301	218	72	0	95	50 / 21495
0301	218	76	0	26	78 / 1525	0301	218	72	0	96	78 / 21495
0301	218	77	0	1	12 / 3152	0301	218	72	0	97	12 / 21495
0301	218	77	0	2	24 / 3152	0301	218	72	0	98	24 / 21495
0301	218	77	0	3	37 / 3152	0301	218	72	0	99	37 / 21495
0301	218	77	0	4	33 / 3152	0301	218	72	0	100	33 / 21495
0301	218	77	0	5	54 / 3152	0301	218	72	0	101	54 / 21495
0301	218	77	0	6	150 / 3152	0301	218	72	0	102	150 / 21495
0301	218	77	0	7	67 / 3152	0301	218	72	0	103	67 / 21495
0301	218	77	0	8	80 / 3152	0301	218	72	0	104	80 / 21495
0301	218	77	0	9	166 / 3152	0301	218	72	0	105	166 / 21495
0301	218	77	0	10	57 / 3152	0301	218	72	0	106	57 / 21495
0301	218	77	0	11	192 / 3152	0301	218	72	0	107	192 / 21495
0301	218	77	0	12	69 / 3152	0301	218	72	0	108	69 / 21495
0301	218	77	0	13	73 / 3152	0301	218	72	0	109	73 / 21495
0301	218	77	0	14	86 / 3152	0301	218	72	0	110	86 / 21495
0301	218	77	0	15	86 / 3152	0301	218	72	0	111	86 / 21495
0301	218	77	0	16	73 / 3152	0301	218	72	0	112	73 / 21495
0301	218	77	0	17	69 / 3152	0301	218	72	0	113	69 / 21495
0301	218	77	0	18	69 / 3152	0301	218	72	0	114	69 / 21495
0301	218	77	0	19	73 / 3152	0301	218	72	0	115	73 / 21495
0301	218	77	0	20	86 / 3152	0301	218	72	0	116	86 / 21495
0301	218	77	0	21	86 / 3152	0301	218	72	0	117	86 / 21495
0301	218	77	0	22	73 / 3152	0301	218	72	0	118	73 / 21495
0301	218	77	0	23	69 / 3152	0301	218	72	0	119	69 / 21495
0301	218	77	0	24	69 / 3152	0301	218	72	0	120	69 / 21495
0301	218	77	0	25	73 / 3152	0301	218	72	0	121	73 / 21495
0301	218	77	0	26	86 / 3152	0301	218	72	0	122	86 / 21495
0301	218	77	0	27	86 / 3152	0301	218	72	0	123	86 / 21495
0301	218	77	0	28	73 / 3152	0301	218	72	0	124	73 / 21495
0301	218	77	0	29	69 / 3152	0301	218	72	0	125	69 / 21495
0301	218	77	0	30	69 / 3152	0301	218	72	0	126	69 / 21495

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	218	77	0	31	73 / 3152	0301	218	72	0	127	73 / 21495
0301	218	77	0	32	86 / 3152	0301	218	72	0	128	86 / 21495
0301	218	77	0	33	86 / 3152	0301	218	72	0	129	86 / 21495
0301	218	77	0	34	73 / 3152	0301	218	72	0	130	73 / 21495
0301	218	77	0	35	69 / 3152	0301	218	72	0	131	69 / 21495
0301	218	77	0	36	69 / 3152	0301	218	72	0	132	69 / 21495
0301	218	77	0	37	73 / 3152	0301	218	72	0	133	73 / 21495
0301	218	77	0	38	86 / 3152	0301	218	72	0	134	86 / 21495
0301	218	77	0	39	86 / 3152	0301	218	72	0	135	86 / 21495
0301	218	77	0	40	73 / 3152	0301	218	72	0	136	73 / 21495
0301	218	77	0	41	69 / 3152	0301	218	72	0	137	69 / 21495
0301	218	152	0	1	25 / 3430	0301	218	72	0	138	25 / 21495
0301	218	152	0	2	30 / 3430	0301	218	72	0	139	30 / 21495
0301	218	152	0	3	93 / 3430	0301	218	72	0	140	93 / 21495
0301	218	152	0	4	15 / 3430	0301	218	72	0	141	15 / 21495
0301	218	152	0	5	22 / 3430	0301	218	72	0	142	22 / 21495
0301	218	152	0	6	35 / 3430	0301	218	72	0	143	35 / 21495
0301	218	152	0	7	35 / 3430	0301	218	72	0	144	35 / 21495
0301	218	152	0	8	131 / 3430	0301	218	72	0	145	131 / 21495
0301	218	152	0	9	57 / 3430	0301	218	72	0	146	57 / 21495
0301	218	152	0	10	81 / 3430	0301	218	72	0	147	81 / 21495
0301	218	152	0	11	44 / 3430	0301	218	72	0	148	44 / 21495
0301	218	152	0	12	44 / 3430	0301	218	72	0	149	44 / 21495
0301	218	152	0	13	44 / 3430	0301	218	72	0	150	44 / 21495
0301	218	152	0	14	76 / 3430	0301	218	72	0	151	76 / 21495
0301	218	152	0	15	47 / 3430	0301	218	72	0	152	47 / 21495
0301	218	152	0	16	47 / 3430	0301	218	72	0	153	47 / 21495
0301	218	152	0	17	64 / 3430	0301	218	72	0	154	64 / 21495
0301	218	152	0	18	64 / 3430	0301	218	72	0	155	64 / 21495
0301	218	152	0	19	131 / 3430	0301	218	72	0	156	131 / 21495
0301	218	152	0	20	57 / 3430	0301	218	72	0	157	57 / 21495
0301	218	152	0	21	81 / 3430	0301	218	72	0	158	81 / 21495

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	218	152	0	22	44 / 3430	0301	218	72	0	159	44 / 21495
0301	218	152	0	23	44 / 3430	0301	218	72	0	160	44 / 21495
0301	218	152	0	24	44 / 3430	0301	218	72	0	161	44 / 21495
0301	218	152	0	25	76 / 3430	0301	218	72	0	162	76 / 21495
0301	218	152	0	26	47 / 3430	0301	218	72	0	163	47 / 21495
0301	218	152	0	27	47 / 3430	0301	218	72	0	164	47 / 21495
0301	218	152	0	28	64 / 3430	0301	218	72	0	165	64 / 21495
0301	218	152	0	29	131 / 3430	0301	218	72	0	166	131 / 21495
0301	218	152	0	30	57 / 3430	0301	218	72	0	167	57 / 21495
0301	218	152	0	31	81 / 3430	0301	218	72	0	168	81 / 21495
0301	218	152	0	32	44 / 3430	0301	218	72	0	169	44 / 21495
0301	218	152	0	33	44 / 3430	0301	218	72	0	170	44 / 21495
0301	218	152	0	34	44 / 3430	0301	218	72	0	171	44 / 21495
0301	218	152	0	35	76 / 3430	0301	218	72	0	172	76 / 21495
0301	218	152	0	36	47 / 3430	0301	218	72	0	173	47 / 21495
0301	218	152	0	37	47 / 3430	0301	218	72	0	174	47 / 21495
0301	218	152	0	38	64 / 3430	0301	218	72	0	175	64 / 21495
0301	218	152	0	39	131 / 3430	0301	218	72	0	176	131 / 21495
0301	218	152	0	40	57 / 3430	0301	218	72	0	177	57 / 21495
0301	218	152	0	41	81 / 3430	0301	218	72	0	178	81 / 21495
0301	218	152	0	42	44 / 3430	0301	218	72	0	179	44 / 21495
0301	218	152	0	43	44 / 3430	0301	218	72	0	180	44 / 21495
0301	218	152	0	44	44 / 3430	0301	218	72	0	181	44 / 21495
0301	218	152	0	45	76 / 3430	0301	218	72	0	182	76 / 21495
0301	218	152	0	46	47 / 3430	0301	218	72	0	183	47 / 21495
0301	218	152	0	47	47 / 3430	0301	218	72	0	184	47 / 21495
0301	218	152	0	48	64 / 3430	0301	218	72	0	185	64 / 21495
0301	218	152	0	49	131 / 3430	0301	218	72	0	186	131 / 21495
0301	218	152	0	50	57 / 3430	0301	218	72	0	187	57 / 21495
0301	218	152	0	51	81 / 3430	0301	218	72	0	188	81 / 21495
0301	218	152	0	52	44 / 3430	0301	218	72	0	189	44 / 21495
0301	218	152	0	53	44 / 3430	0301	218	72	0	190	44 / 21495

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	218	152	0	54	44 / 3430	0301	218	72	0	191	44 / 21495
0301	218	152	0	55	76 / 3430	0301	218	72	0	192	76 / 21495
0301	218	152	0	56	47 / 3430	0301	218	72	0	193	47 / 21495
0301	218	152	0	57	47 / 3430	0301	218	72	0	194	47 / 21495
0301	218	154	0	1	63 / 1538	0301	218	72	0	195	63 / 21495
0301	218	154	0	2	63 / 1538	0301	218	72	0	196	63 / 21495
0301	218	154	0	3	36 / 1538	0301	218	72	0	197	36 / 21495
0301	218	154	0	4	36 / 1538	0301	218	72	0	198	36 / 21495
0301	218	154	0	5	67 / 1538	0301	218	72	0	199	67 / 21495
0301	218	154	0	6	67 / 1538	0301	218	72	0	200	67 / 21495
0301	218	154	0	7	67 / 1538	0301	218	72	0	201	67 / 21495
0301	218	154	0	8	67 / 1538	0301	218	72	0	202	67 / 21495
0301	218	154	0	9	67 / 1538	0301	218	72	0	203	67 / 21495
0301	218	154	0	10	67 / 1538	0301	218	72	0	204	67 / 21495
0301	218	154	0	11	67 / 1538	0301	218	72	0	205	67 / 21495
0301	218	154	0	12	67 / 1538	0301	218	72	0	206	67 / 21495
0301	218	154	0	13	67 / 1538	0301	218	72	0	207	67 / 21495
0301	218	154	0	14	67 / 1538	0301	218	72	0	208	67 / 21495
0301	218	154	0	15	67 / 1538	0301	218	72	0	209	67 / 21495
0301	218	154	0	16	67 / 1538	0301	218	72	0	210	67 / 21495
0301	218	154	0	17	67 / 1538	0301	218	72	0	211	67 / 21495
0301	218	154	0	18	67 / 1538	0301	218	72	0	212	67 / 21495
0301	218	154	0	19	67 / 1538	0301	218	72	0	213	67 / 21495
0301	218	154	0	20	67 / 1538	0301	218	72	0	214	67 / 21495
0301	218	154	0	21	67 / 1538	0301	218	72	0	215	67 / 21495
0301	218	154	0	22	67 / 1538	0301	218	72	0	216	67 / 21495
0301	218	154	0	23	67 / 1538	0301	218	72	0	217	67 / 21495
0301	218	154	0	24	67 / 1538	0301	218	72	0	218	67 / 21495
0301	218	155	0	1	46 / 1224	0301	218	72	0	219	46 / 21495
0301	218	155	0	2	46 / 1224	0301	218	72	0	220	46 / 21495
0301	218	155	0	3	46 / 1224	0301	218	72	0	221	46 / 21495
0301	218	155	0	4	46 / 1224	0301	218	72	0	222	46 / 21495

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	218	155	0	5	52 / 1224	0301	218	72	0	223	52 / 21495
0301	218	155	0	6	52 / 1224	0301	218	72	0	224	52 / 21495
0301	218	155	0	7	52 / 1224	0301	218	72	0	225	52 / 21495
0301	218	155	0	8	52 / 1224	0301	218	72	0	226	52 / 21495
0301	218	155	0	9	52 / 1224	0301	218	72	0	227	52 / 21495
0301	218	155	0	10	52 / 1224	0301	218	72	0	228	52 / 21495
0301	218	155	0	11	52 / 1224	0301	218	72	0	229	52 / 21495
0301	218	155	0	12	52 / 1224	0301	218	72	0	230	52 / 21495
0301	218	155	0	13	52 / 1224	0301	218	72	0	231	52 / 21495
0301	218	155	0	14	52 / 1224	0301	218	72	0	232	52 / 21495
0301	218	155	0	15	52 / 1224	0301	218	72	0	233	52 / 21495
0301	218	155	0	16	52 / 1224	0301	218	72	0	234	52 / 21495
0301	218	155	0	17	52 / 1224	0301	218	72	0	235	52 / 21495
0301	218	155	0	18	52 / 1224	0301	218	72	0	236	52 / 21495
0301	218	155	0	19	52 / 1224	0301	218	72	0	237	52 / 21495
0301	218	155	0	20	52 / 1224	0301	218	72	0	238	52 / 21495
0301	218	155	0	21	52 / 1224	0301	218	72	0	239	52 / 21495
0301	218	155	0	22	52 / 1224	0301	218	72	0	240	52 / 21495
0301	218	155	0	23	52 / 1224	0301	218	72	0	241	52 / 21495
0301	218	155	0	24	52 / 1224	0301	218	72	0	242	52 / 21495
0301	218	156	0	1	59 / 1596	0301	218	72	0	243	59 / 21495
0301	218	156	0	2	59 / 1596	0301	218	72	0	244	59 / 21495
0301	218	156	0	3	59 / 1596	0301	218	72	0	245	59 / 21495
0301	218	156	0	4	59 / 1596	0301	218	72	0	246	59 / 21495
0301	218	156	0	5	68 / 1596	0301	218	72	0	247	68 / 21495
0301	218	156	0	6	68 / 1596	0301	218	72	0	248	68 / 21495
0301	218	156	0	7	68 / 1596	0301	218	72	0	249	68 / 21495
0301	218	156	0	8	68 / 1596	0301	218	72	0	250	68 / 21495
0301	218	156	0	9	68 / 1596	0301	218	72	0	251	68 / 21495
0301	218	156	0	10	68 / 1596	0301	218	72	0	252	68 / 21495
0301	218	156	0	11	68 / 1596	0301	218	72	0	253	68 / 21495
0301	218	156	0	12	68 / 1596	0301	218	72	0	254	68 / 21495

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	218	156	0	13	68 / 1596	0301	218	72	0	255	68 / 21495
0301	218	156	0	14	68 / 1596	0301	218	72	0	256	68 / 21495
0301	218	156	0	15	68 / 1596	0301	218	72	0	257	68 / 21495
0301	218	156	0	16	68 / 1596	0301	218	72	0	258	68 / 21495
0301	218	156	0	17	68 / 1596	0301	218	72	0	259	68 / 21495
0301	218	156	0	18	68 / 1596	0301	218	72	0	260	68 / 21495
0301	218	156	0	19	68 / 1596	0301	218	72	0	261	68 / 21495
0301	218	156	0	20	68 / 1596	0301	218	72	0	262	68 / 21495
0301	218	156	0	21	68 / 1596	0301	218	72	0	263	68 / 21495
0301	218	156	0	22	68 / 1596	0301	218	72	0	264	68 / 21495
0301	218	156	0	23	68 / 1596	0301	218	72	0	265	68 / 21495
0301	218	156	0	24	68 / 1596	0301	218	72	0	266	68 / 21495
0301	218	157	0	1	46 / 1224	0301	218	72	0	267	46 / 21495
0301	218	157	0	2	46 / 1224	0301	218	72	0	268	46 / 21495
0301	218	157	0	3	46 / 1224	0301	218	72	0	269	46 / 21495
0301	218	157	0	4	46 / 1224	0301	218	72	0	270	46 / 21495
0301	218	157	0	5	52 / 1224	0301	218	72	0	271	52 / 21495
0301	218	157	0	6	52 / 1224	0301	218	72	0	272	52 / 21495
0301	218	157	0	7	52 / 1224	0301	218	72	0	273	52 / 21495
0301	218	157	0	8	52 / 1224	0301	218	72	0	274	52 / 21495
0301	218	157	0	9	52 / 1224	0301	218	72	0	275	52 / 21495
0301	218	157	0	10	52 / 1224	0301	218	72	0	276	52 / 21495
0301	218	157	0	11	52 / 1224	0301	218	72	0	277	52 / 21495
0301	218	157	0	12	52 / 1224	0301	218	72	0	278	52 / 21495
0301	218	157	0	13	52 / 1224	0301	218	72	0	279	52 / 21495
0301	218	157	0	14	52 / 1224	0301	218	72	0	280	52 / 21495
0301	218	157	0	15	52 / 1224	0301	218	72	0	281	52 / 21495
0301	218	157	0	16	52 / 1224	0301	218	72	0	282	52 / 21495
0301	218	157	0	17	52 / 1224	0301	218	72	0	283	52 / 21495
0301	218	157	0	18	52 / 1224	0301	218	72	0	284	52 / 21495
0301	218	157	0	19	52 / 1224	0301	218	72	0	285	52 / 21495
0301	218	157	0	20	52 / 1224	0301	218	72	0	286	52 / 21495

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200

Uthentet 2025-05-13 14:36

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	218	157	0	21	52 / 1224	0301	218	72	0	287	52 / 21495
0301	218	157	0	22	52 / 1224	0301	218	72	0	288	52 / 21495
0301	218	157	0	23	52 / 1224	0301	218	72	0	289	52 / 21495
0301	218	157	0	24	52 / 1224	0301	218	72	0	290	52 / 21495
0301	218	158	0	1	67 / 1330	0301	218	72	0	291	67 / 21495
0301	218	158	0	2	67 / 1330	0301	218	72	0	292	67 / 21495
0301	218	158	0	3	62 / 1330	0301	218	72	0	293	62 / 21495
0301	218	158	0	4	62 / 1330	0301	218	72	0	294	62 / 21495
0301	218	158	0	5	67 / 1330	0301	218	72	0	295	67 / 21495
0301	218	158	0	6	67 / 1330	0301	218	72	0	296	67 / 21495
0301	218	158	0	7	67 / 1330	0301	218	72	0	297	67 / 21495
0301	218	158	0	8	67 / 1330	0301	218	72	0	298	67 / 21495
0301	218	158	0	9	67 / 1330	0301	218	72	0	299	67 / 21495
0301	218	158	0	10	67 / 1330	0301	218	72	0	300	67 / 21495
0301	218	158	0	11	67 / 1330	0301	218	72	0	301	67 / 21495
0301	218	158	0	12	67 / 1330	0301	218	72	0	302	67 / 21495
0301	218	158	0	13	67 / 1330	0301	218	72	0	303	67 / 21495
0301	218	158	0	14	67 / 1330	0301	218	72	0	304	67 / 21495
0301	218	158	0	15	67 / 1330	0301	218	72	0	305	67 / 21495
0301	218	158	0	16	67 / 1330	0301	218	72	0	306	67 / 21495
0301	218	158	0	17	67 / 1330	0301	218	72	0	307	67 / 21495
0301	218	158	0	18	67 / 1330	0301	218	72	0	308	67 / 21495
0301	218	158	0	19	67 / 1330	0301	218	72	0	309	67 / 21495
0301	218	158	0	20	67 / 1330	0301	218	72	0	310	67 / 21495
0301	218	159	0	1	46 / 1018	0301	218	72	0	311	46 / 21495
0301	218	159	0	2	46 / 1018	0301	218	72	0	312	46 / 21495
0301	218	159	0	3	47 / 1018	0301	218	72	0	313	47 / 21495
0301	218	159	0	4	47 / 1018	0301	218	72	0	314	47 / 21495
0301	218	159	0	5	52 / 1018	0301	218	72	0	315	52 / 21495
0301	218	159	0	6	52 / 1018	0301	218	72	0	316	52 / 21495
0301	218	159	0	7	52 / 1018	0301	218	72	0	317	52 / 21495
0301	218	159	0	8	52 / 1018	0301	218	72	0	318	52 / 21495

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	218	159	0	9	52 / 1018	0301	218	72	0	319	52 / 21495
0301	218	159	0	10	52 / 1018	0301	218	72	0	320	52 / 21495
0301	218	159	0	11	52 / 1018	0301	218	72	0	321	52 / 21495
0301	218	159	0	12	52 / 1018	0301	218	72	0	322	52 / 21495
0301	218	159	0	13	52 / 1018	0301	218	72	0	323	52 / 21495
0301	218	159	0	14	52 / 1018	0301	218	72	0	324	52 / 21495
0301	218	159	0	15	52 / 1018	0301	218	72	0	325	52 / 21495
0301	218	159	0	16	52 / 1018	0301	218	72	0	326	52 / 21495
0301	218	159	0	17	52 / 1018	0301	218	72	0	327	52 / 21495
0301	218	159	0	18	52 / 1018	0301	218	72	0	328	52 / 21495
0301	218	159	0	19	52 / 1018	0301	218	72	0	329	52 / 21495
0301	218	159	0	20	52 / 1018	0301	218	72	0	330	52 / 21495
0301	218	160	0	1	83 / 675	0301	218	72	0	331	83 / 21495
0301	218	160	0	2	74 / 675	0301	218	72	0	332	74 / 21495
0301	218	160	0	3	74 / 675	0301	218	72	0	333	74 / 21495
0301	218	160	0	4	74 / 675	0301	218	72	0	334	74 / 21495
0301	218	160	0	5	74 / 675	0301	218	72	0	335	74 / 21495
0301	218	160	0	6	74 / 675	0301	218	72	0	336	74 / 21495
0301	218	160	0	7	74 / 675	0301	218	72	0	337	74 / 21495
0301	218	160	0	8	74 / 675	0301	218	72	0	338	74 / 21495
0301	218	160	0	9	74 / 675	0301	218	72	0	339	74 / 21495

Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0301	218	73	Grunneiendom
0301	218	74	Grunneiendom
0301	218	75	Grunneiendom
0301	218	76	Grunneiendom
0301	218	77	Grunneiendom
0301	218	152	Grunneiendom
0301	218	154	Grunneiendom
0301	218	155	Grunneiendom
0301	218	156	Grunneiendom

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0301	218	157	Grunneiendom
0301	218	158	Grunneiendom
0301	218	159	Grunneiendom
0301	218	160	Grunneiendom

Matrikkelenhet som skal bestå

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype	Tinglyst
0301	218	72	Grunneiendom	Ja

Seksjoner på bestående matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	218	72	0	1	35 / 21495	Næringsseksjon		Nei
0301	218	72	0	2	28 / 21495	Næringsseksjon		Nei
0301	218	72	0	3	41 / 21495	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	72	0	4	47 / 21495	Boligseksjon		Nei
0301	218	72	0	5	112 / 21495	Boligseksjon		Nei
0301	218	72	0	6	93 / 21495	Boligseksjon		Nei
0301	218	72	0	7	112 / 21495	Boligseksjon		Nei
0301	218	72	0	8	93 / 21495	Boligseksjon		Nei
0301	218	72	0	9	112 / 21495	Boligseksjon		Nei
0301	218	72	0	10	93 / 21495	Boligseksjon		Nei
0301	218	72	0	11	112 / 21495	Boligseksjon		Nei
0301	218	72	0	12	93 / 21495	Boligseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 27.03.2025 Kjetil Enger

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192 KJETIL ENGER
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Oslo, Plan- og bygningsetaten	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Ræder Bing Advokatfirma AS	919100265	978 713 556	97726272
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
PB 2944 Solli	0230	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	218	72	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Se vedlegg 1	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Se vedlegg 2	
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Sammenslåing av 14 eierseksjonssameier. Ingen endring i bruksenheter. Teller i sameiebrøken beholdes for samtlige seksjoner, og nevner tilsvarer summen av teller til samtlige seksjoner i det sammenslåtte sameiet. Nytt sameie vil ha 337 seksjoner, og arealet på disse er fremdeles 21495 kvm totalt.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

X

a) [X] hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) [X] hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) [X] det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) [X] alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) [X] reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) [X] det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) [X] rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) [X] arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Se vedlegg 3 for løs erklæring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Se vedlegg 3		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	OSLO	218	72		1 – 339

Dato	Underskrift	Stempel
17.1.25		Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift

Vedlegg 3 til søknad om sammenslåing / reseksjonering

Vedlegg til reseksjoneringssøknadens punkt 11 og 12.

Signatur/styrets samtykke og erklæring

Styret erklærer at årsmøte i eierseksjonssameierne Bjerregaardsgate 41(på gnr.218 gnr.72 i oslo kommune), Bjerregaardsgate 43 (på gnr.218, nbnr.73 i Oslo kommune), Bjerregaardsgate 45 (på gnr.218, bnr.74 i Oslo kommune), Bjerregaardsgate 47 (på gnr. 218, bnr,75 i Oslo kommune), Bjerregaardsgate 49 (på gnr.218, bnr.76 i Oslo kommune), Bjerregaardsgate 51 (på gnr.218, bnr.77 i Oslo kommune), Uelands gate 8 (på gnr.218, bnr.152 i Oslo kommune), Uelands gate 10 (på gnr.218, bnr.154 i Oslo kommune), Uelands gate 12 (på gnr.218, bnr.155 i Oslo kommune), Uelands gate 14 (på gnr.218, bnr.156 i Oslo kommune), Uelands gate 16 (på gnr218, bnr.157 i Oslo kommune), Uelands gate 18 (på gnr.218, bnr.158 i Oslo kommune), Uelands gate 20 (på gnr. 218, bnr.159 i Oslo kommune) og Uelands gate 22 (på gnr.218, bnr.160 i Oslo kommune) har samtykket til sammenslåing av disse sameiene slik som det fremkommer av reseksjoneringssøknaden datert

Signaturer fra styret

Styrets leder:

Svein Gustav Hovland:.....

Styremedlemmer:

Sophie Mysen:.....

Vilhelm Møller Launes:.....

Kiran Joshi:.....

Hallvard Trohaug:.....

Terje Bolstad:.....

Vedlegg 3 til søknad om sammenslåing / reseksjonering

Vedlegg til reseksjoneringssøknadens punkt 11 og 12.

Signatur/styrets samtykke og erklæring

Styret erklærer at årsmøte i eierseksjonssameierne Bjerregaardsgate 41(på gnr.218 gnr.72 i oslo kommune), Bjerregaardsgate 43 (på gnr.218, nbnr.73 i Oslo kommune), Bjerregaardsgate 45 (på gnr.218, bnr.74 i Oslo kommune), Bjerregaardsgate 47 (på gnr. 218, bnr,75 i Oslo kommune), Bjerregaardsgate 49 (på gnr.218, bnr.76 i Oslo kommune), Bjerregaardsgate 51 (på gnr.218, bnr.77 i Oslo kommune), Uelands gate 8 (på gnr.218, bnr.152 i Oslo kommune), Uelands gate 10 (på gnr.218, bnr.154 i Oslo kommune), Uelands gate 12 (på gnr.218, bnr.155 i Oslo kommune), Uelands gate 14 (på gnr.218, bnr.156 i Oslo kommune), Uelands gate 16 (på gnr218, bnr.157 i Oslo kommune), Uelands gate 18 (på gnr.218, bnr.158 i Oslo kommune), Uelands gate 20 (på gnr. 218, bnr.159 i Oslo kommune) og Uelands gate 22 (på gnr.218, bnr.160 i Oslo kommune) har samtykket til sammenslåing av disse sameiene slik som det fremkommer av reseksjoneringssøknaden datert

Signaturer fra styret

Styrets leder:

Svein Gustav Hovland:.....

Styremedlemmer:

Sophie Mysen:.....

Vilhelm Møller Launes:.....

Kiran Joshi:.....

Hallvard Trohaug:.....

Terje Bolstad:.....

VEDLEGG 1

Opprinnelig matrikkelnummer			Nytt matrikkelnummer		
Gnr	Bnr	Snr	Gnr	Bnr	Snr
Bjerregaardsgate 41					
218	72	1	218	72	1
218	72	2	218	72	2
218	27	3	218	72	3
218	72	4	218	72	4
218	72	5	218	72	5
218	72	6	218	72	6
218	72	7	218	72	7
218	72	8	218	72	8
218	72	9	218	72	9
218	72	10	218	72	10
218	72	11	218	72	11
218	72	12	218	72	12
Bjerregaardsgate 43					
218	73	1	218	72	13
218	73	2	218	72	14
218	73	3	218	72	15
218	73	4	218	72	16
218	73	5	218	72	17
218	73	6	218	72	18
218	73	7	218	72	19
218	73	8	218	72	20
218	73	9	218	72	21
218	73	10	218	72	22
218	73	11	218	72	23
218	73	12	218	72	24
218	73	13	218	72	25
218	73	14	218	72	26
218	73	15	218	72	27
218	73	16	218	72	28
218	73	17	218	72	29
218	73	18	218	72	30
218	73	19	218	72	31
Bjerregaardsgate 45					
218	74	1	218	72	32
218	74	2	218	72	33
218	74	3	218	72	34
218	74	4	218	72	35
218	74	5	218	72	36
218	74	6	218	72	37
218	74	7	218	72	38
218	74	8	218	72	39
218	74	9	218	72	40
218	74	10	218	72	41
218	74	11	218	72	42
218	74	12	218	72	43

218	74	13	218	72	44
218	74	14	218	72	45
218	74	15	218	72	46
218	74	16	218	72	47
218	74	17	218	72	48
218	74	18	218	72	49
218	74	19	218	72	50
Bjerregaardsgate 47					
218	75	1	218	72	51
218	75	2	218	72	52
218	75	3	218	72	53
218	75	4	218	72	54
218	75	5	218	72	55
218	75	6	218	72	56
218	75	7	218	72	57
218	75	8	218	72	58
218	75	9	218	72	59
218	75	10	218	72	60
218	75	11	218	72	61
218	75	12	218	72	62
218	75	13	218	72	63
218	75	14	218	72	64
218	75	15	218	72	65
218	75	16	218	72	66
218	75	17	218	72	67
218	75	18	218	72	68
218	75	19	218	72	69
218	75	20	218	72	70
Bjerregaardsgate 49					
218	76	1	218	72	71
218	76	2	218	72	72
218	76	3	218	72	73
218	76	4	218	72	74
218	76	5	218	72	75
218	76	6	218	72	76
218	76	7	218	72	77
218	76	8	218	72	78
218	76	9	218	72	79
218	76	10	218	72	80
218	76	11	218	72	81
218	76	12	218	72	82
218	76	13	218	72	83
218	76	14	218	72	84
218	76	15	218	72	85
218	76	16	218	72	86
218	76	17	218	72	87
218	76	18	218	72	88
218	76	19	218	72	89

218	76	20	218	72	90
218	76	21	218	72	91
218	76	22	218	72	92
218	76	23	218	72	93
218	76	24	218	72	94
218	76	25	218	72	95
218	76	26	218	72	96
Bjerregaardsgate 51					
218	77	1	218	72	97
218	77	2	218	72	98
218	77	3	218	72	99
218	77	4	218	72	100
218	77	5	218	72	101
218	77	6	218	72	102
218	77	7	218	72	103
218	77	8	218	72	104
218	77	9	218	72	105
218	77	10	218	72	106
218	77	11	218	72	107
218	77	12	218	72	108
218	77	13	218	72	109
218	77	14	218	72	110
218	77	15	218	72	111
218	77	16	218	72	112
218	77	17	218	72	113
218	77	18	218	72	114
218	77	19	218	72	115
218	77	20	218	72	116
218	77	21	218	72	117
218	77	22	218	72	118
218	77	23	218	72	119
218	77	24	218	72	120
218	77	25	218	72	121
218	77	26	218	72	122
218	77	27	218	72	123
218	77	28	218	72	124
218	77	29	218	72	125
218	77	30	218	72	126
218	77	31	218	72	127
218	77	32	218	72	128
218	77	33	218	72	129
218	77	34	218	72	130
218	77	35	218	72	131
218	77	36	218	72	132
218	77	37	218	72	133
218	77	38	218	72	134
218	77	39	218	72	135
218	77	40	218	72	136

218	77	41	218	72	137
Uelands gate 8					
218	152	1	218	72	138
218	152	2	218	72	139
218	152	3	218	72	140
218	152	4	218	72	141
218	152	5	218	72	142
218	152	6	218	72	143
218	152	7	218	72	144
218	152	8	218	72	145
218	152	9	218	72	146
218	152	10	218	72	147
218	152	11	218	72	148
218	152	12	218	72	149
218	152	13	218	72	150
218	152	14	218	72	151
218	152	15	218	72	152
218	152	16	218	72	153
218	152	17	218	72	154
218	152	18	218	72	155
218	152	19	218	72	156
218	152	20	218	72	157
218	152	21	218	72	158
218	152	22	218	72	159
218	152	23	218	72	160
218	152	24	218	72	161
218	152	25	218	72	162
218	152	26	218	72	163
218	152	27	218	72	164
218	152	28	218	72	165
218	152	29	218	72	166
218	152	30	218	72	167
218	152	31	218	72	168
218	152	32	218	72	169
218	152	33	218	72	170
218	152	34	218	72	171
218	152	35	218	72	172
218	152	36	218	72	173
218	152	37	218	72	174
218	152	38	218	72	175
218	152	39	218	72	176
218	152	40	218	72	177
218	152	41	218	72	178
218	152	42	218	72	179
218	152	43	218	72	180
218	152	44	218	72	181
218	152	45	218	72	182
218	152	46	218	72	183

218	152	47	218	72	184
218	152	48	218	72	185
218	152	49	218	72	186
218	152	50	218	72	187
218	152	51	218	72	188
218	152	52	218	72	189
218	152	53	218	72	190
218	152	54	218	72	191
218	152	55	218	72	192
218	152	56	218	72	193
218	152	57	218	72	194
Uelands gate 10					
218	154	1	218	72	195
218	154	2	218	72	196
218	154	3	218	72	197
218	154	4	218	72	198
218	154	5	218	72	199
218	154	6	218	72	200
218	154	7	218	72	201
218	154	8	218	72	202
218	154	9	218	72	203
218	154	10	218	72	204
218	154	11	218	72	205
218	154	12	218	72	206
218	154	13	218	72	207
218	154	14	218	72	208
218	154	15	218	72	209
218	154	16	218	72	210
218	154	17	218	72	211
218	154	18	218	72	212
218	154	19	218	72	213
218	154	20	218	72	214
218	154	21	218	72	215
218	154	22	218	72	216
218	154	23	218	72	217
218	154	24	218	72	218
Uelands gate 12					
218	155	1	218	72	219
218	155	2	218	72	220
218	155	3	218	72	221
218	155	4	218	72	222
218	155	5	218	72	223
218	155	6	218	72	224
218	155	7	218	72	225
218	155	8	218	72	226
218	155	9	218	72	227
218	155	10	218	72	228
218	155	11	218	72	229

218	155	12	218	72	230
218	155	13	218	72	231
218	155	14	218	72	232
218	155	15	218	72	233
218	155	16	218	72	234
218	155	17	218	72	235
218	155	18	218	72	236
218	155	19	218	72	237
218	155	20	218	72	238
218	155	21	218	72	239
218	155	22	218	72	240
218	155	23	218	72	241
218	155	24	218	72	242
Uelands gate 14					
218	156	1	218	72	243
218	156	2	218	72	244
218	156	3	218	72	245
218	156	4	218	72	246
218	156	5	218	72	247
218	156	6	218	72	248
218	156	7	218	72	249
218	156	8	218	72	250
218	156	9	218	72	251
218	156	10	218	72	252
218	156	11	218	72	253
218	156	12	218	72	254
218	156	13	218	72	255
218	156	14	218	72	256
218	156	15	218	72	257
218	156	16	218	72	258
218	156	17	218	72	259
218	156	18	218	72	260
218	156	19	218	72	261
218	156	20	218	72	262
218	156	21	218	72	263
218	156	22	218	72	264
218	156	23	218	72	265
218	156	24	218	72	266
Uelands gate 16					
218	157	1	218	72	267
218	157	2	218	72	268
218	157	3	218	72	269
218	157	4	218	72	270
218	157	5	218	72	271
218	157	6	218	72	272
218	157	7	218	72	273
218	157	8	218	72	274
218	157	9	218	72	275

218	157	10	218	72	276
218	157	11	218	72	277
218	157	12	218	72	278
218	157	13	218	72	279
218	157	14	218	72	280
218	157	15	218	72	281
218	157	16	218	72	282
218	157	17	218	72	283
218	157	18	218	72	284
218	157	19	218	72	285
218	157	20	218	72	286
218	157	21	218	72	287
218	157	22	218	72	288
218	157	23	218	72	289
218	157	24	218	72	290
Uelands gate 18					
218	158	1	218	72	291
218	158	2	218	72	292
218	158	3	218	72	293
218	158	4	218	72	294
218	158	5	218	72	295
218	158	6	218	72	296
218	158	7	218	72	297
218	158	8	218	72	298
218	158	9	218	72	299
218	158	10	218	72	300
218	158	11	218	72	301
218	158	12	218	72	302
218	158	13	218	72	303
218	158	14	218	72	304
218	158	15	218	72	305
218	158	16	218	72	306
218	158	17	218	72	307
218	158	18	218	72	308
218	158	19	218	72	309
218	158	20	218	72	310
Uelands gate 20					
218	159	1	218	72	311
218	159	2	218	72	312
218	159	3	218	72	313
218	159	4	218	72	314
218	159	5	218	72	315
218	159	6	218	72	316
218	159	7	218	72	317
218	159	8	218	72	318
218	159	9	218	72	319
218	159	10	218	72	320
218	159	11	218	72	321

218	159	12	218	72	322
218	159	13	218	72	323
218	159	14	218	72	324
218	159	15	218	72	325
218	159	16	218	72	326
218	159	17	218	72	327
218	159	18	218	72	328
218	159	19	218	72	329
218	159	20	218	72	330
Uelands gate 22					
218	160	1	218	72	331
218	160	2	218	72	332
218	160	3	218	72	333
218	160	4	218	72	334
218	160	5	218	72	335
218	160	6	218	72	336
218	160	7	218	72	337
218	160	8	218	72	338
218	160	9	218	72	339

VEDLEGG 2

Gnr	Bnr	Snr	Eierbrøk	Formål	
218	72	1	35	N	
218	72	2	28	N	
218	72	3	41	B	
218	72	4	47	B	
218	72	5	112	B	
218	72	6	93	B	
218	72	7	112	B	
218	72	8	93	B	
218	72	9	112	B	
218	72	10	93	B	
218	72	11	112	B	
218	72	12	93	B	971
218	72	13	78	B	
218	72	14	50	B	
218	72	15	114	B	
218	72	16	78	B	
218	72	17	50	B	
218	72	18	50	B	
218	72	19	78	B	
218	72	20	78	B	
218	72	21	50	B	
218	72	22	50	B	
218	72	23	78	B	
218	72	24	78	B	
218	72	25	50	B	
218	72	26	50	B	
218	72	27	78	B	
218	72	28	78	B	
218	72	29	50	B	
218	72	30	50	B	
218	72	31	78	B	1266
218	72	32	114	B	
218	72	33	50	B	
218	72	34	78	B	
218	72	35	78	B	
218	72	36	50	B	
218	72	37	50	B	
218	72	38	78	B	
218	72	39	78	B	
218	72	40	50	B	
218	72	41	50	B	
218	72	42	78	B	
218	72	43	78	B	
218	72	44	50	B	
218	72	45	50	B	
218	72	46	78	B	
218	72	47	78	B	

218	72	48	50	B	
218	72	49	50	B	
218	72	50	78	B	1266
218	72	51	78	B	
218	72	52	50	B	
218	72	53	50	B	
218	72	54	78	B	
218	72	55	78	B	
218	72	56	50	B	
218	72	57	50	B	
218	72	58	78	B	
218	72	59	78	B	
218	72	60	50	B	
218	72	61	50	B	
218	72	62	78	B	
218	72	63	78	B	
218	72	64	50	B	
218	72	65	50	B	
218	72	66	78	B	
218	72	67	78	B	
218	72	68	50	B	
218	72	69	50	B	
218	72	70	78	B	1280
218	72	71	54	B	
218	72	72	30	B	
218	72	73	30	B	
218	72	74	47	B	
218	72	75	30	B	
218	72	76	54	B	
218	72	77	78	B	
218	72	78	50	B	
218	72	79	50	B	
218	72	80	78	B	
218	72	81	78	B	
218	72	82	50	B	
218	72	83	50	B	
218	72	84	78	B	
218	72	85	78	B	
218	72	86	50	B	
218	72	87	50	B	
218	72	88	78	B	
218	72	89	78	B	
218	72	90	50	B	
218	72	91	50	B	
218	72	92	78	B	
218	72	93	78	B	
218	72	94	50	B	
218	72	95	50	B	

218	72	96	78	B	1525
218	72	97	12	N	
218	72	98	24	N	
218	72	99	37	N	
218	72	100	33	N	
218	72	101	54	N	
218	72	102	150	N	
218	72	103	67	B	
218	72	104	80	B	
218	72	105	166	N	
218	72	106	57	N	
218	72	107	192	N	
218	72	108	69	B	
218	72	109	73	B	
218	72	110	86	B	
218	72	111	86	B	
218	72	112	73	B	
218	72	113	69	B	
218	72	114	69	B	
218	72	115	73	B	
218	72	116	86	B	
218	72	117	86	B	
218	72	118	73	B	
218	72	119	69	B	
218	72	120	69	B	
218	72	121	73	B	
218	72	122	86	B	
218	72	123	86	B	
218	72	124	73	B	
218	72	125	69	B	
218	72	126	69	B	
218	72	127	73	B	
218	72	128	86	B	
218	72	129	86	B	
218	72	130	73	B	
218	72	131	69	B	
218	72	132	69	B	
218	72	133	73	B	
218	72	134	86	B	
218	72	135	86	B	
218	72	136	73	B	
218	72	137	69	B	3152
218	72	138	25	N	
218	72	139	30	N	
218	72	140	93	N	
218	72	141	15	N	
218	72	142	22	N	
218	72	143	35	N	

218	72	144	35	N
218	72	145	131	N
218	72	146	57	B
218	72	147	81	B
218	72	148	44	B
218	72	149	44	B
218	72	150	44	B
218	72	151	76	B
218	72	152	47	B
218	72	153	47	B
218	72	154	64	B
218	72	155	64	B
218	72	156	131	B
218	72	157	57	B
218	72	158	81	B
218	72	159	44	B
218	72	160	44	B
218	72	161	44	B
218	72	162	76	B
218	72	163	47	B
218	72	164	47	B
218	72	165	64	B
218	72	166	131	B
218	72	167	57	B
218	72	168	81	B
218	72	169	44	B
218	72	170	44	B
218	72	171	44	B
218	72	172	76	B
218	72	173	47	B
218	72	174	47	B
218	72	175	64	B
218	72	176	131	B
218	72	177	57	B
218	72	178	81	B
218	72	179	44	B
218	72	180	44	B
218	72	181	44	B
218	72	182	76	B
218	72	183	47	B
218	72	184	47	B
218	72	185	64	B
218	72	186	131	B
218	72	187	57	B
218	72	188	81	B
218	72	189	44	B
218	72	190	44	B
218	72	191	44	B

218	72	192	76	B	
218	72	193	47	B	
218	72	194	47	B	3430
218	72	195	63	B	
218	72	196	63	B	
218	72	197	36	B	
218	72	198	36	B	
218	72	199	67	B	
218	72	200	67	B	
218	72	201	67	B	
218	72	202	67	B	
218	72	203	67	B	
218	72	204	67	B	
218	72	205	67	B	
218	72	206	67	B	
218	72	207	67	B	
218	72	208	67	B	
218	72	209	67	B	
218	72	210	67	B	
218	72	211	67	B	
218	72	212	67	B	
218	72	213	67	B	
218	72	214	67	B	
218	72	215	67	B	
218	72	216	67	B	
218	72	217	67	B	
218	72	218	67	B	1538
218	72	219	46	B	
218	72	220	46	B	
218	72	221	46	B	
218	72	222	46	B	
218	72	223	52	B	
218	72	224	52	B	
218	72	225	52	B	
218	72	226	52	B	
218	72	227	52	B	
218	72	228	52	B	
218	72	229	52	B	
218	72	230	52	B	
218	72	231	52	B	
218	72	232	52	B	
218	72	233	52	B	
218	72	234	52	B	
218	72	235	52	B	
218	72	236	52	B	
218	72	237	52	B	
218	72	238	52	B	
218	72	239	52	B	

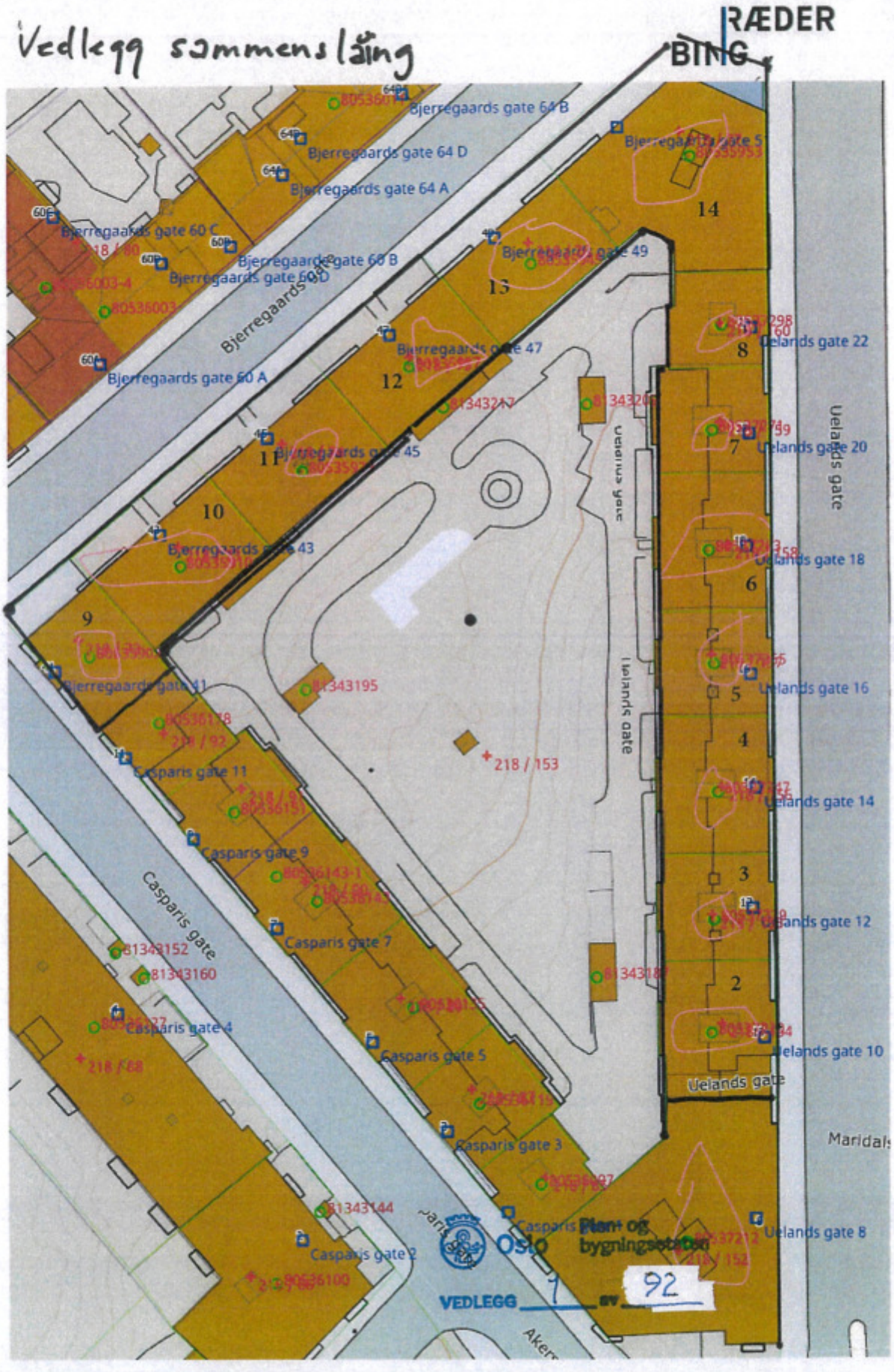
218	72	240	52	B	
218	72	241	52	B	
218	72	242	52	B	1224
218	72	243	59	B	
218	72	244	59	B	
218	72	245	59	B	
218	72	246	59	B	
218	72	247	68	B	
218	72	248	68	B	
218	72	249	68	B	
218	72	250	68	B	
218	72	251	68	B	
218	72	252	68	B	
218	72	253	68	B	
218	72	254	68	B	
218	72	255	68	B	
218	72	256	68	B	
218	72	257	68	B	
218	72	258	68	B	
218	72	259	68	B	
218	72	260	68	B	
218	72	261	68	B	
218	72	262	68	B	
218	72	263	68	B	
218	72	264	68	B	
218	72	265	68	B	
218	72	266	68	B	1596
218	72	267	46	B	
218	72	268	46	B	
218	72	269	46	B	
218	72	270	46	B	
218	72	271	52	B	
218	72	272	52	B	
218	72	273	52	B	
218	72	274	52	B	
218	72	275	52	B	
218	72	276	52	B	
218	72	277	52	B	
218	72	278	52	B	
218	72	279	52	B	
218	72	280	52	B	
218	72	281	52	B	
218	72	282	52	B	
218	72	283	52	B	
218	72	284	52	B	
218	72	285	52	B	
218	72	286	52	B	
218	72	287	52	B	

218	72	288	52	B	
218	72	289	52	B	
218	72	290	52	B	1224
218	72	291	67	B	
218	72	292	67	B	
218	72	293	62	B	
218	72	294	62	B	
218	72	295	67	B	
218	72	296	67	B	
218	72	297	67	B	
218	72	298	67	B	
218	72	299	67	B	
218	72	300	67	B	
218	72	301	67	B	
218	72	302	67	B	
218	72	303	67	B	
218	72	304	67	B	
218	72	305	67	B	
218	72	306	67	B	
218	72	307	67	B	
218	72	308	67	B	
218	72	309	67	B	
218	72	310	67	B	1330
218	72	311	46	B	
218	72	312	46	B	
218	72	313	47	B	
218	72	314	47	B	
218	72	315	52	B	
218	72	316	52	B	
218	72	317	52	B	
218	72	318	52	B	
218	72	319	52	B	
218	72	320	52	B	
218	72	321	52	B	
218	72	322	52	B	
218	72	323	52	B	
218	72	324	52	B	
218	72	325	52	B	
218	72	326	52	B	
218	72	327	52	B	
218	72	328	52	B	
218	72	329	52	B	
218	72	330	52	B	1018
218	72	331	83	B	
218	72	332	74	B	
218	72	333	74	B	
218	72	334	74	B	
218	72	335	74	B	

218	72	336	74	B	
218	72	337	74	B	
218	72	338	74	B	
218	72	339	74	B	675

Totalt: 21495

971
1266
1266
1280
1525
3152
3430
1538
1224
1596
1224
1330
1018
675


Vedlegg sammenslåing
RÆDER
BING
Bjerregaards gate 64 B
Bjerregaards gate 64 D
Bjerregaards gate 64 A
Bjerregaards gate 60 C
Bjerregaards gate 60 B
Bjerregaards gate 60 D
Bjerregaards gate 60 A
Bjerregaards gate 47
Bjerregaards gate 45
Bjerregaards gate 43
Bjerregaards gate 41
Bjerregaards gate
Casparis gate 11
Casparis gate 9
Casparis gate 7
Casparis gate 5
Casparis gate 4
Casparis gate 3
Casparis gate 2
Casparis gate
Uelands gate 22
Uelands gate 20
Uelands gate 18
Uelands gate 16
Uelands gate 14
Uelands gate 12
Uelands gate 10
Uelands gate 8
Uelands gate
Uelands gate
Maridals
218 / 153
218 / 88
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 av 92

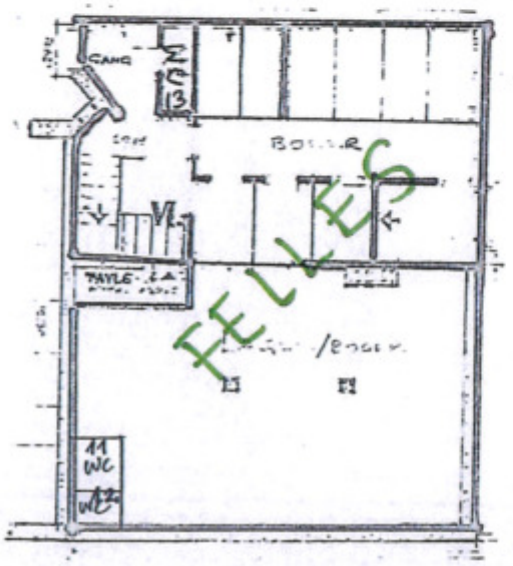
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508782/105
Uthentet 2023-10-13 10:45

Rett gjengivelse bekreftes:
R.A. Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60

PLAN KJELLERETG.



BLOKK VI, BJERREGÅRDSGT 41

Oslo 5/5 76

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 2 av 92

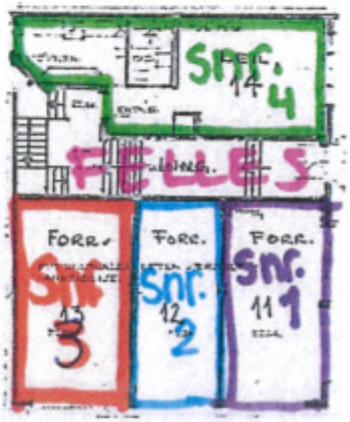
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508782/105
Uthentet 2023-10-13 10:45

Rett gjengitt
bekreftes.
[illegible]

[illegible] ADVOKAT
RICHA[illegible] BROMANDER
STO. [illegible] OSLO 1
TEL. [illegible] 580

PLAN 1STE ETG



BLOKK VI,
BJERREGÅRDSGT 41

Oslo 9/5-76
[illegible]
[illegible]

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 3 av 92

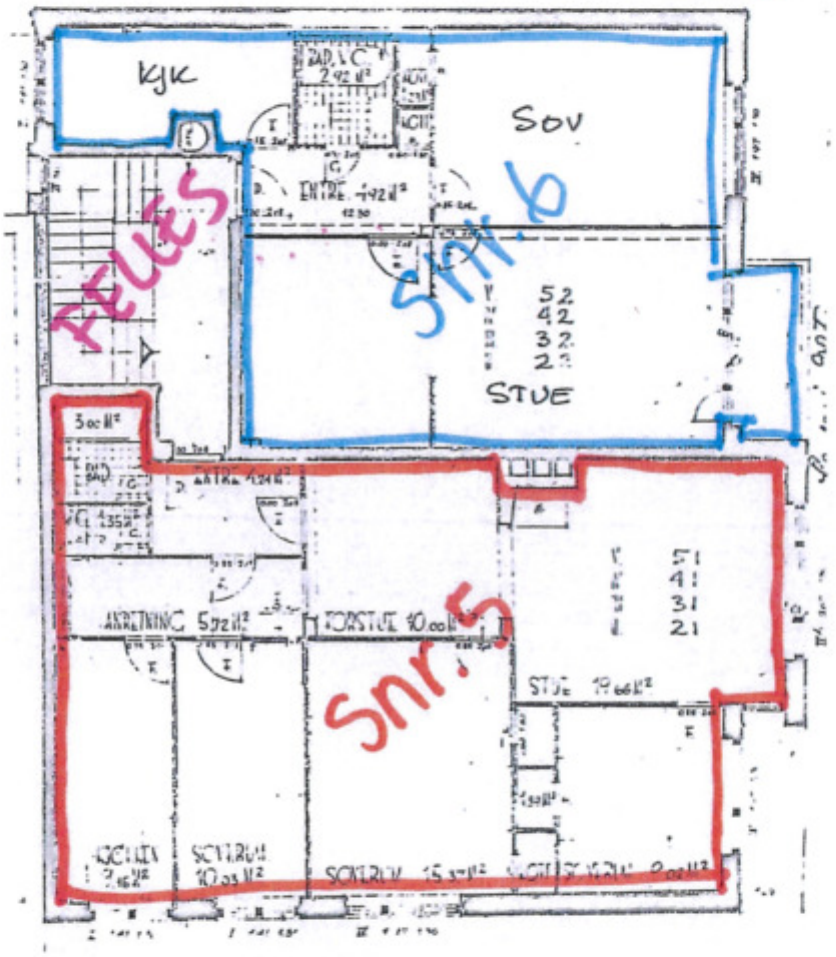
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508782/105
Uthentet 2023-10-13 10:45

Rett gjengivet bekreftes.
R. A. Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60

PLAN (2.) B., 4. OG 5. ETG.



BLOKK VI, BJERREGÅRDSGT 41

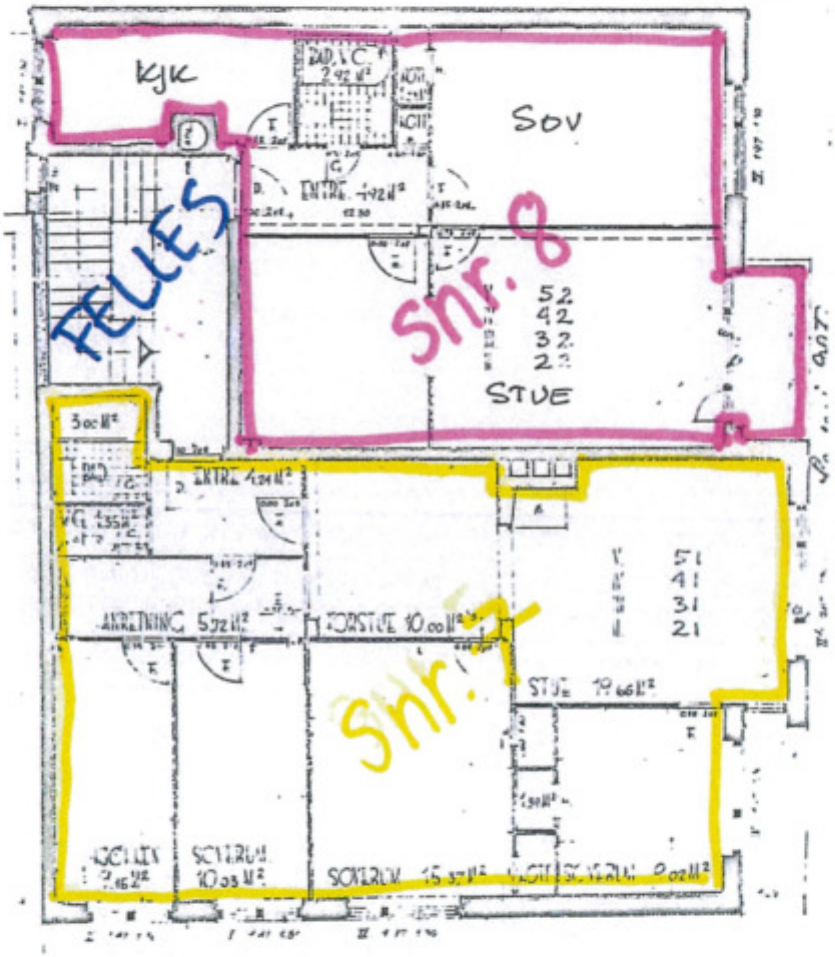
Oslo 5/5 76

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 4 AV 92

Rett gjengivelse bekreftes.

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60

PLAN 2.,3.,4. OG 5. ETG.



BLOKK VI, BJERREGÅRDSGT 41

Oslo 5/5 76

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 5 AV 92

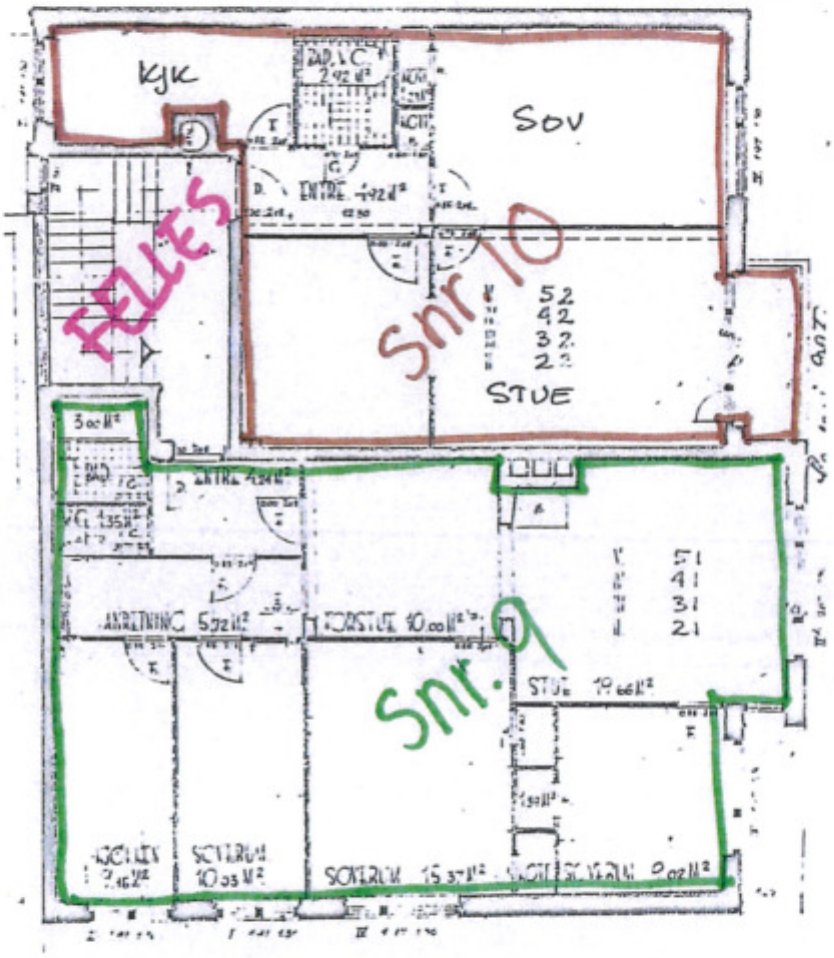
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508782/105
Uthentet 2023-10-13 10:45

Rett gjengitt bekreftes.
R. A. Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60

PLAN 2.,3.,4. OG 5. ETG.



BLOKK VI, BJERREGÅRDSGT 41

Oslo, 5/5-76 G. Haglin

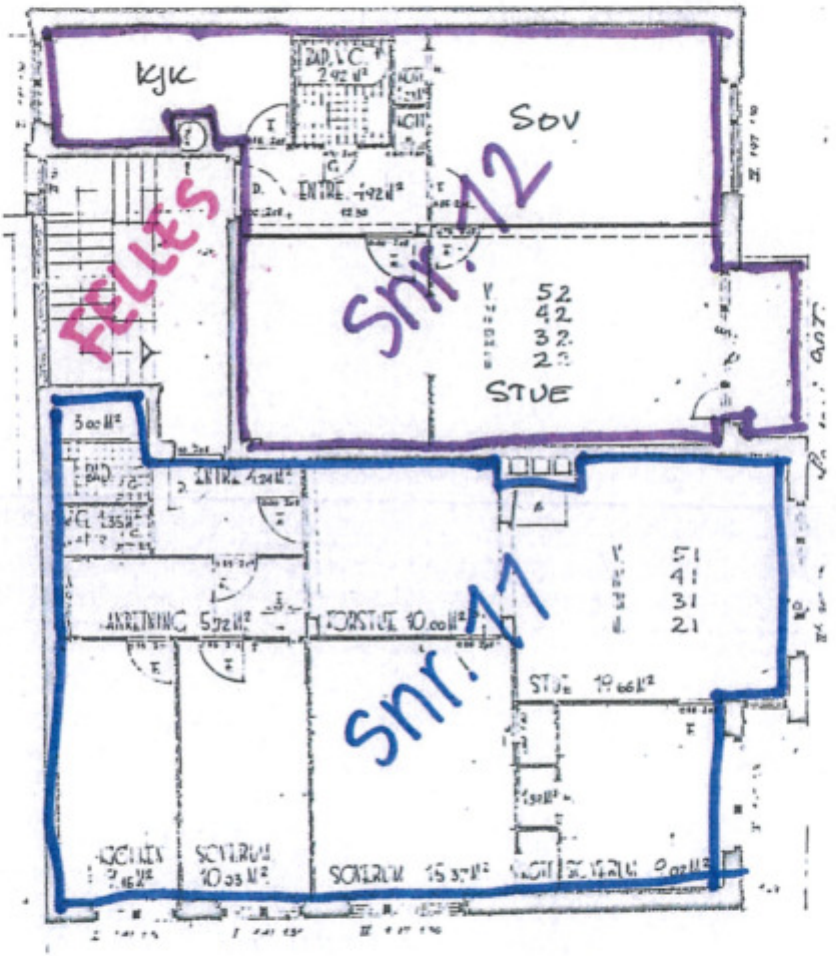
Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 6 AV 92

Rett gjengivet bekreftes.

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60

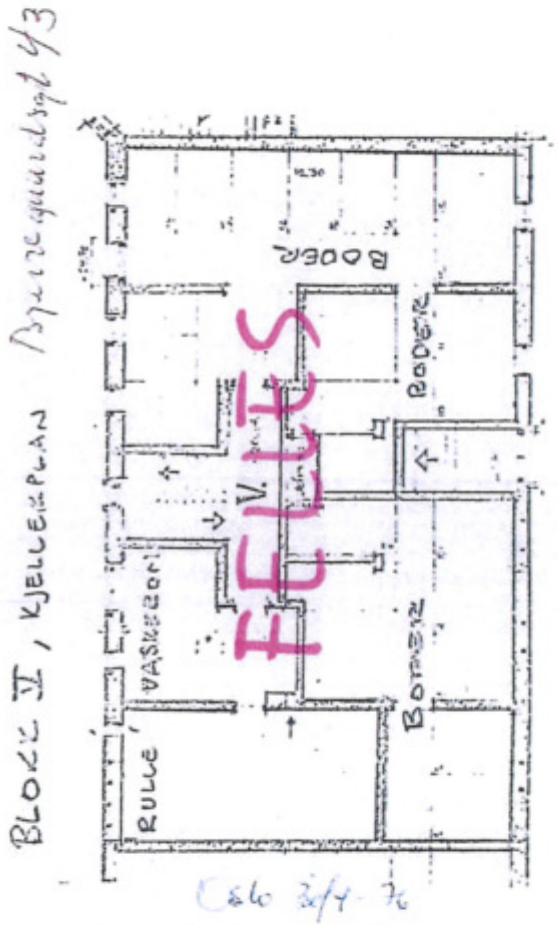
PLAN 2., 3., 4. og 5. ETG.



BLOKK VI, BJERREGÅRDSGT 41

Oslo, 5/5 76

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 7 BV 92



Oslo 3/4-76

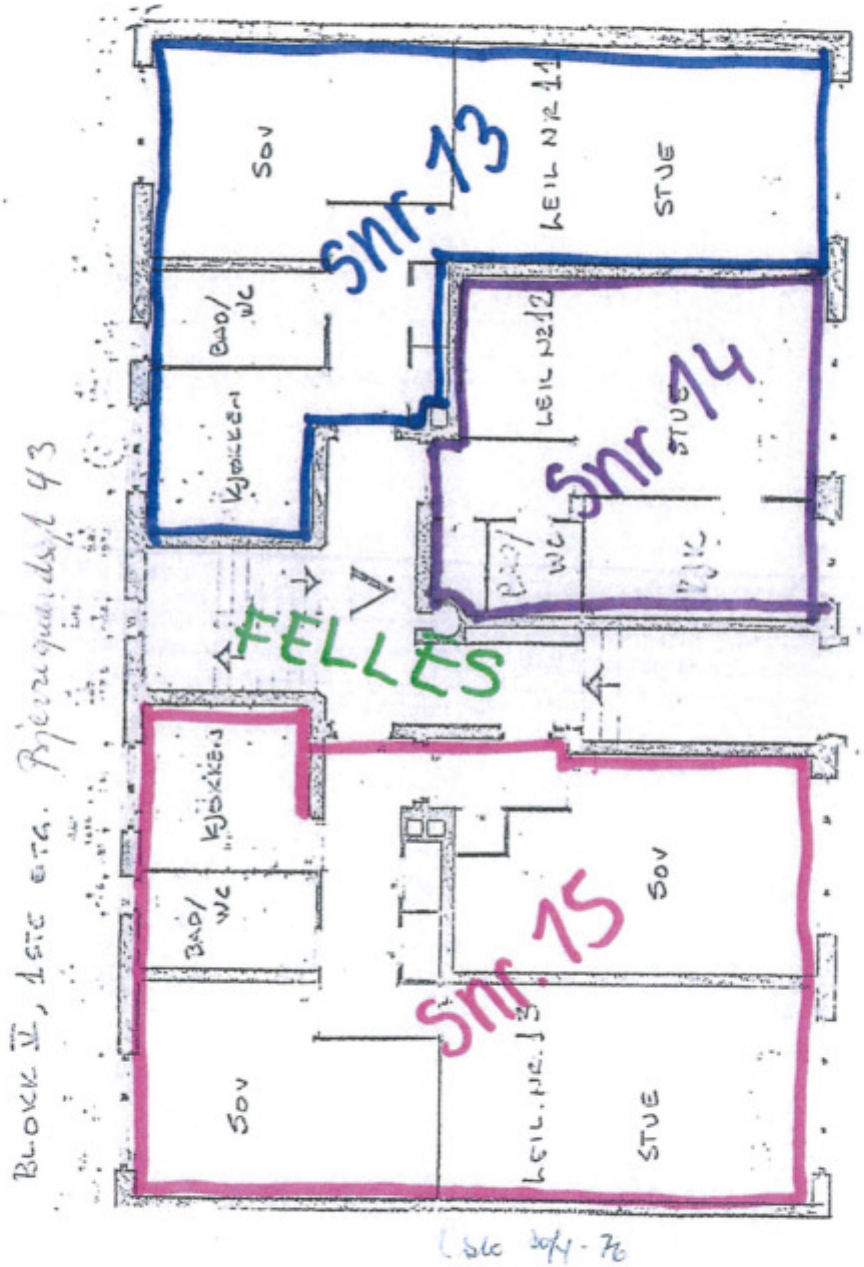
½ Gamle Akers Boligselskap I

Riktig fotokopi bekreftet:

STATSAUT. EIENDOM-MEGLER

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 8 AV 92



Oslo 30/4 - 76

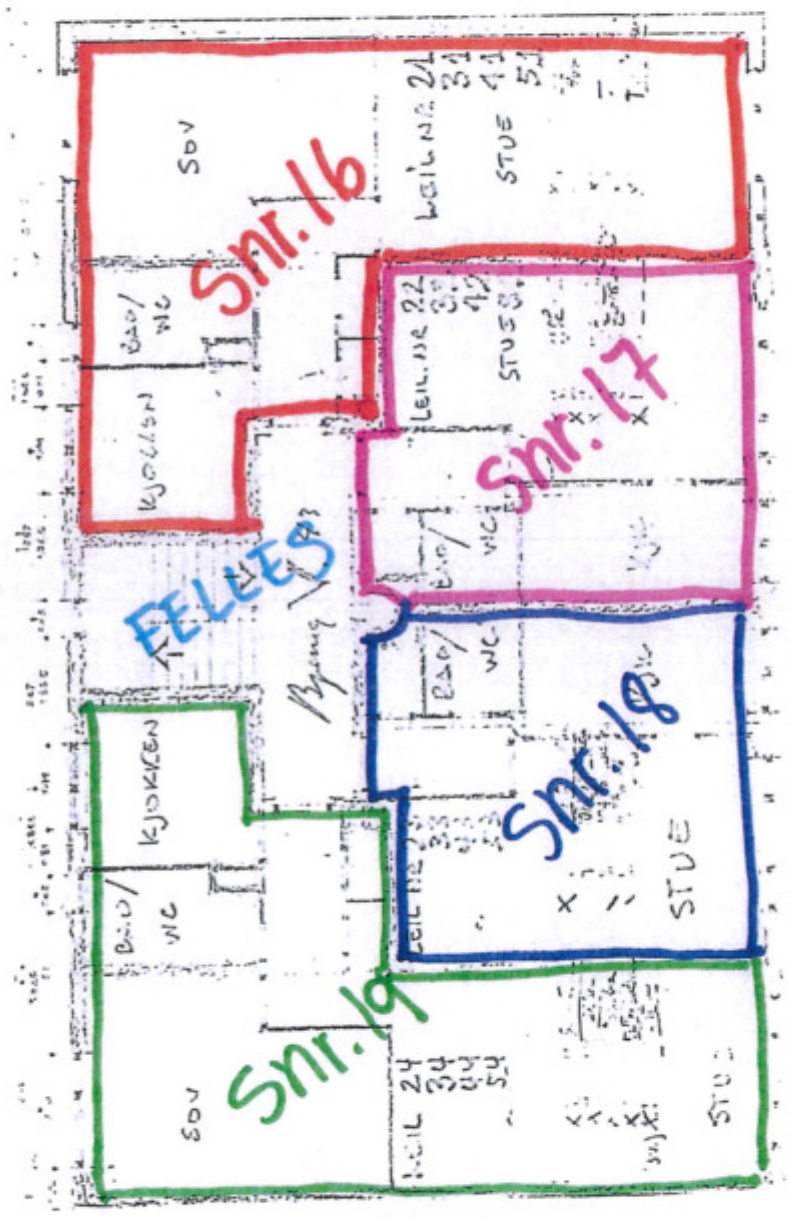
Riktig fotokopi bekreftet:

Tom Stub
STATSAUT. EIENDOM-MEGLER

A/S Gamle Akers Boligselskap I.

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 9 AV 92



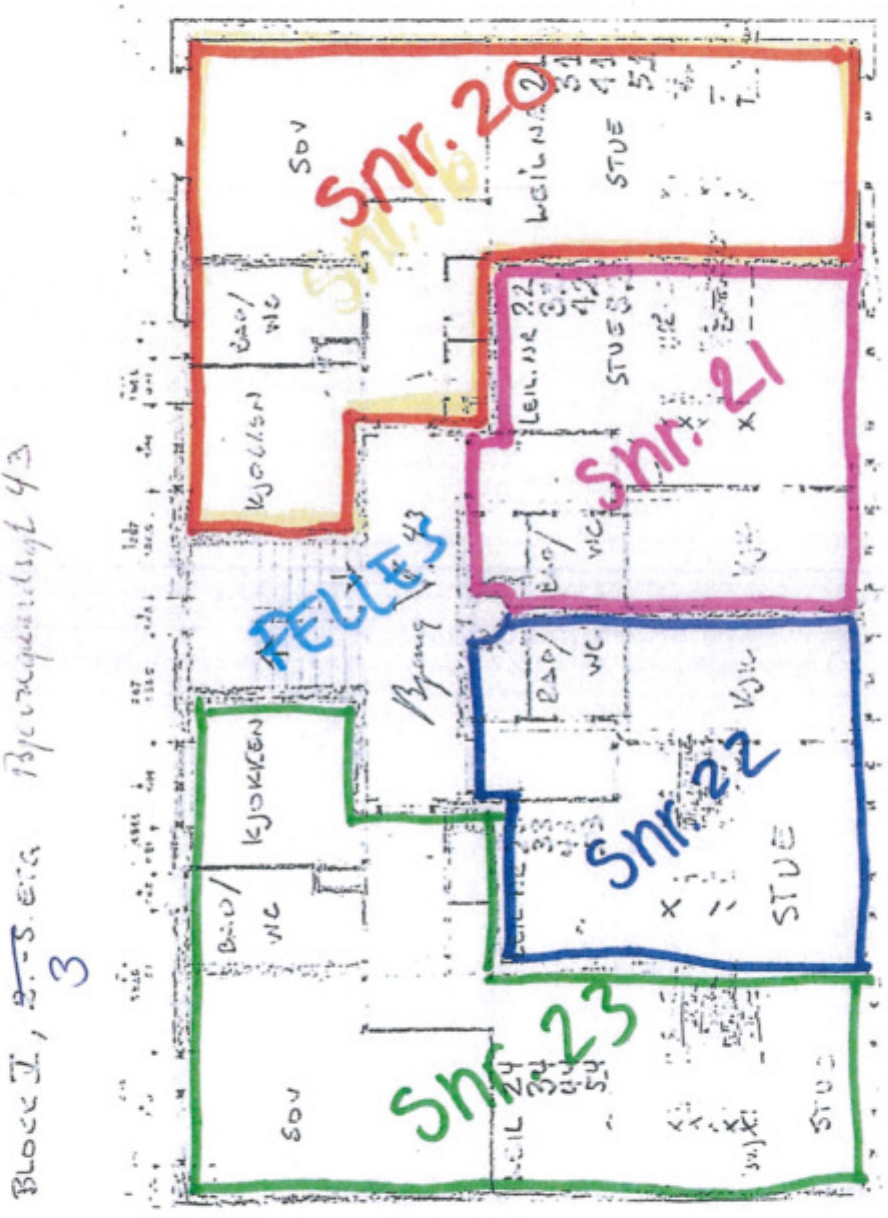
Riktig fotokopi bekreftet:

Tom Stuer
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

A/S Gamle Akers Boligselskap I

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 10 av 92



Block I, 2.-5. etg. Bjerkeveien 43 3

Oslo 30.4 76

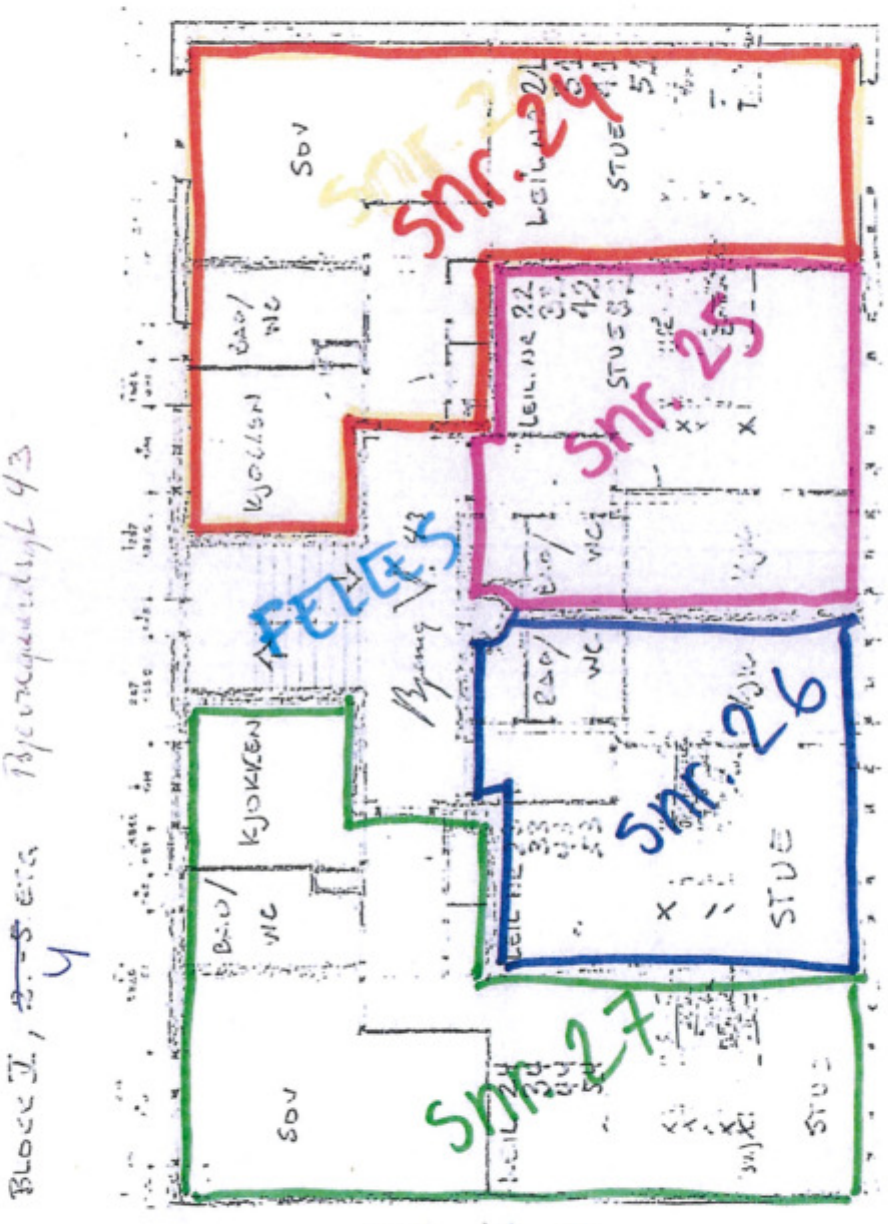
Riktig fotokopi bekreftet:

Tom Smith
STATSAUT. EIENDOMS-MEGLER

⅛ Gamle Akers Boligselskap I

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 11 AV 92



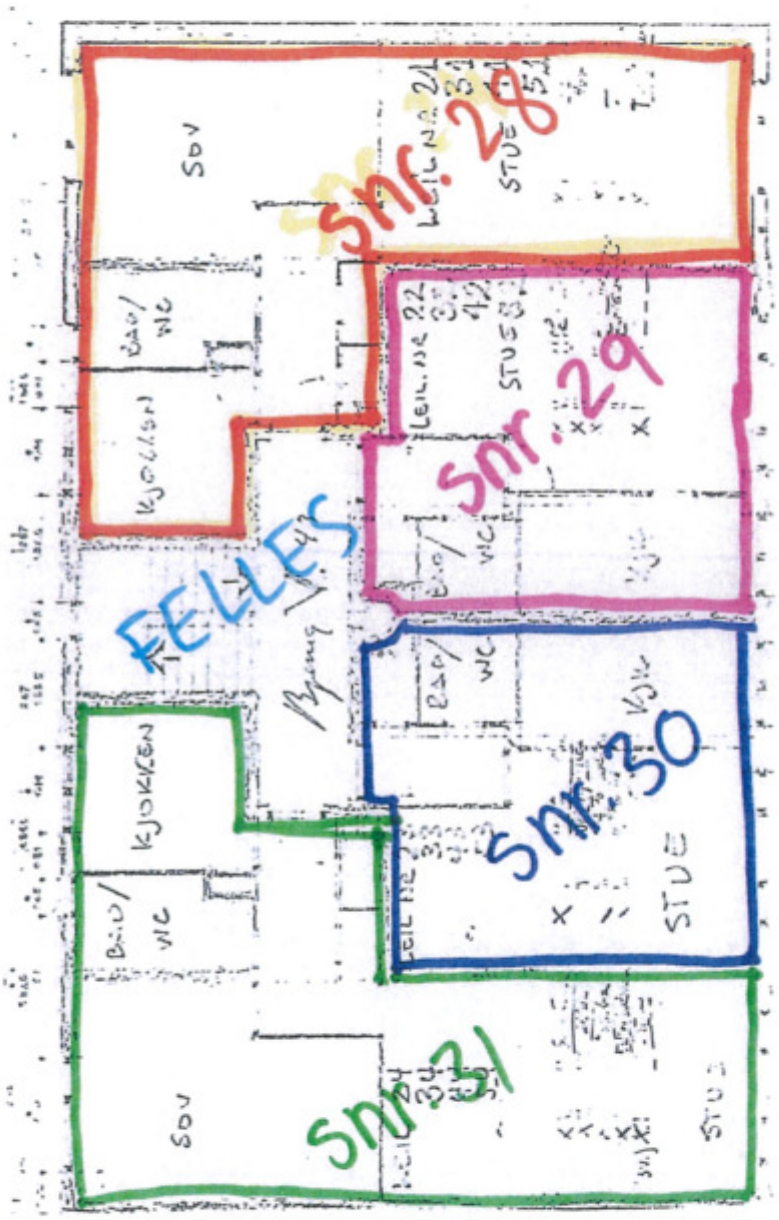
Riktig fotokopi bekreftet:

Tom Smiths
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

⅛ Gamle Akers Boligselskap I

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 12 av 92



Block T, 2(-5) Bjerkandvegen 43

Oslo 30/4 76

Riktig fotokopi bekreftet:

Tom Stokes
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

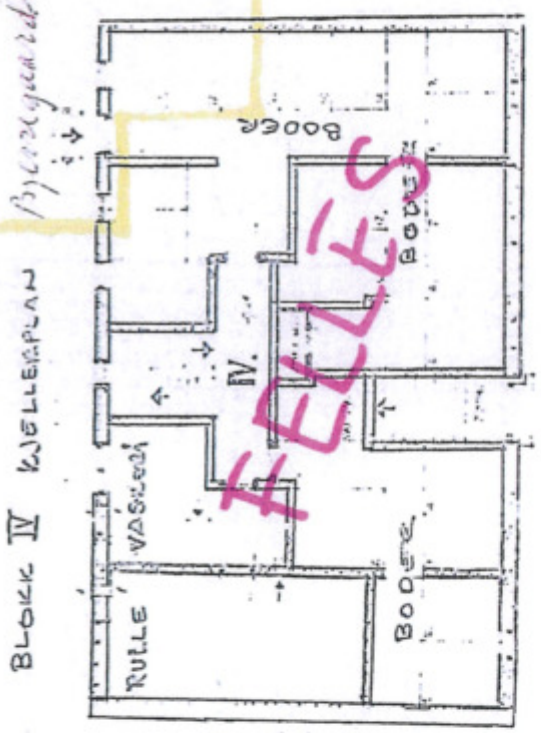
A/S Gamle Akers Boligselskap I

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 13 AV 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508425/105
Uthentet 2023-10-13 10:46



Oslo 23/4-76

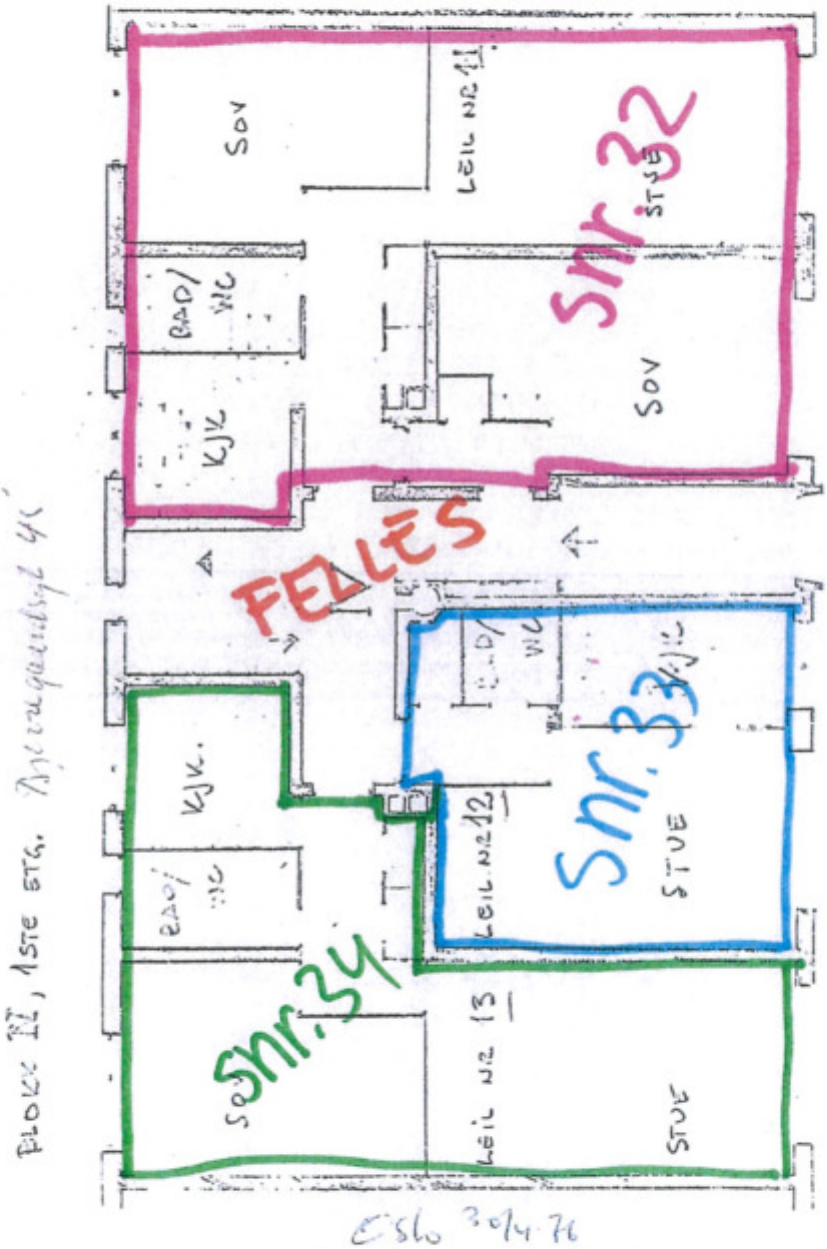
A/S Gamle Akers Boligselskap I

Riktig fotokopi bekr...

STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 14 AV 92



BLOKK II, 1STE ETG. Nytegningsstyl 4/6

Oslo 30/4 71

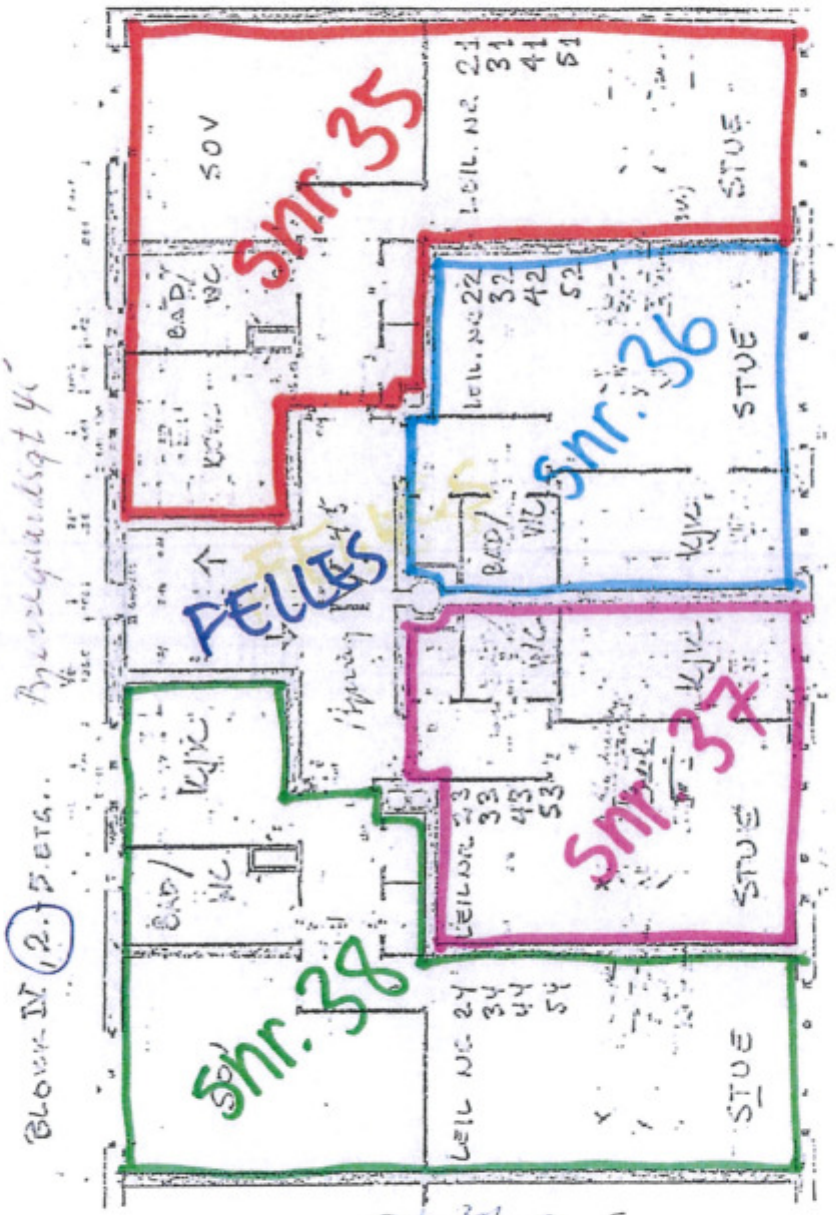
Riktig fotokopi bekrefret:

STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

⅛ Gamle Akers Boligselskap I.

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 15 AV 92



Oslo 30/4 76

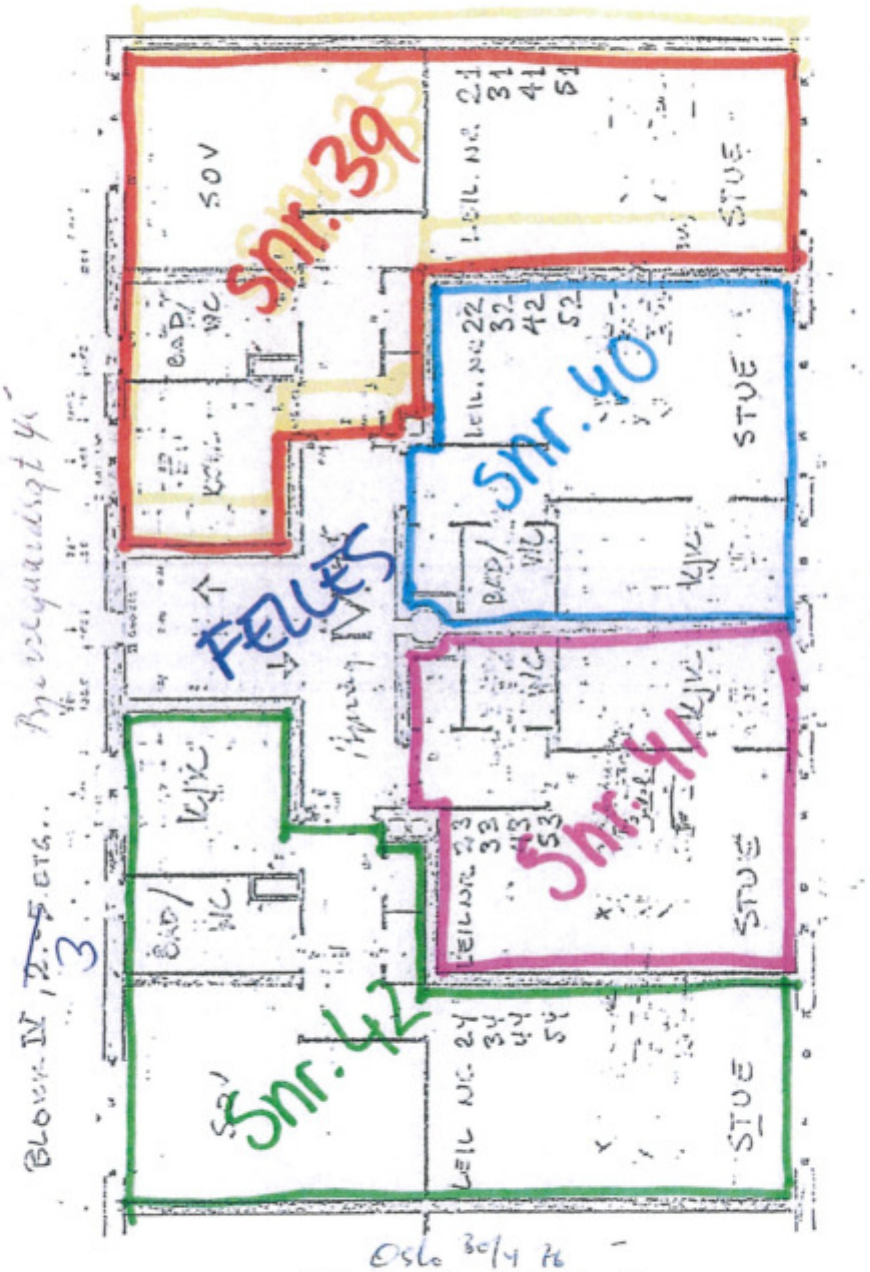
A/s Gamle Akers Boligselskap I

Riktig fotokopi bekreftet:

STATSAUT. EIENDOMS-MEGLER

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 16 AV 92



Oslo 30/4 76

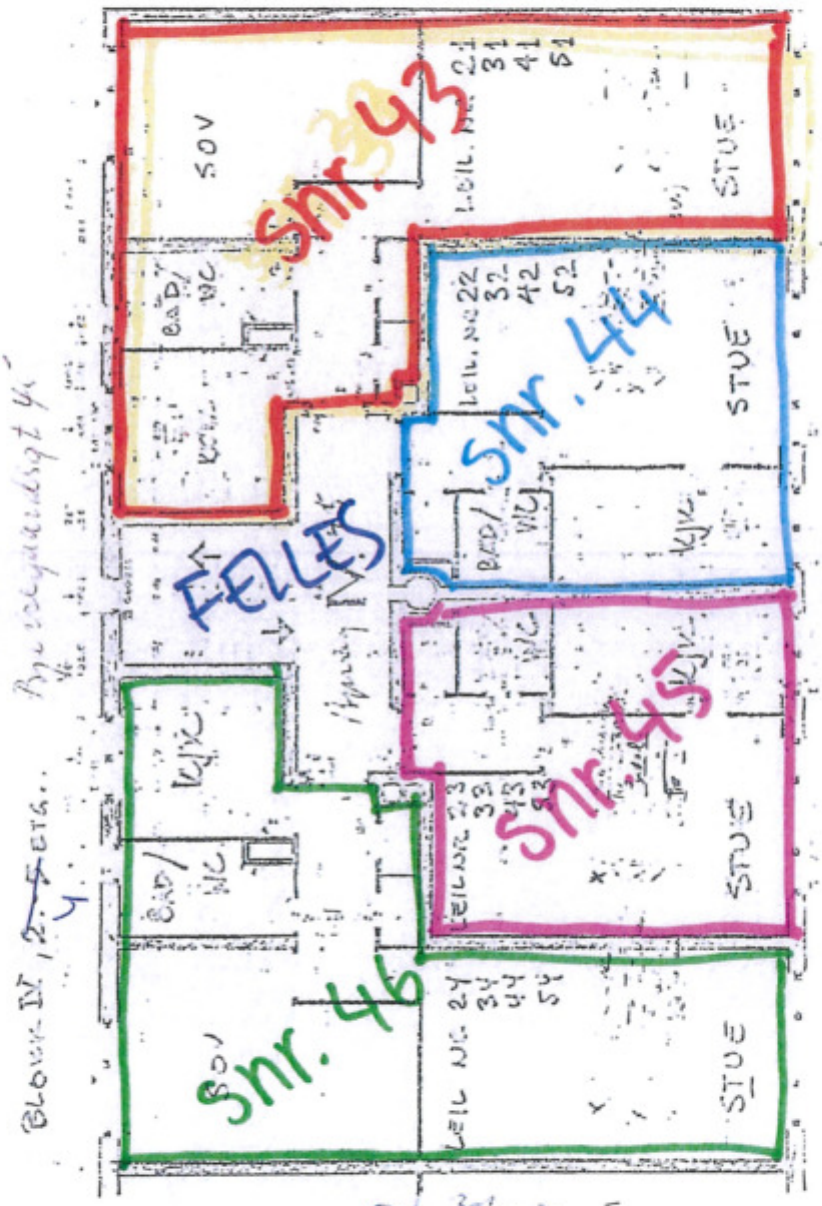
⅛ Gamle Akers Boligselskap I.

Riktig fotokopi bekreftet:

STATSAUT. EIENDOMS-MEGLER

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 17 av 92



Oslo 30/4 76

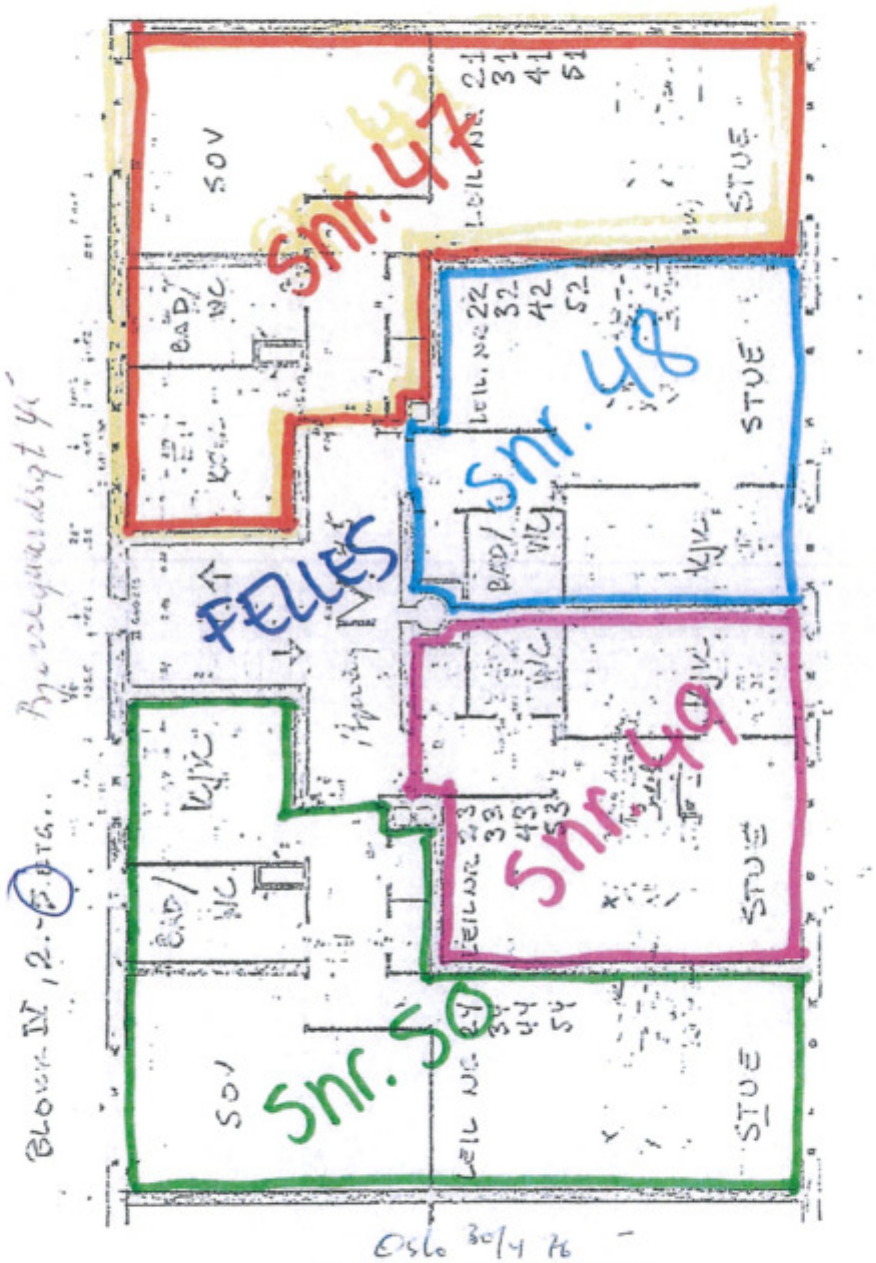
⅞ Gamle Akers Boligselskap I.

Riktig fotokopi bekreftet:

STATSAUT EIENDOMSMEGLER

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 18 av 92



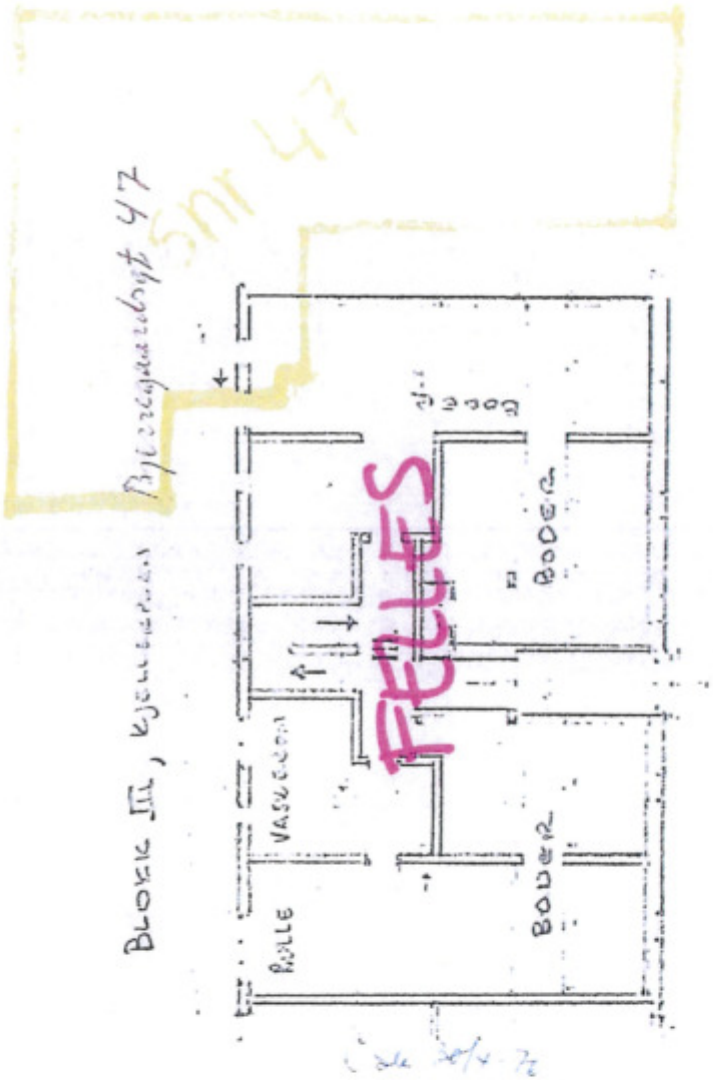
⅛ Gamle Akers Boligselskap I.

Riktig fotokopi bekreftet:

STATSAUT EIENDOM-MEGLER

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 19 AV 92



A/S Gamle Akers Boligselskap I.

Riktig fotokopi bekreftet:

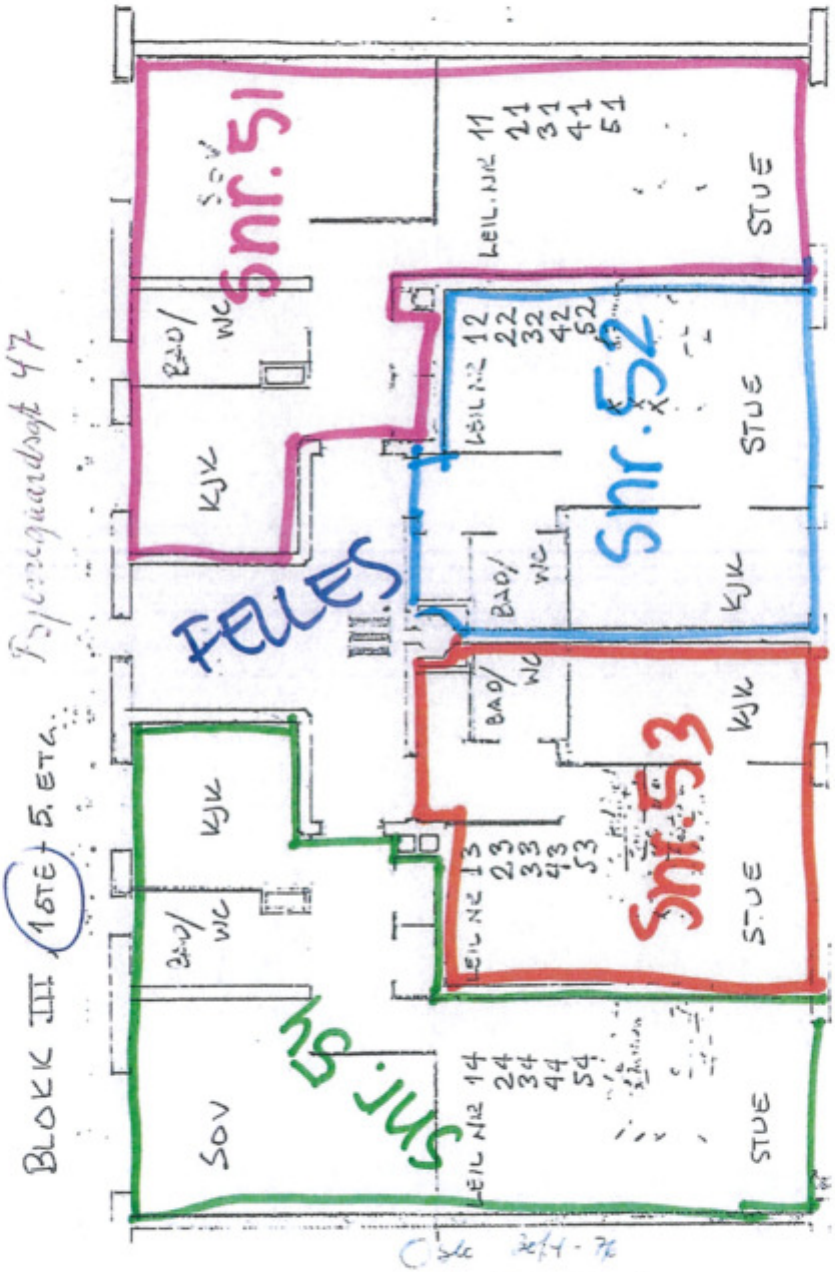
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 20 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508426/105
Uthentet 2023-10-13 10:49



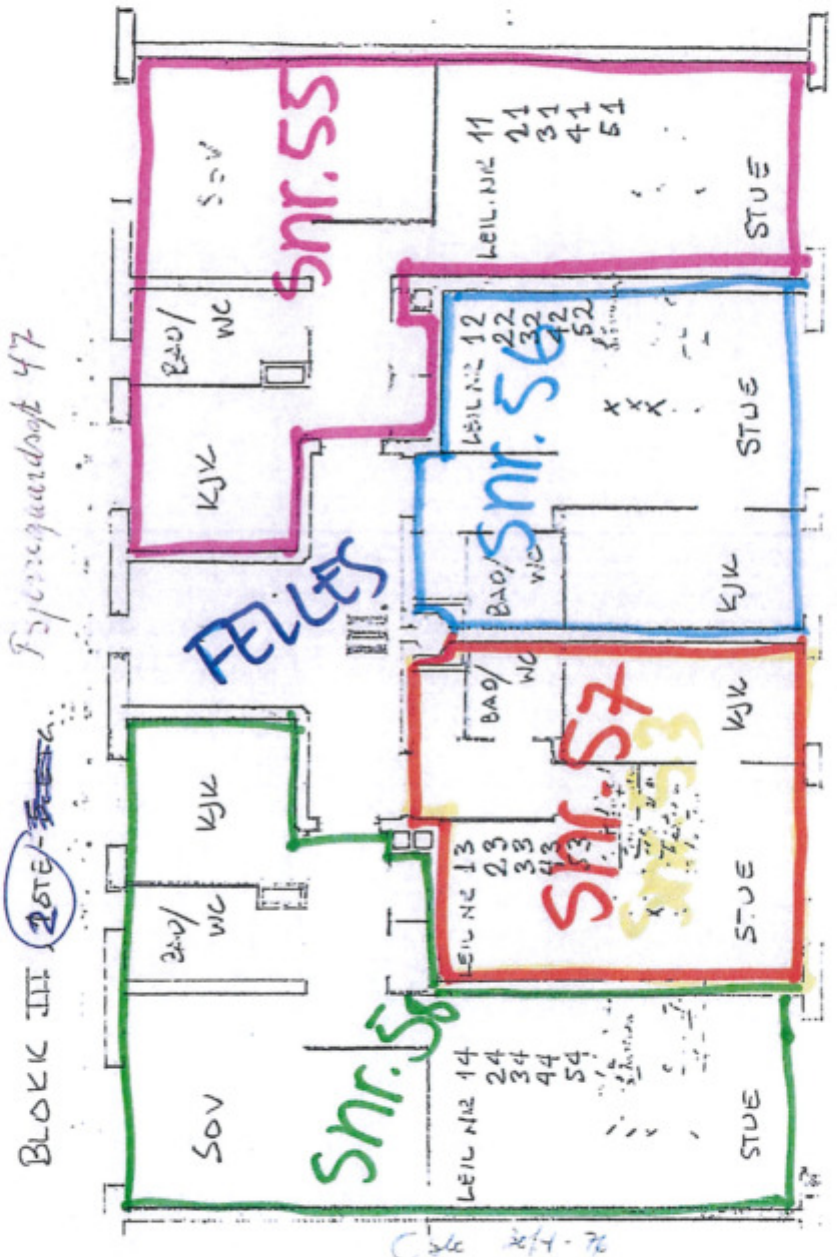
Riktig fotokopi bekreftet:

STATSAUT. EIENDOM-MEGLER

A/S Gamle Akers Boligselskap I

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 21 AV 92



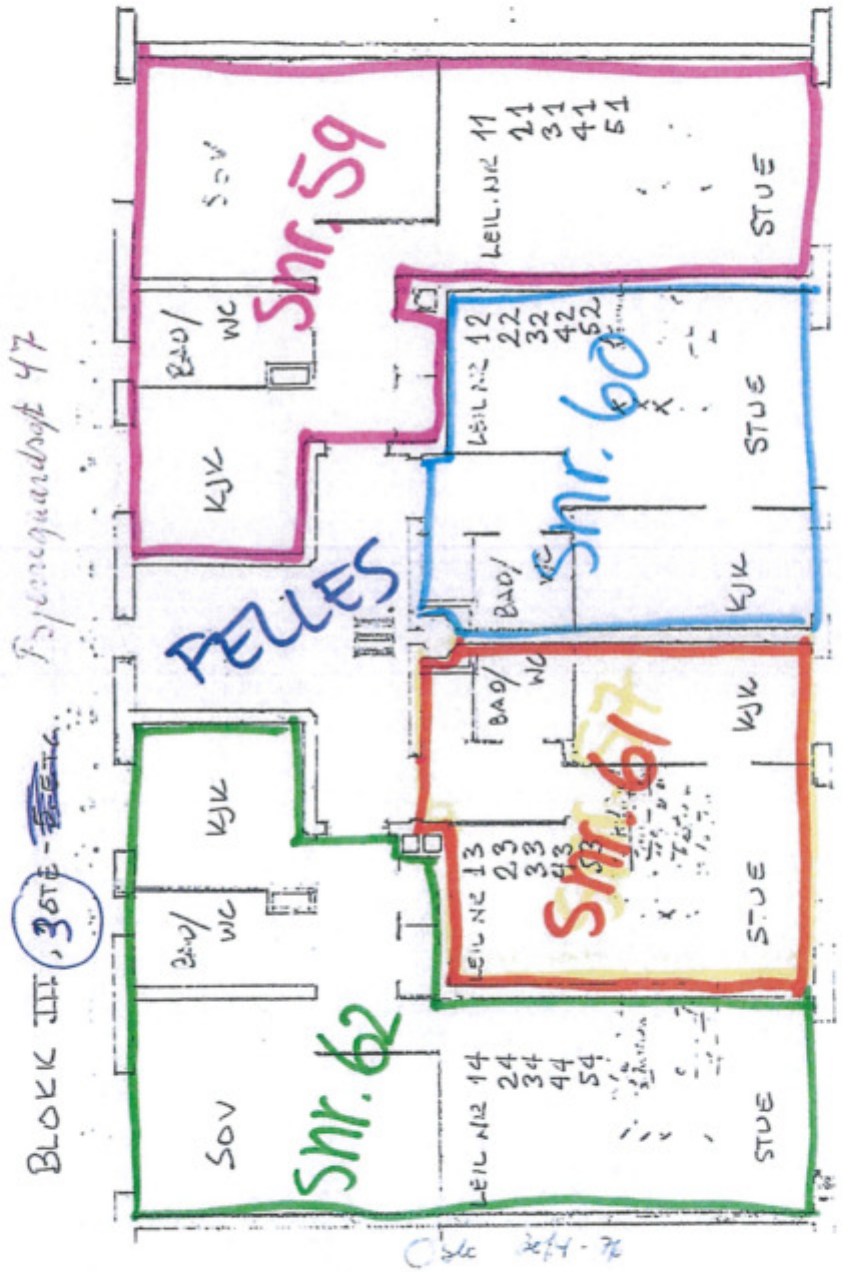
Riktig fotokopi bekreftet:

STATSAUT. EIENDOM-MEGLER

A/S Gamle Akers Boligselskap I

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 22 av 92



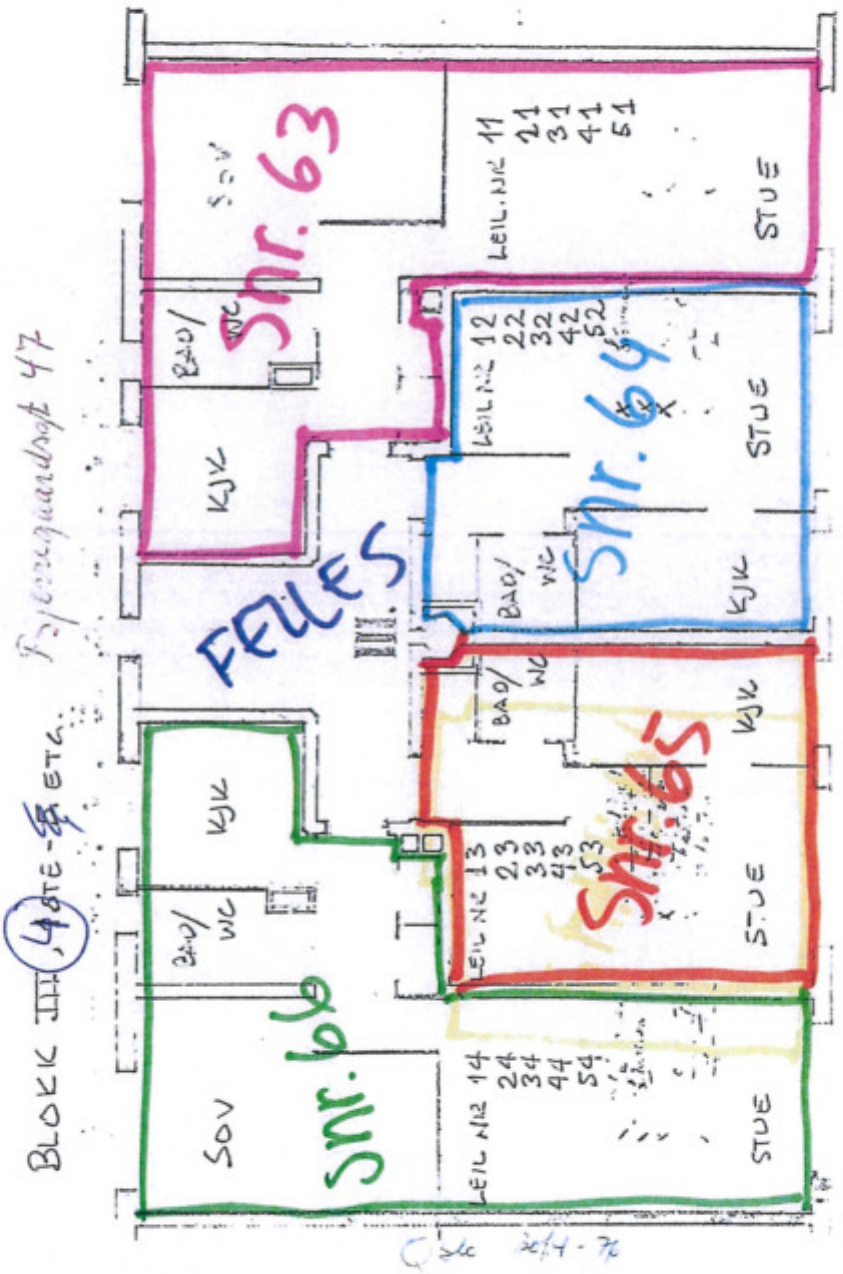
Riktig fotokopi bekreftet:

STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

A/S Gamle Akers Boligselskap I

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 23 AV 92



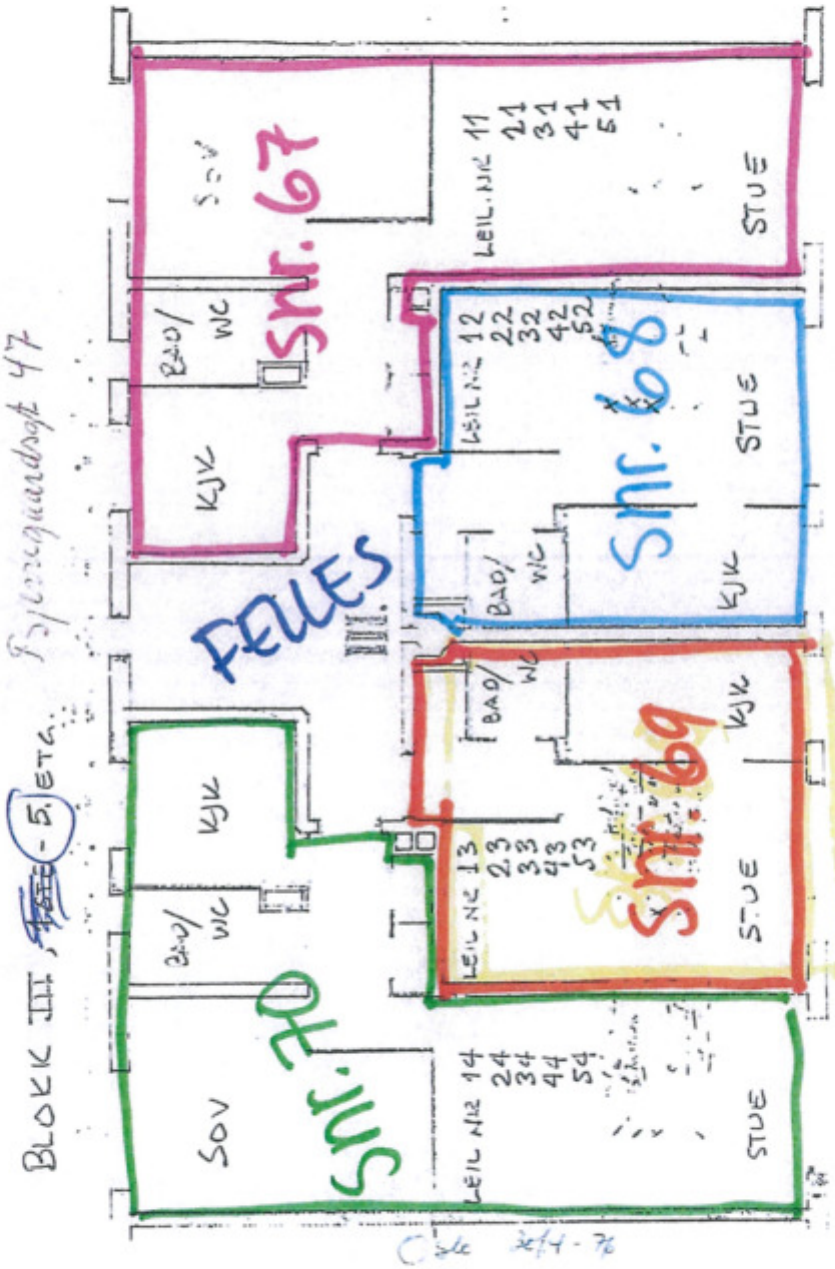
Riktig fotokopi bekreftet:

STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

½ Gamle Akers Boligselskap I

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 24 av 92



Riktig fotokopi bekreftet:

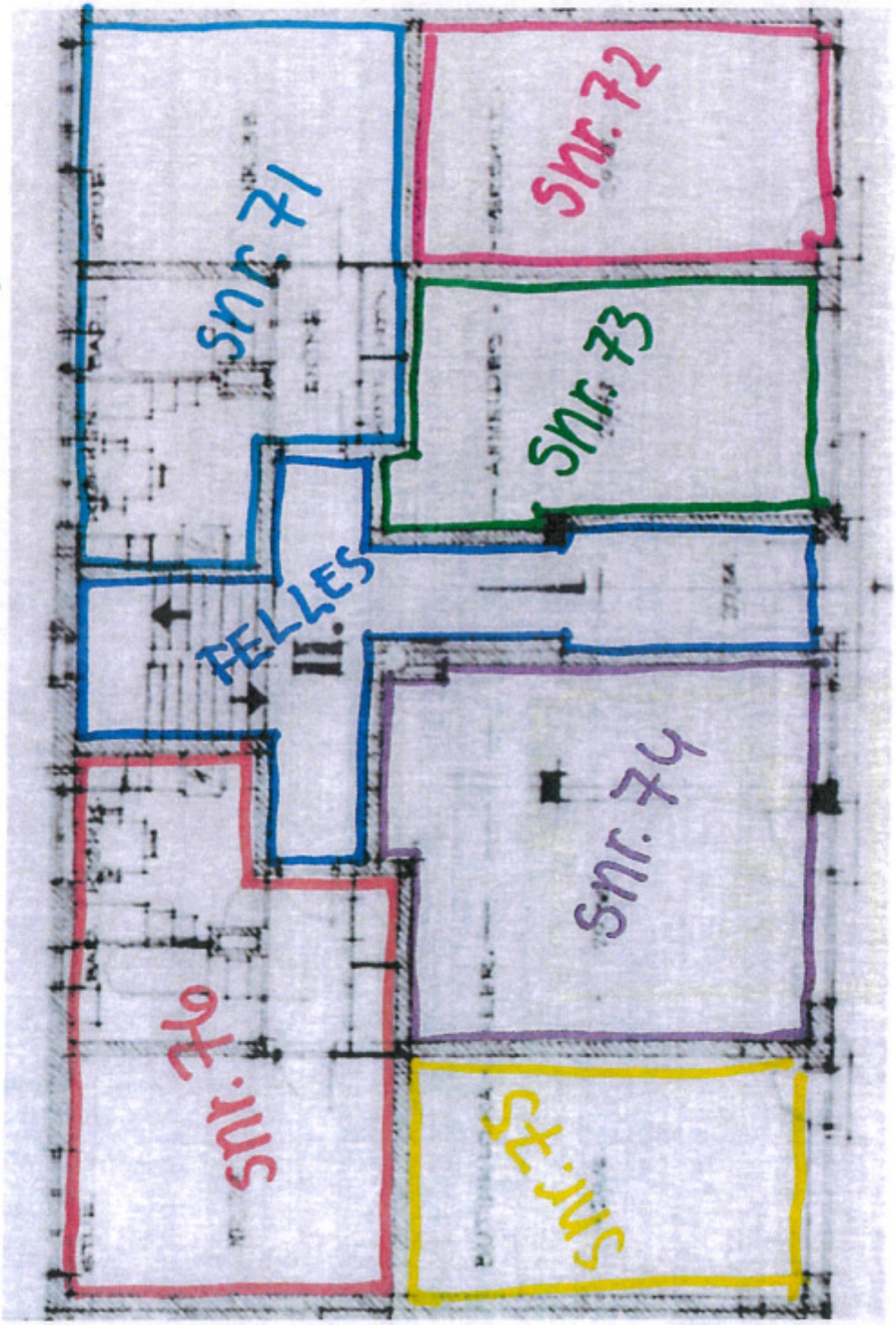
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

⅛ Gamle Akers Boligselskap I

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 25 av 92

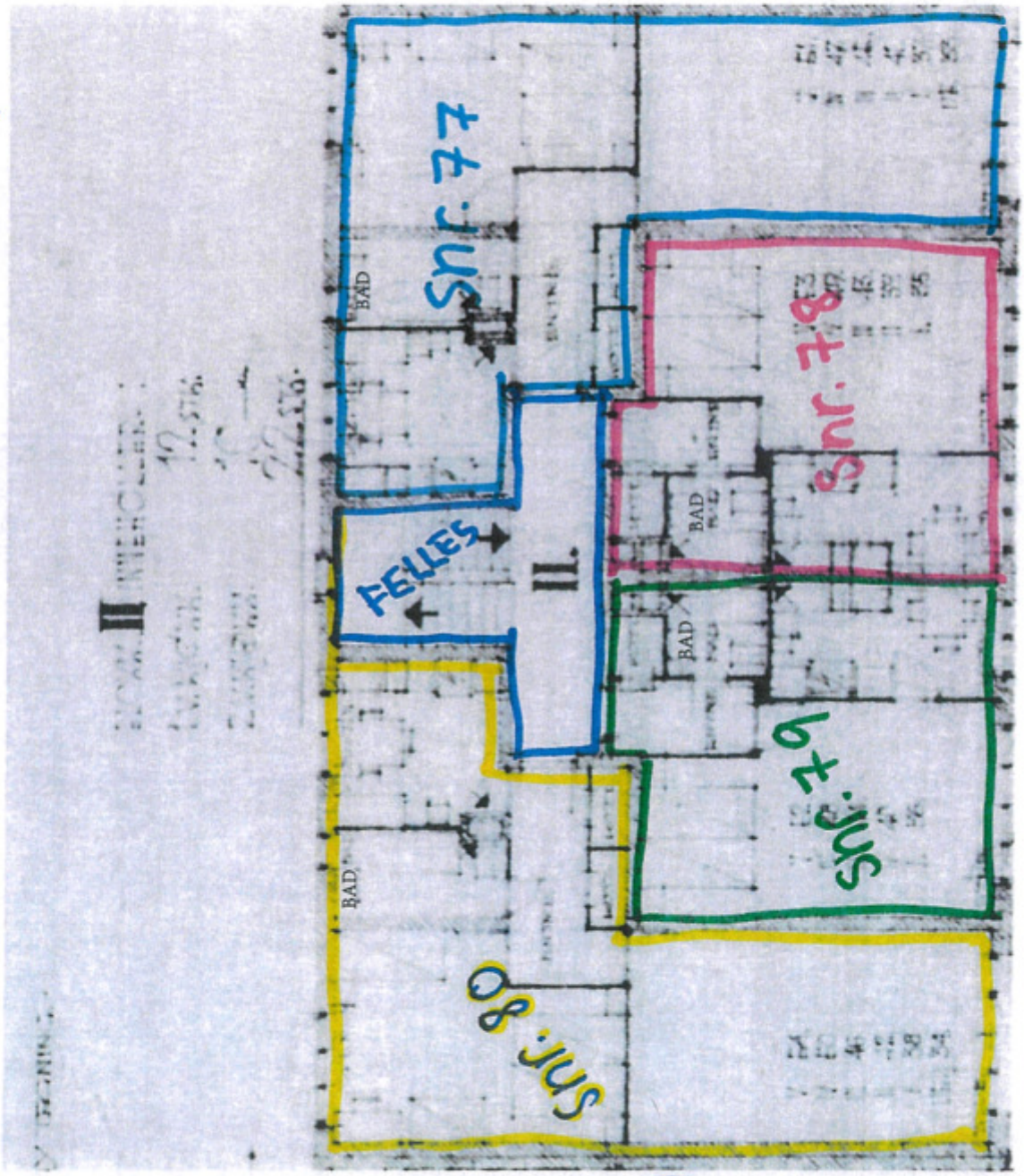
U. etasje Gbnr. 218/76 Bjerregaardsgate 49



Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 26 av 92

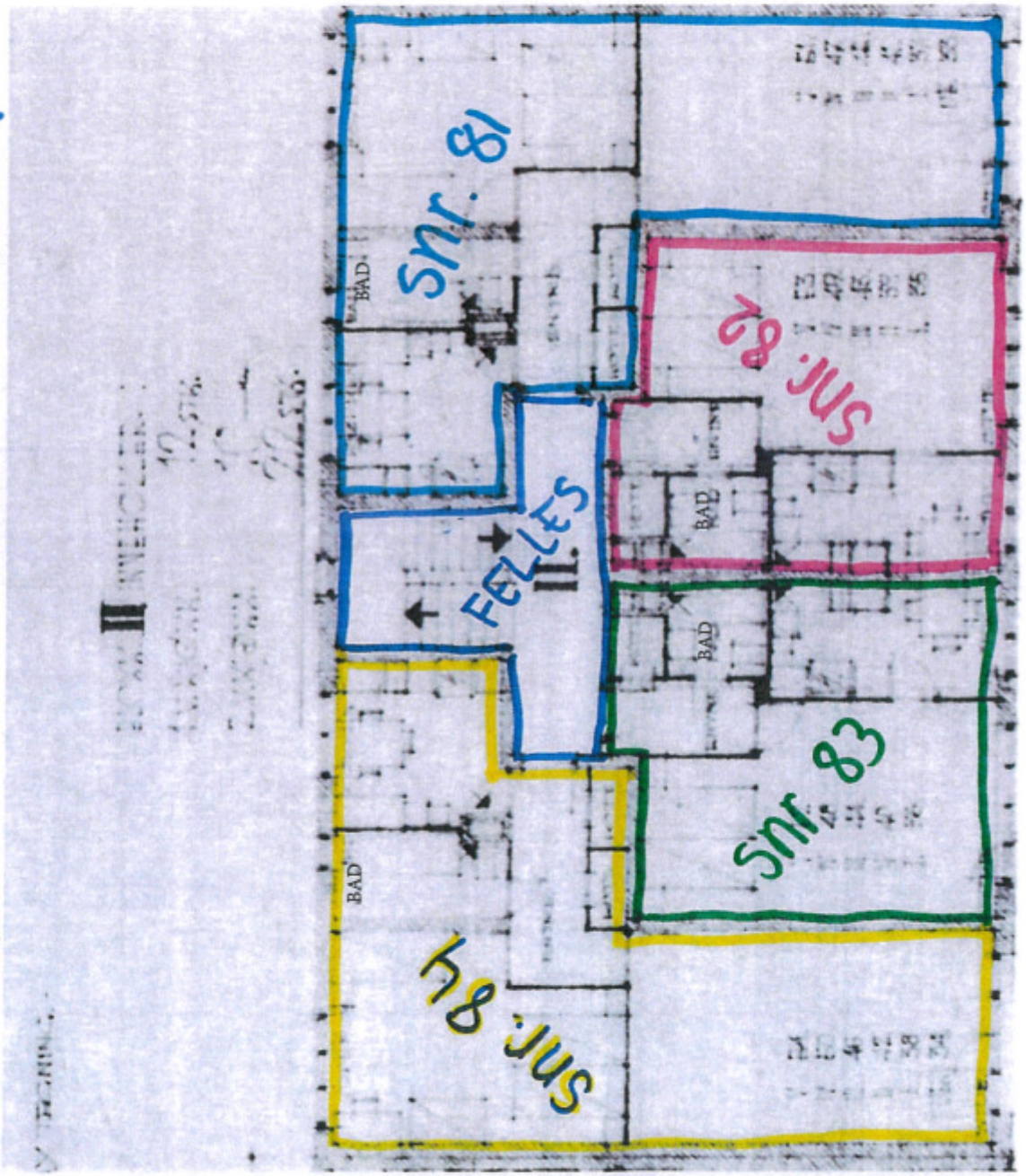
1. etasje Gbnr. 218/176 Bjerregaardsgate 49



Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 27 AV 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

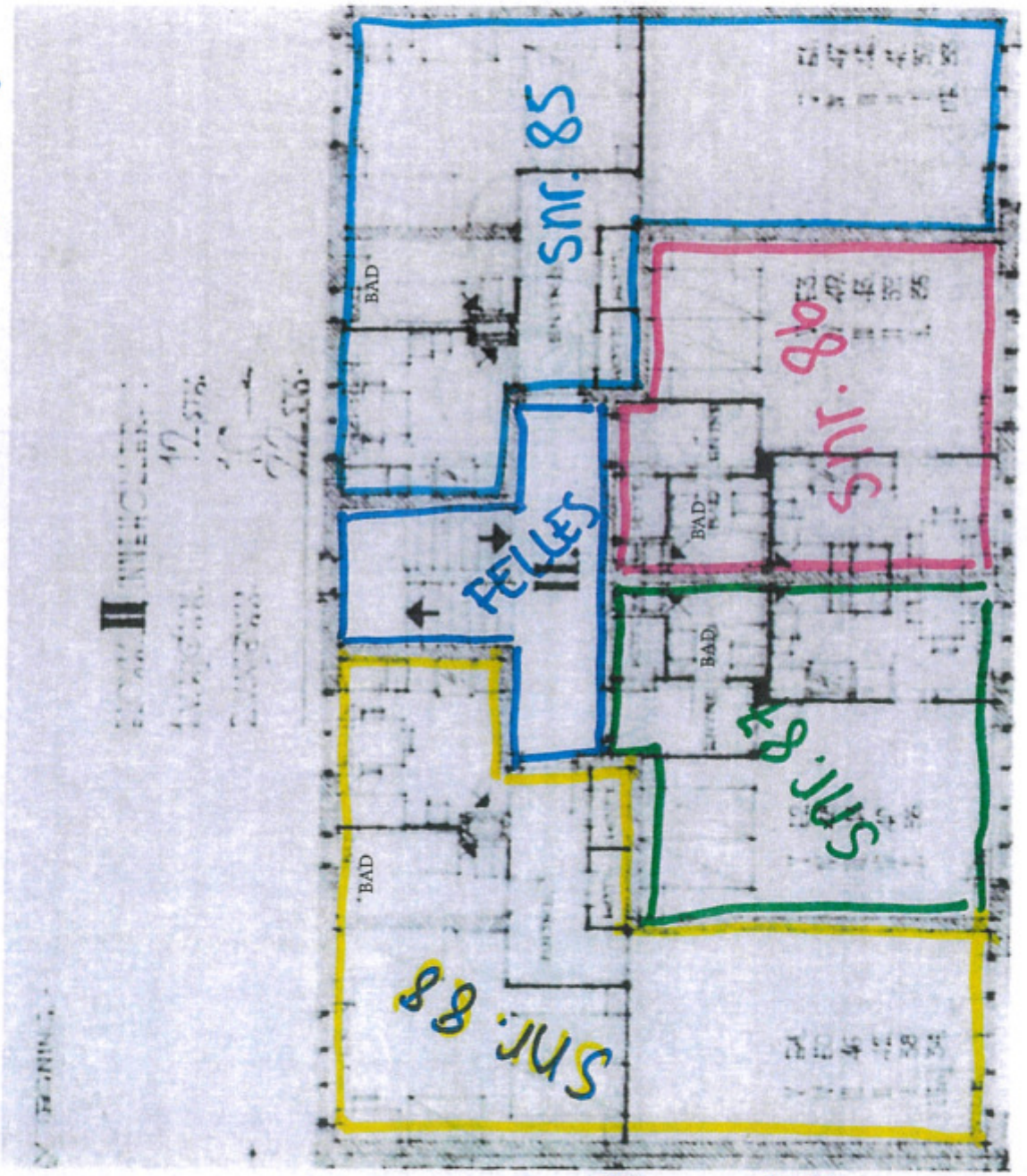
2. etasje Gbnr. 218/76 Bjerregaards gate 49



Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 28 av 92

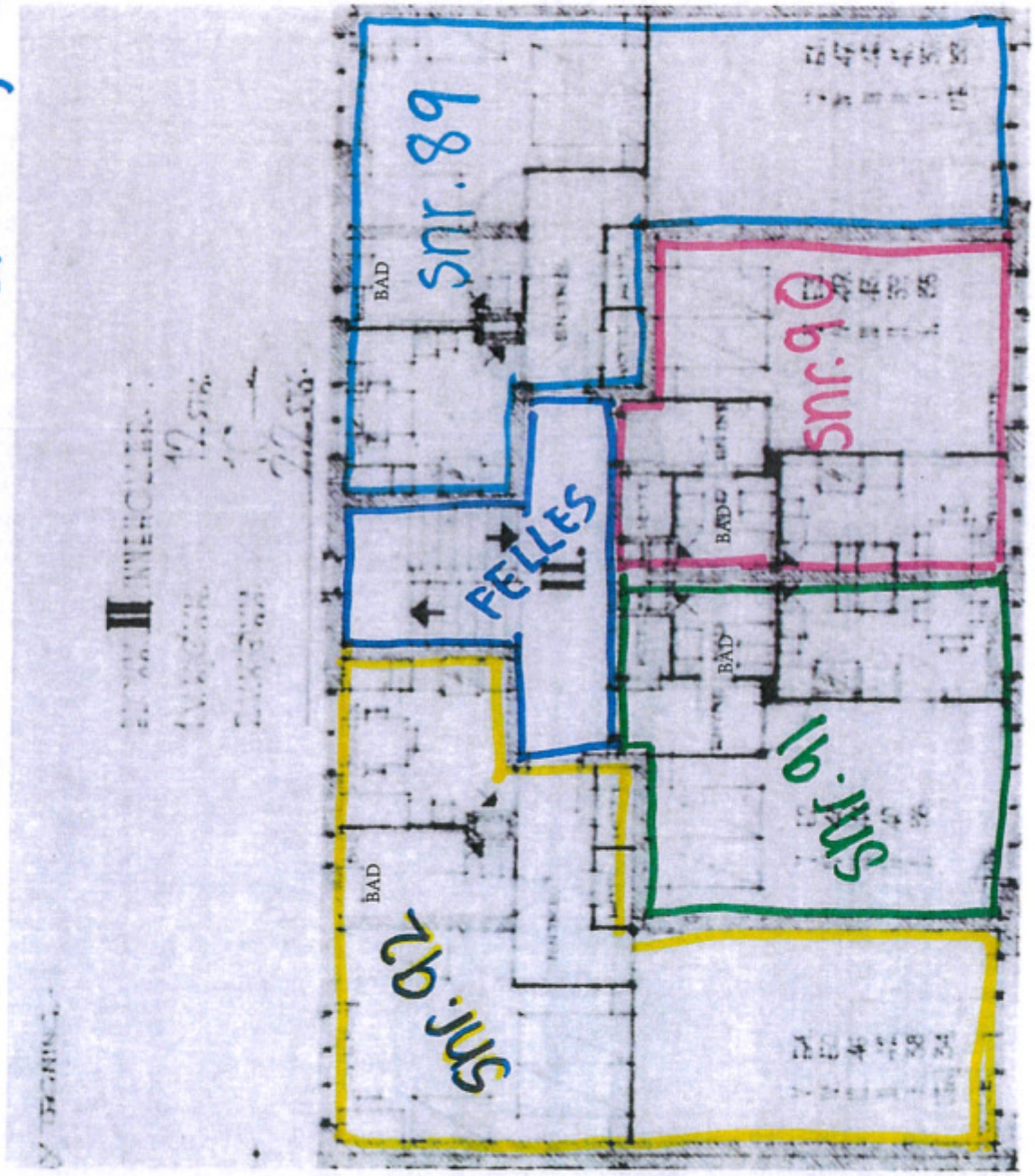
3. etasje Gbnr. 218/76 Bjerregaards gate 49



Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 29 av 92

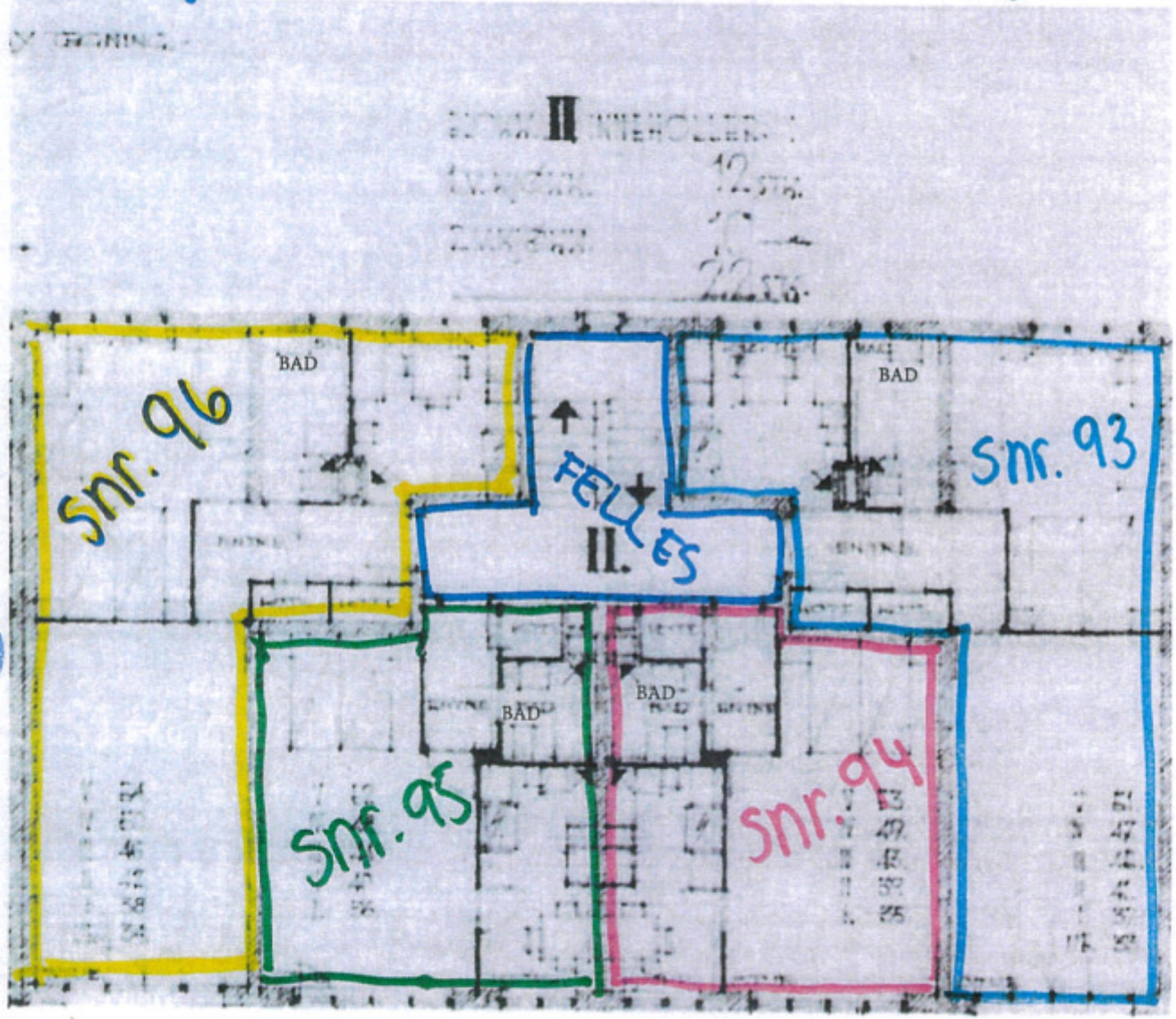
4. etasje Gbnr. 218/76 Bjerregaards gate 49



Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 30 AV 92

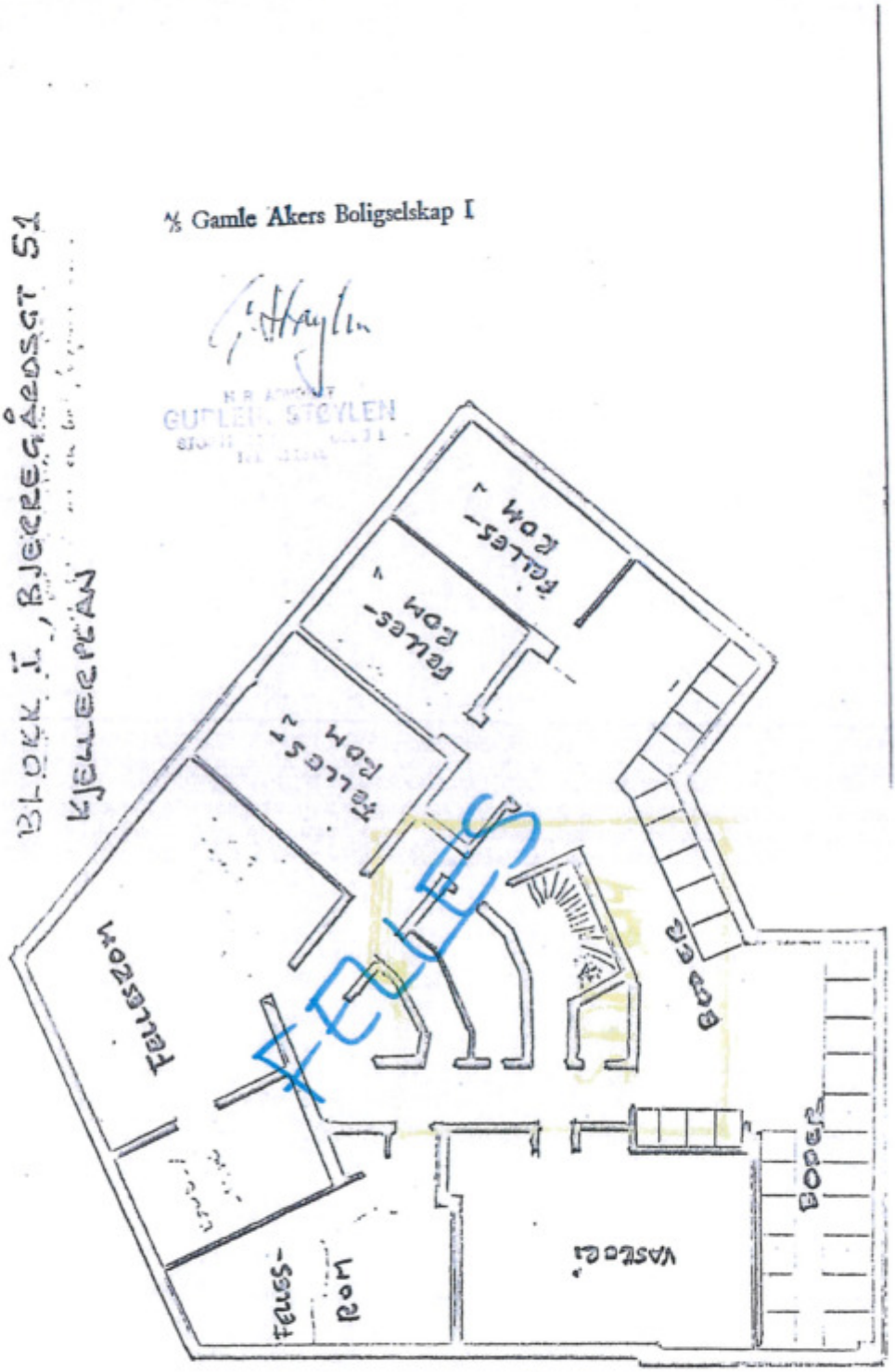
5.etasje Gbnr. 218/76 Bjerregaardsgate 49



Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 31 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36



½ Gamle Akers Boligselskap I

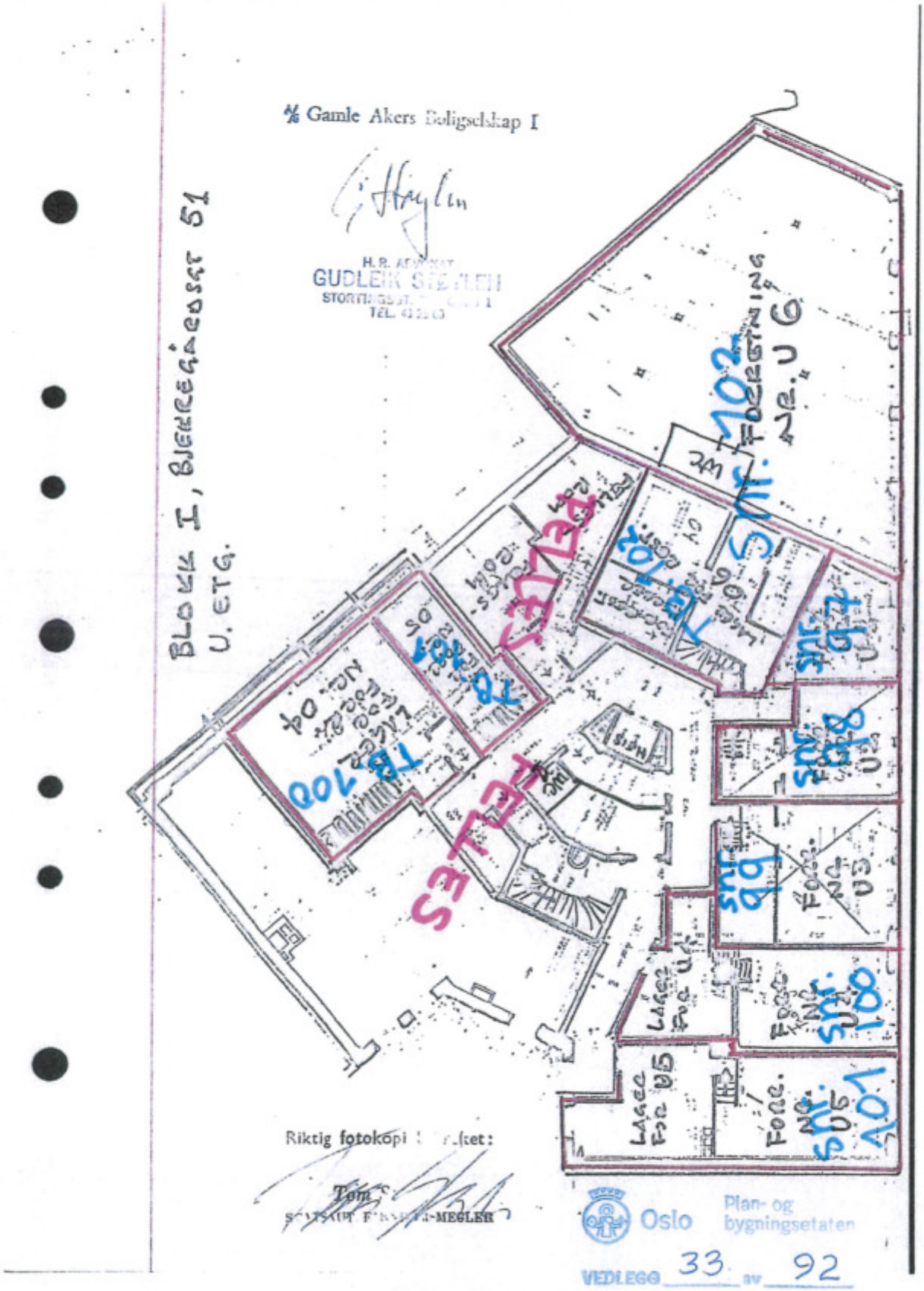
GUTLEB STØYLEN

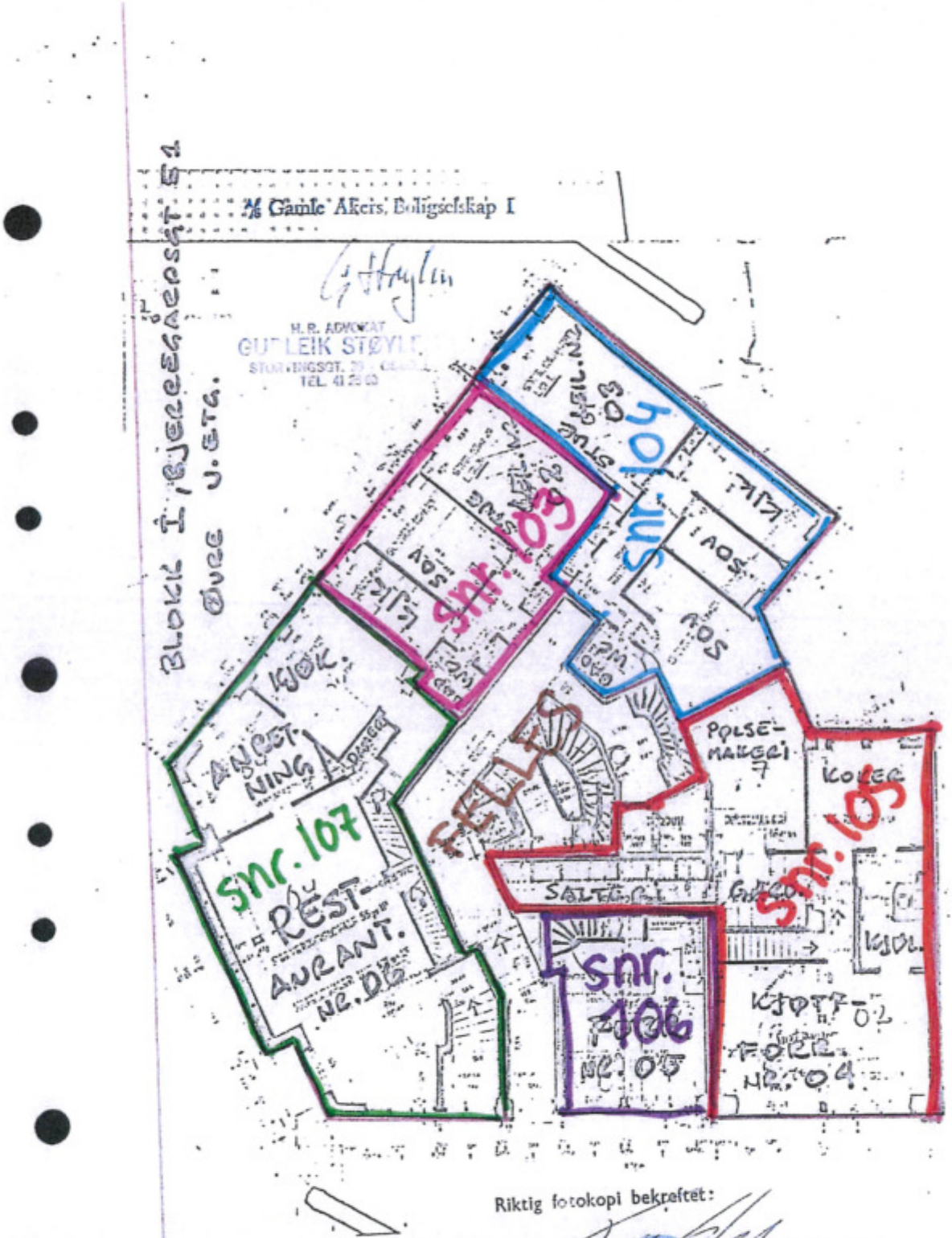
Riktig fotokopi bekreftet:

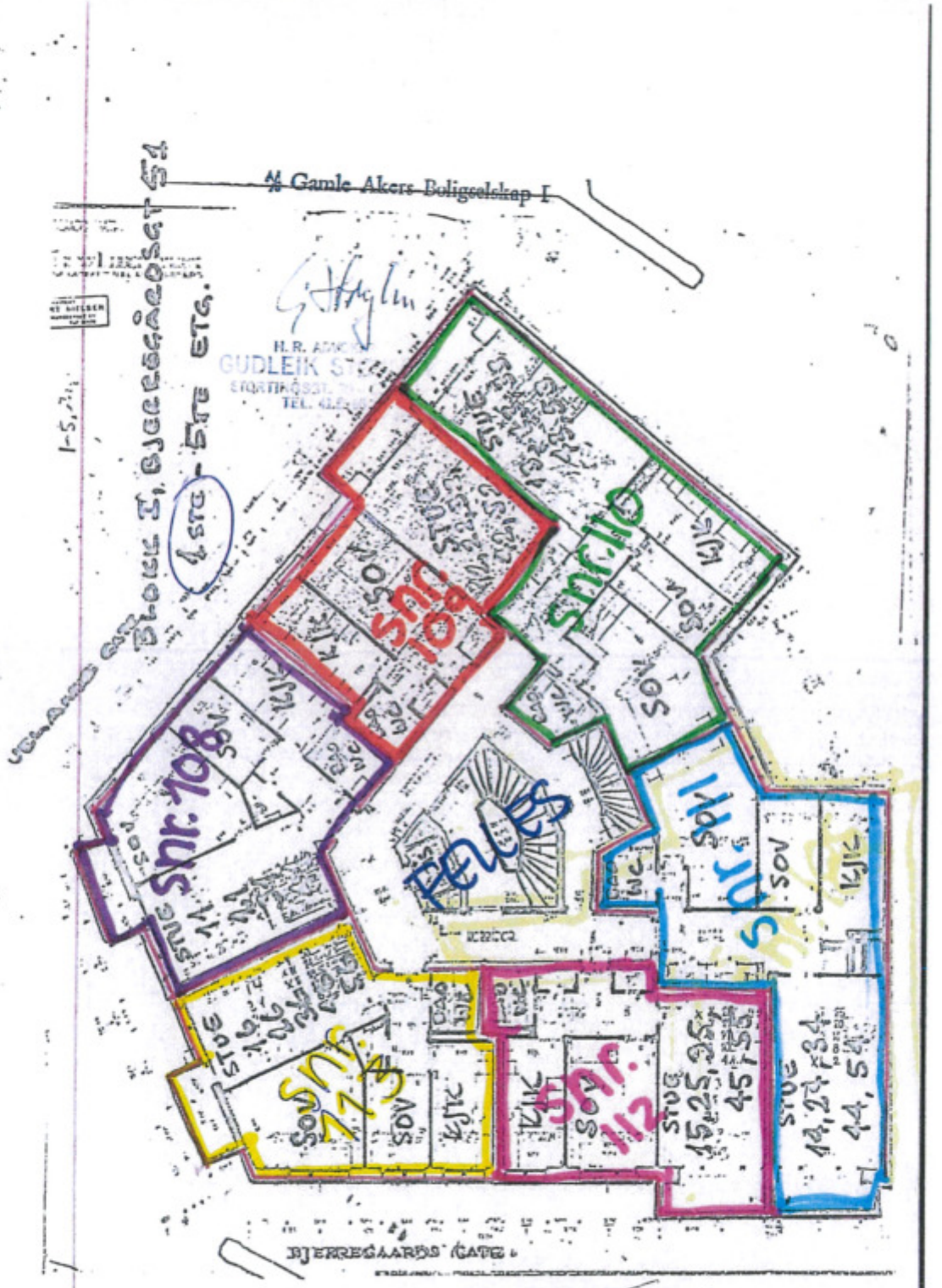
Tom Strøbo
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 32 AV 92


% Gamle Akers Boligselskap I
BLOKK I, BJERKEGÅRDSGT 51
U. ETG.
GUDLEIK STEINLEIN
Riktig fotokopi
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 33 av 92


Gamle Akers Boligselskap I
BLOKK I BJERKEGAARDSVEIEN 1-4
ØVRE U.ETG.
H.R. ADVOKAT
GUTLEIK STØYLE
TEL. 41 25 03
snr. 103
snr. 104
snr. 107
REST-
AURANT.
snr.
106
snr. 105
SALTERI
KJØTT-
FORR.
KJØL.
KOLER
POLSE-
MAKERI
7
ANLEGT.
NING
WOK.
AOS
ROS
STUE
Riktig fotokopi bekreftet:
Oslo
Plan- og
bygningsetaten
VEDLEGG 34 av 92

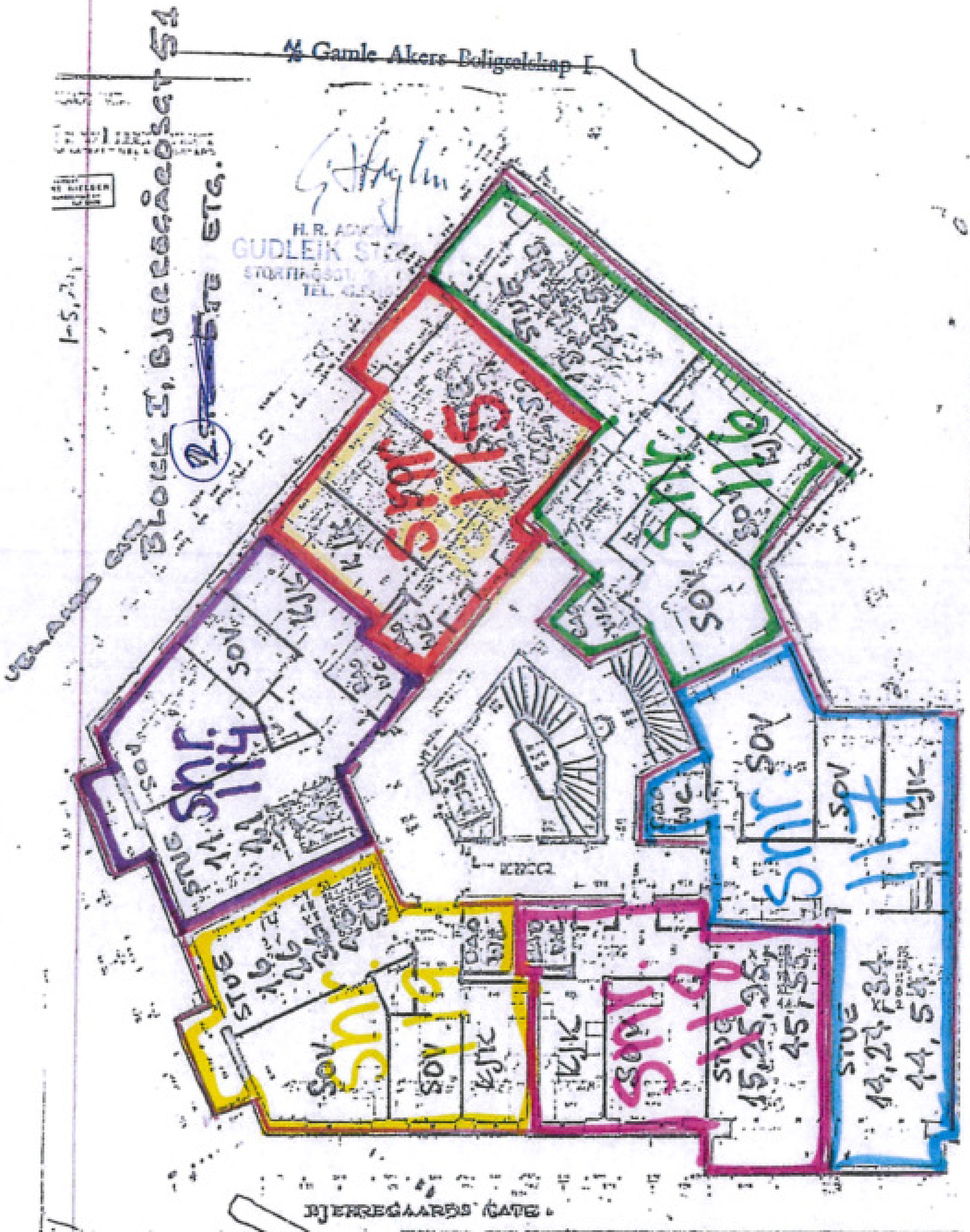


Riktig fotokopi bekreftet:

Tom Stabe
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 35 av 92

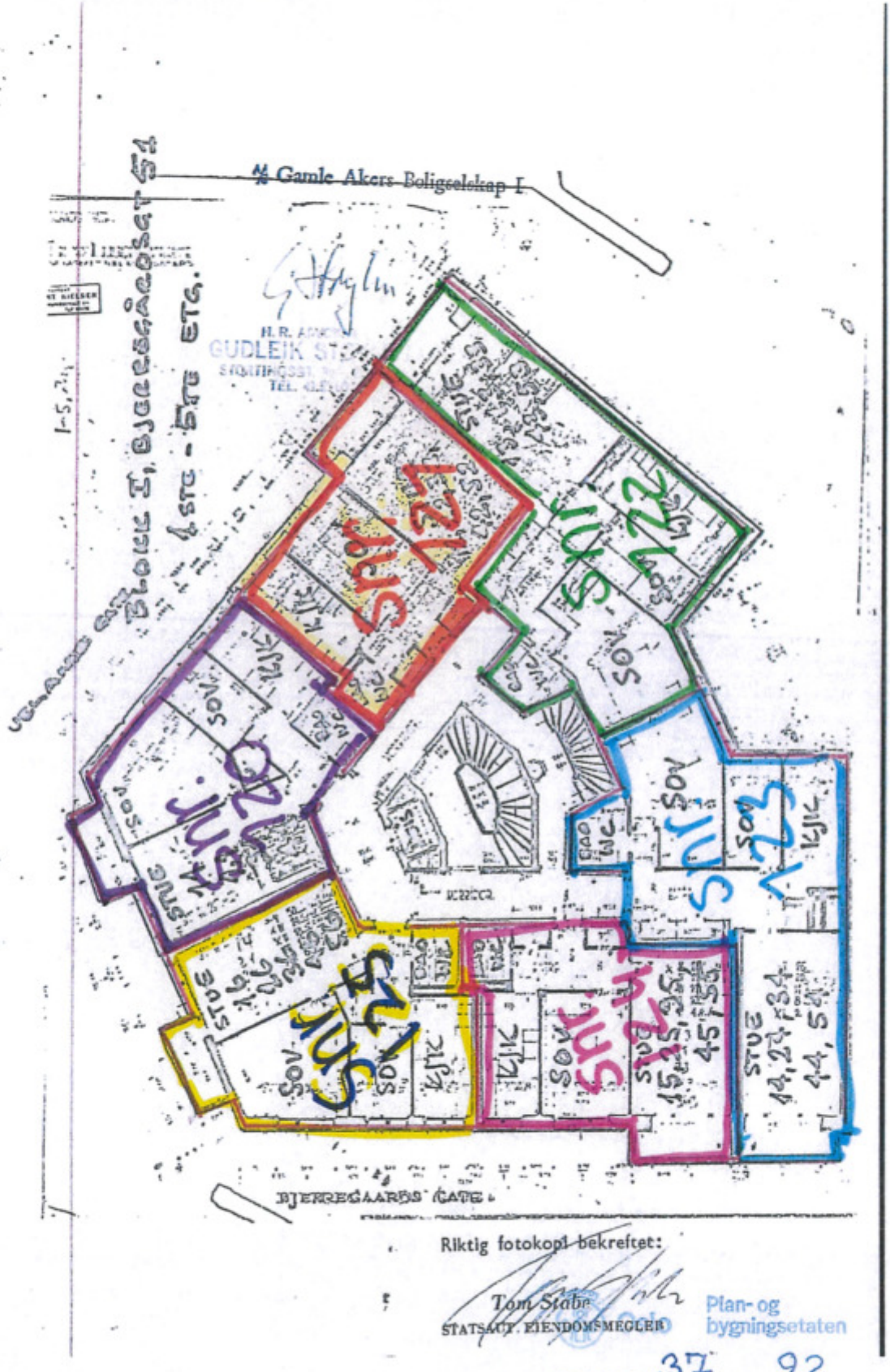


Riktig fotokopi bekreftet:

Tom Stabe
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 36 av 92

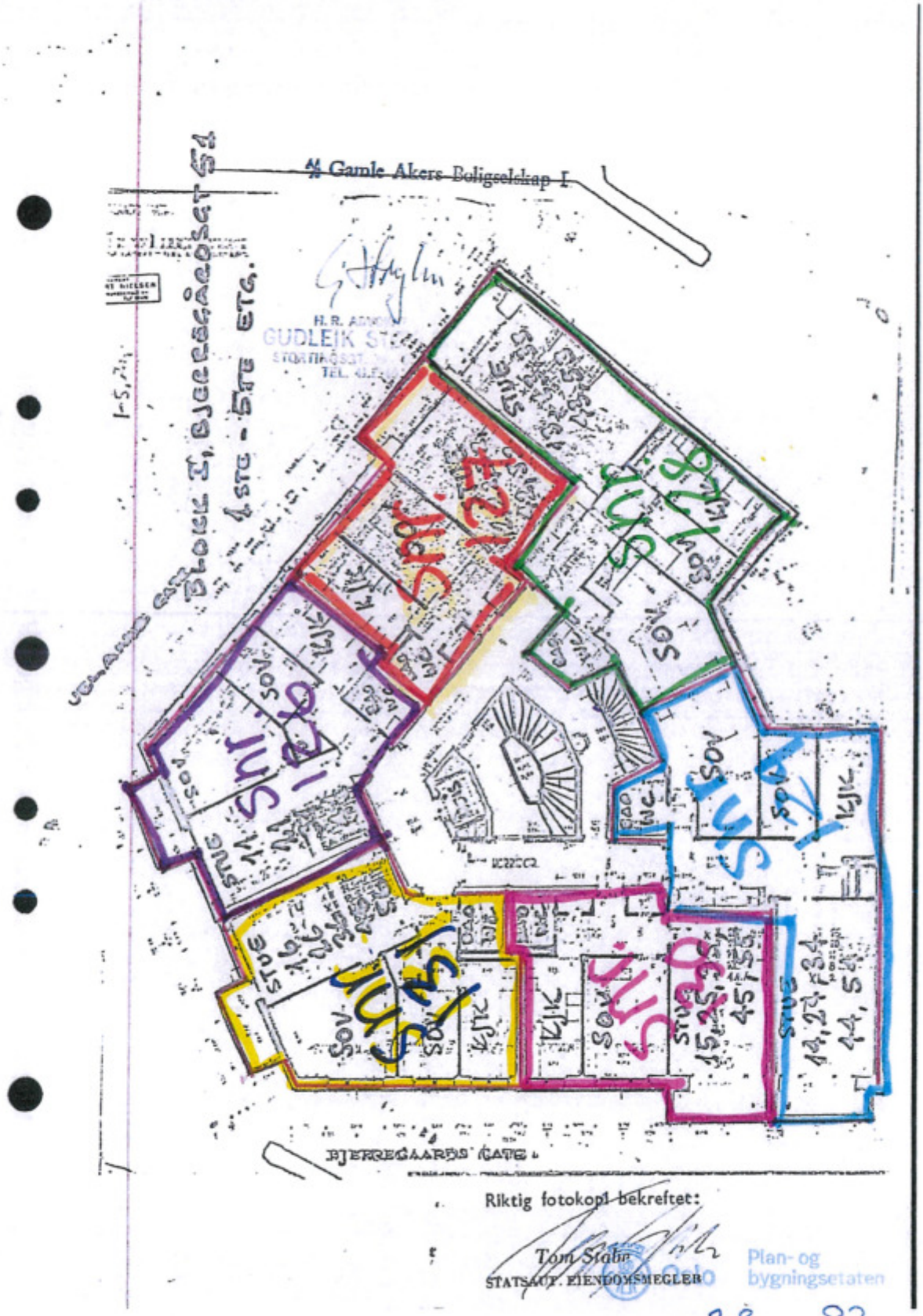


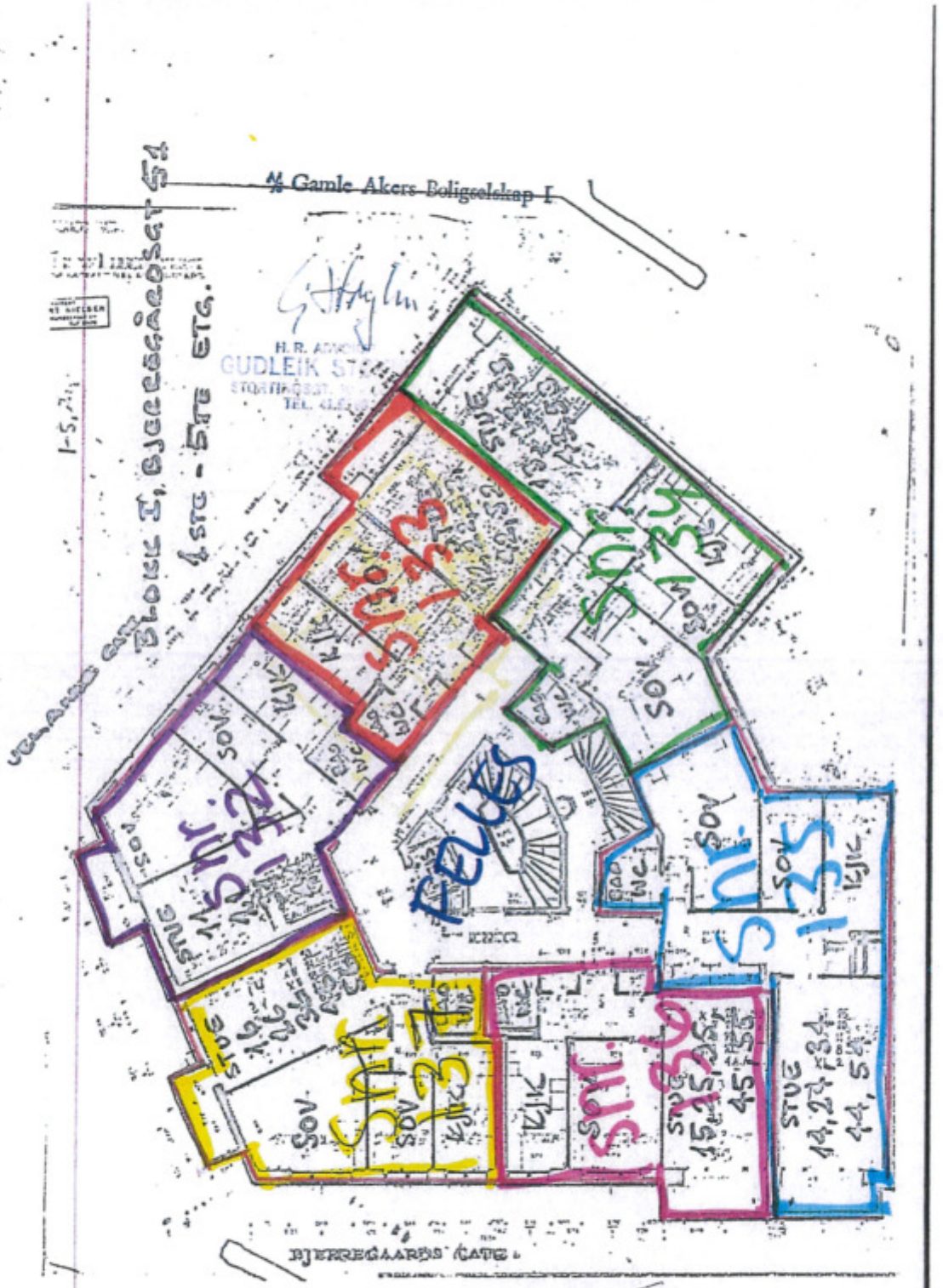
Riktig fotokopi bekreftet:

Tom Stabe
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 37 av 92


Gamle Akers Boligselskap I
Blokk II, Bjerregaardsgt 54
4 ste - 5te etg.
Bjerregaards gate
Riktig fotokopi bekreftet:
Tom Staib
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 38 av 92



Riktig fotokopi bekreftet:

Tom Stabe
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Oslo Plan- og bygningsetaten

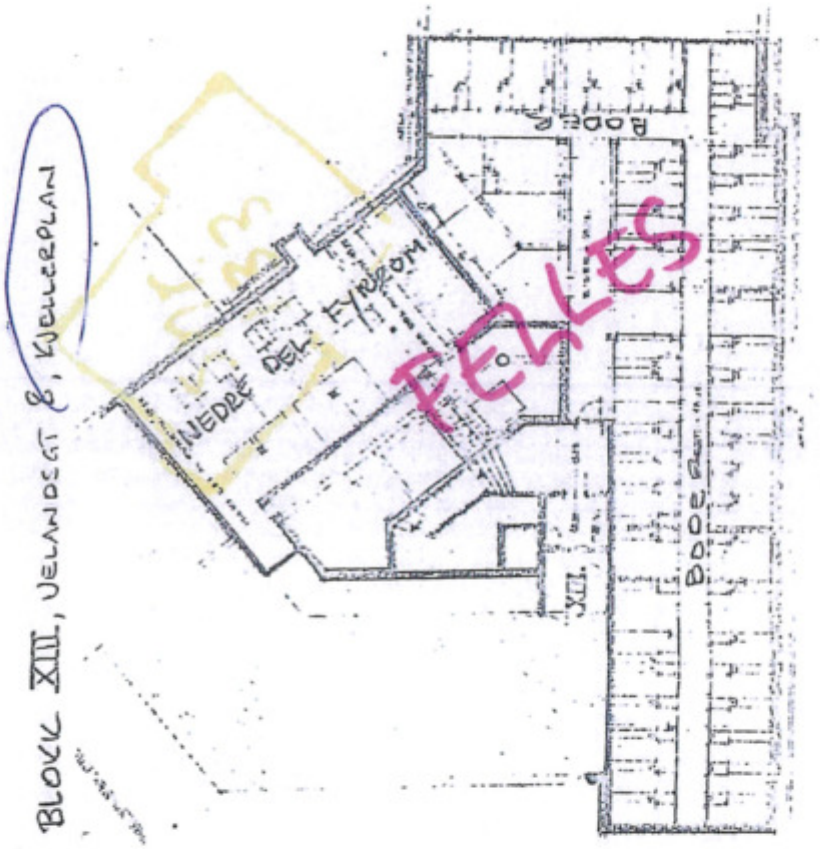
VEDLEGG 39 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508813/105
Uthentet 2023-10-13 10:49

Rett Gjenpart
bekreftes.
R Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



Oslo, 5/5-76
pr. fmk. Hans Jacob Wiklund II
C. Haglin

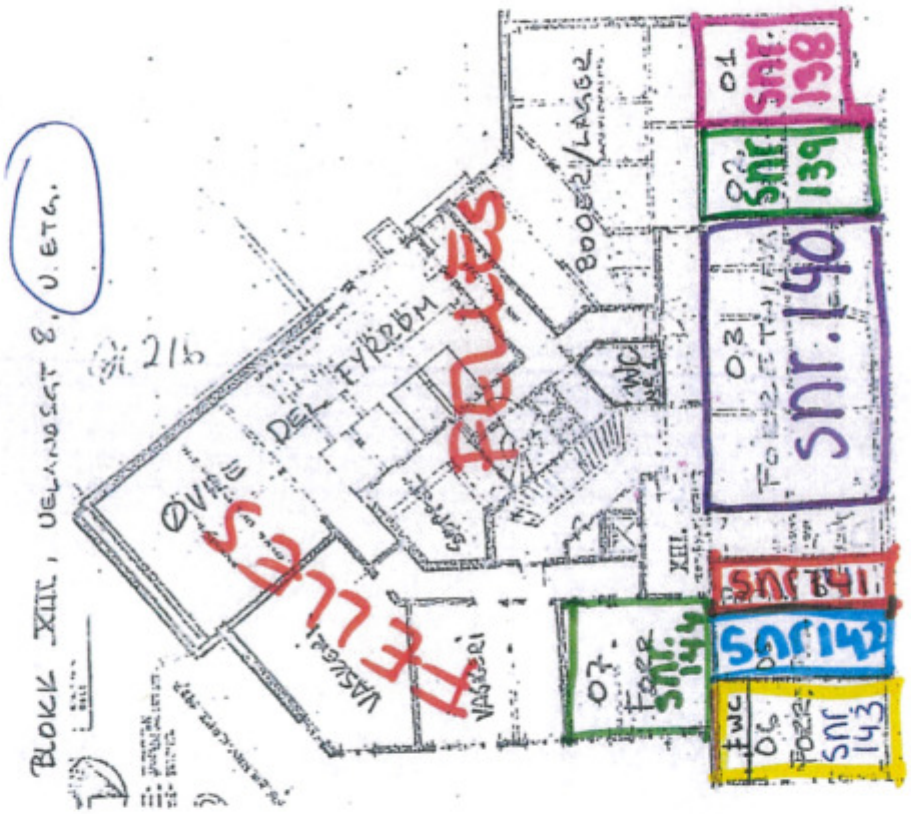
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 40 AV 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508813/105
Uthentet 2023-10-13 10:49

Rett gjengivelse bekreftes.
R A Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60

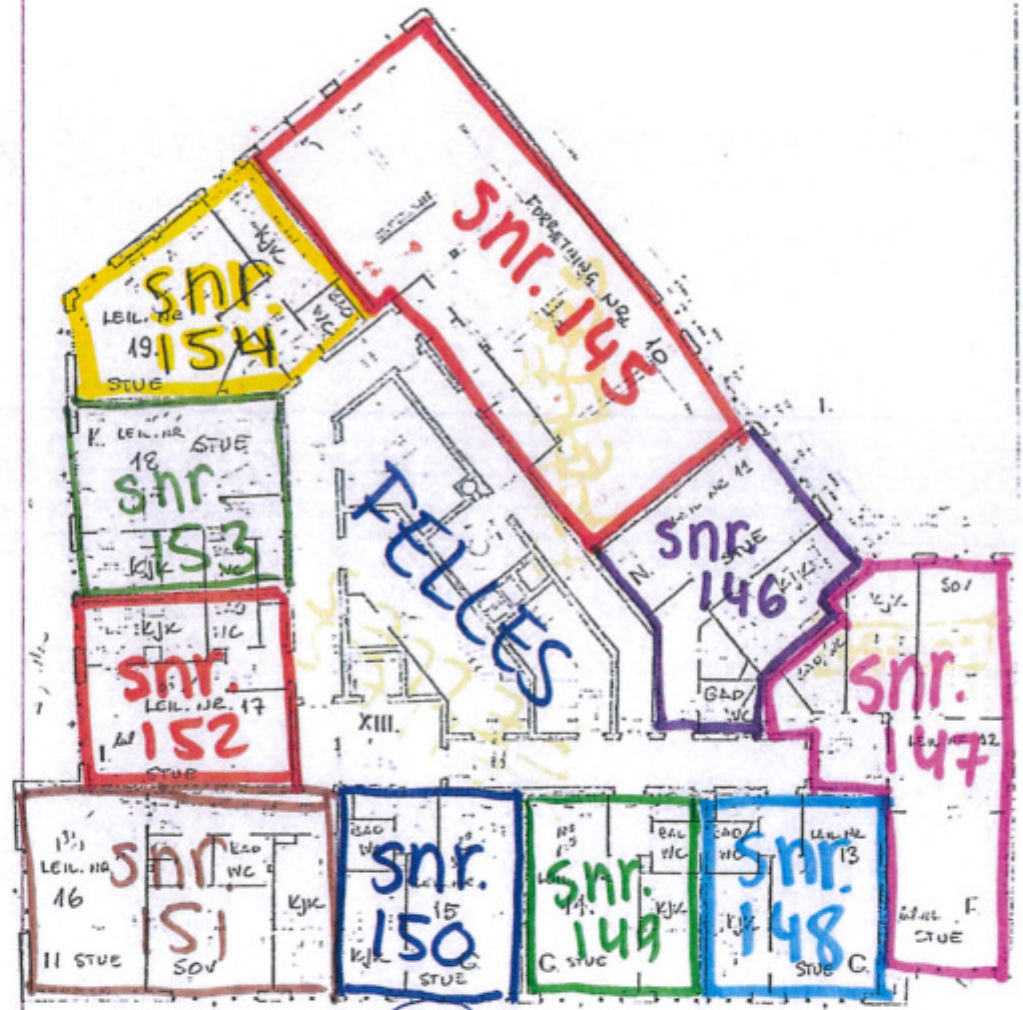


Oslo, 5/5 76
A/S [illegible]
G. Hagelin

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 41 AV 92

Rett gjengitt
bekreftes.

RICHARD A ADVR
STORTINGSGT
TEL. 41 FR



UELANDSGT 8 - 1. GTG.

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 42 AV 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508813/105
Uthentet 2023-10-13 10:49

Rett gjenpart bekreftes.

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



Oslo 7/5-76

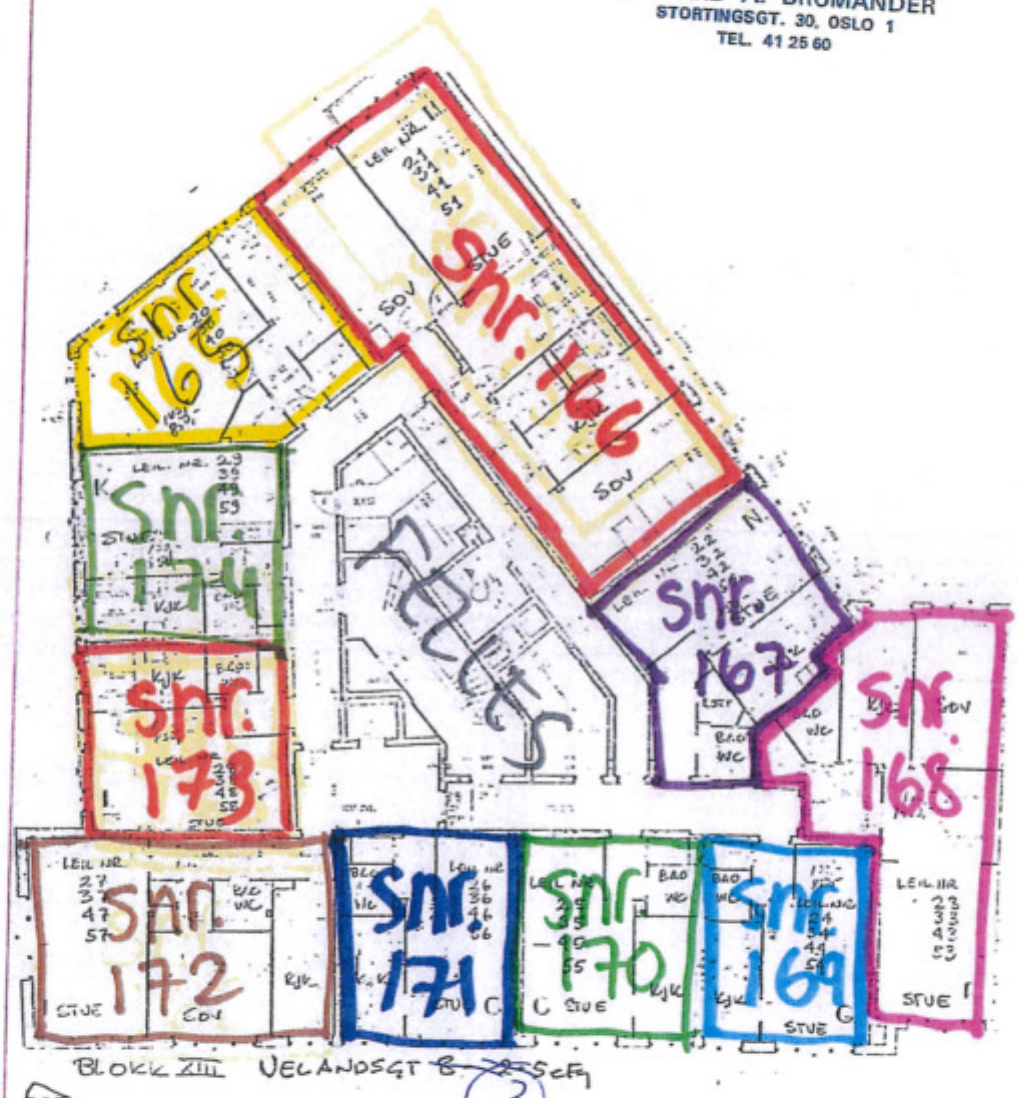
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 43 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508813/105
Uthentet 2023-10-13 10:49

Rett gjenpart bekreftes.
Kallmyrsund

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



3.

Oslo 7/5-76

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 44 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508813/105
Uthentet 2023-10-13 10:49

Rett gjengivelse bekreftes.

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



Oslo 7/5-76

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 45 av 92

Rett gjengivelse bekreftes.
Richard A. Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



Oslo 7/5-76

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 46 JV 92

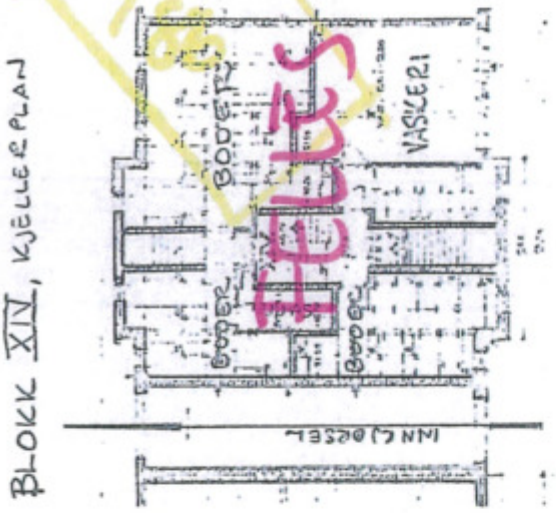
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508814/105
Uthentet 2023-10-13 10:50

Rett gjengitt bekreftes
Rollsmandl

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60

snr. 189



snr. 189

½ Gamle Akers Boligselskap II

Oslo 7/5 72

Støylen

ADVOKAT
GUDLEIK STØYLEN
STORTINGSGT. 30 - OSLO 1
TEL. 41 25 60

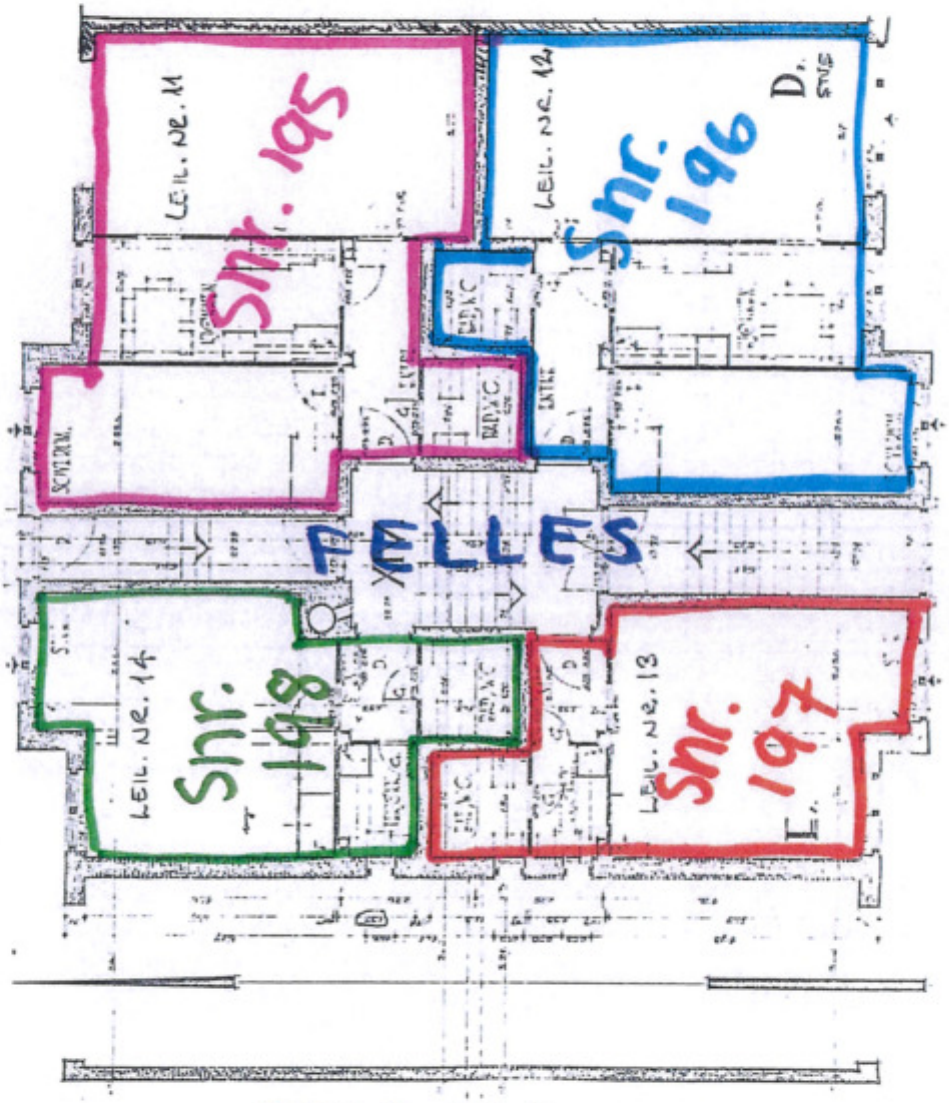
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 47 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508814/105
Uthentet 2023-10-13 10:50

Rett gjenpart bekreftes.
RAbromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



BLOKK XIV, 1STE ETG.

Millerveien gt 10

⅛ Gamle Akers Boligselskap II
Oslo, 5/5-76

G. Støylen

H.R. ADVOKAT
GUDLEIK STØYLEN
STORTINGSGT. 30 - OSLO 1
TEL. 41 25 60

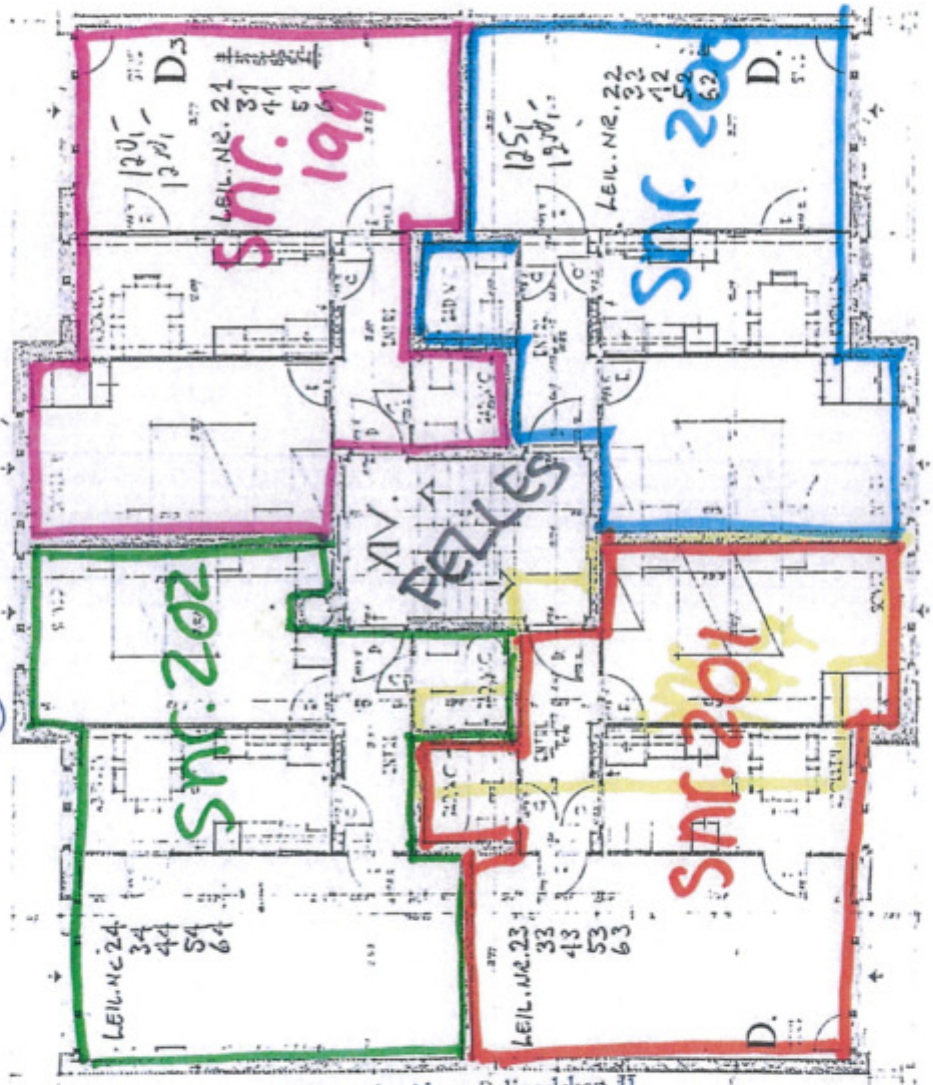
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 48 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508814/105
Uthentet 2023-10-13 10:50

Rett gjengivet bekreftes.
R Ahrnaud

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANI
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 26 60



A/S Gamle Akers Boligselskap II
5/5 76

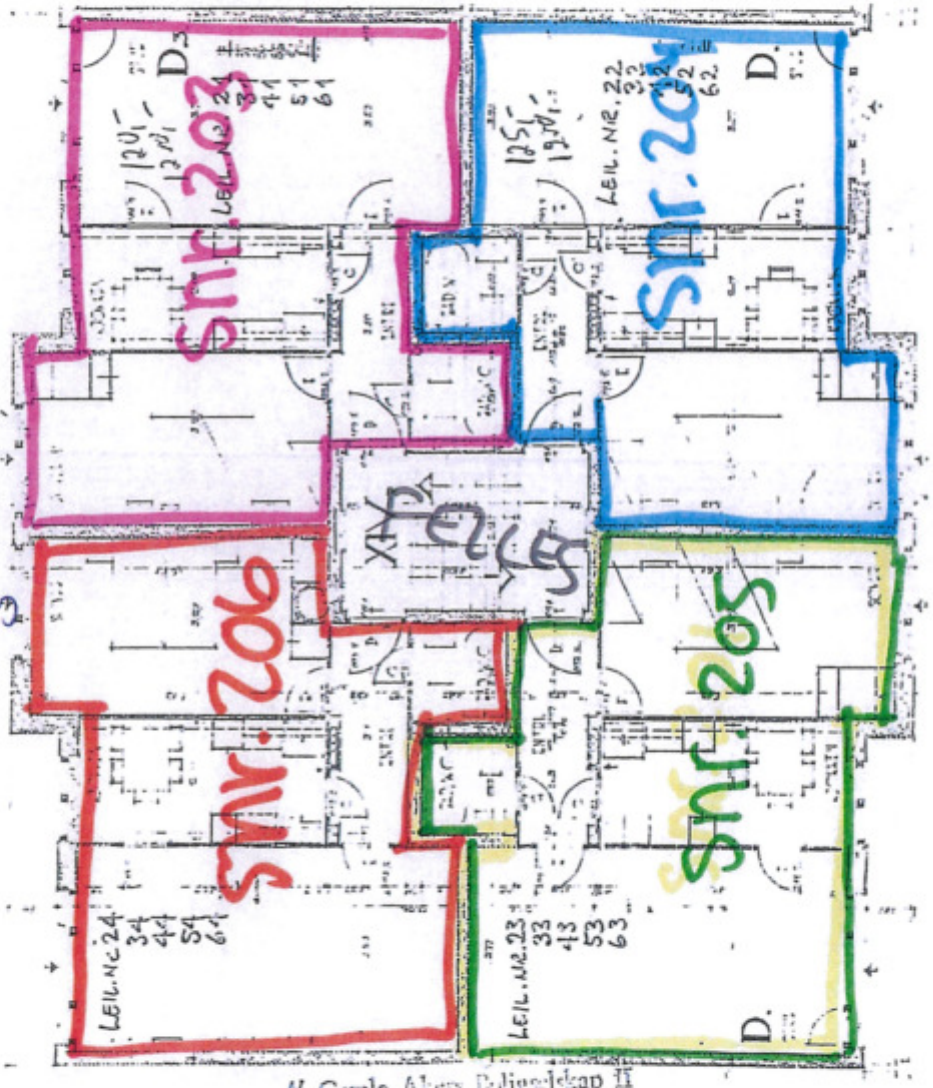
GUDLEIK STØYLEN
STORTINGSGT. 30 - OSLO 1
TEL. 41 26 60

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 49 av 92

Rett gjengivelse bekreftes.
R. Abrahamsen

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANI
STORTINGSGT. 30, 0 0 1
TEL. 41 25 60



BLOKK XXV

A/S Gamle Aker Boligselskap II

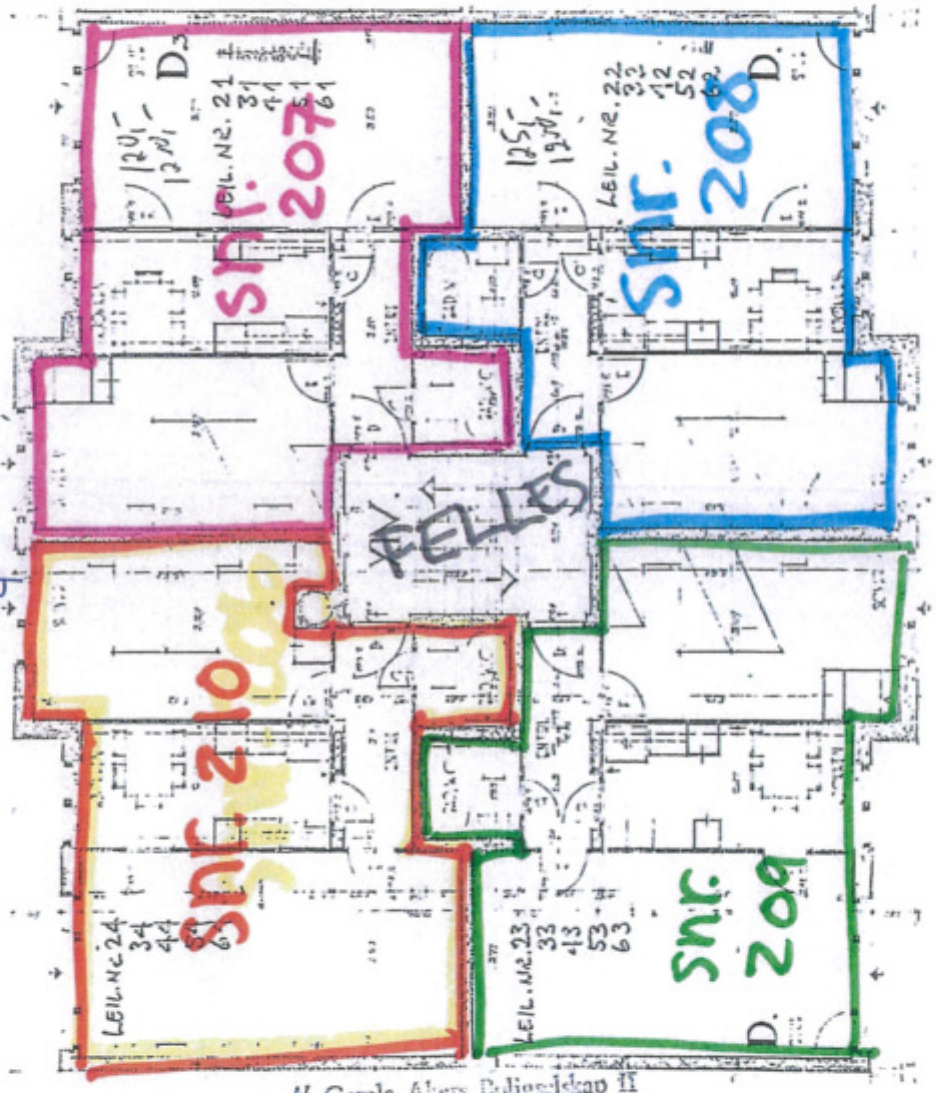
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 50 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508814/105
Uthentet 2023-10-13 10:50

Rett gjengivelse bekreftes.

ADVOKAT
RICHARD A. BROFANI
STORTINGSGT. 30, 0 0 1
TEL. 41 25 60



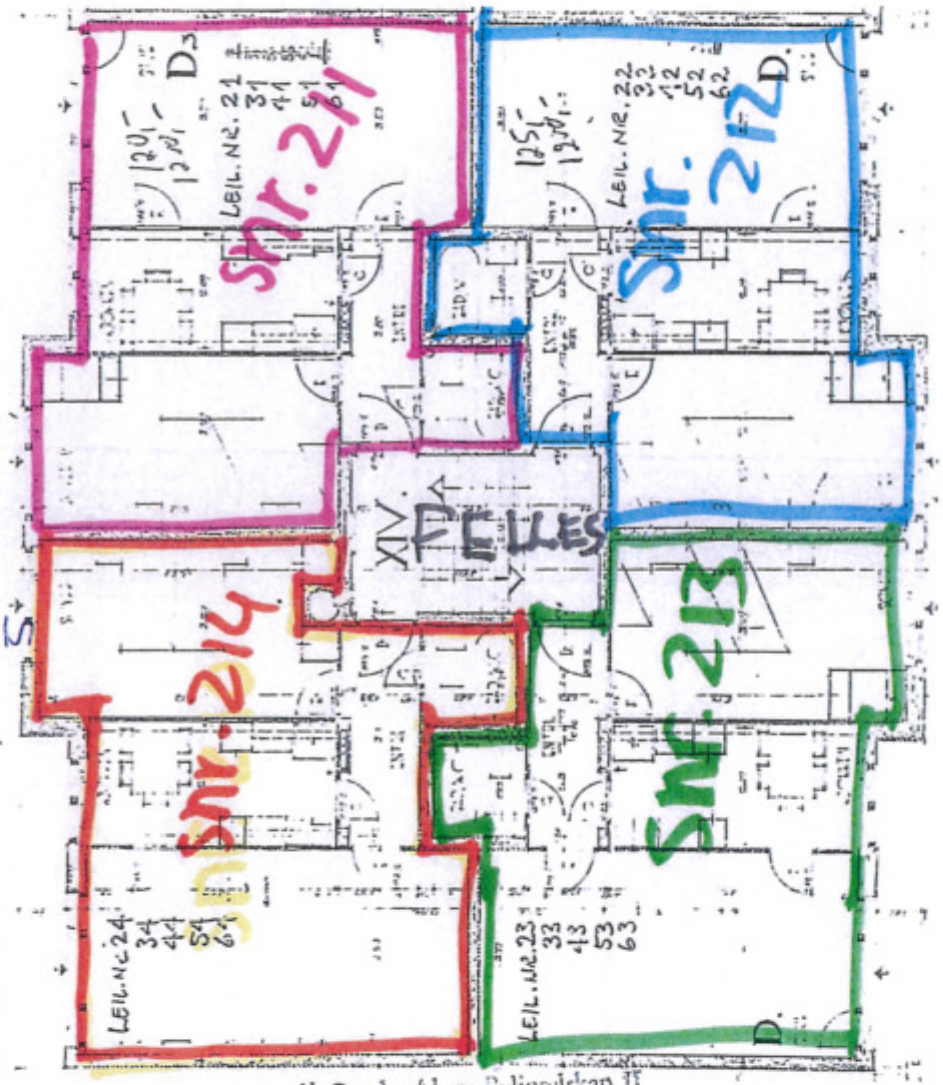
BLOKK XXV, [illegible]

A/S Gamle Akers Boligselskap II
[illegible] 5/5 76

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 51 AV 92

Rett gjengivet bekreftes.
R A Broman

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANI
STORTINGSGT. 30, 0 0 1
TEL. 41 25 60

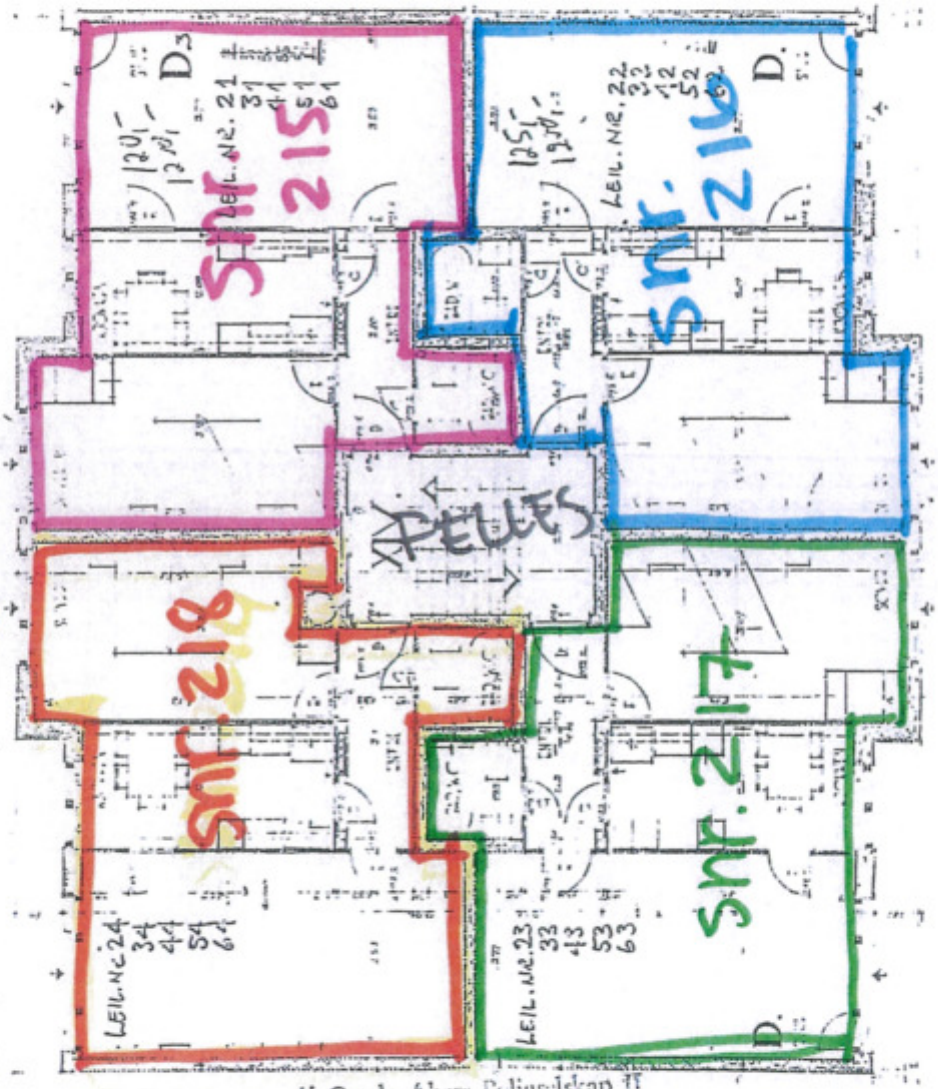


BLOKK XV, 2. ETG.

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 52 av 92

Rett gjengivelse bekreftes.
[illegible]

ADVOKAT
RICHARD A. BRO[illegible]NI
STORTINGSGT. 30, [illegible]
TEL. 41 25 60



BLOKK XVI, 2. ETG.

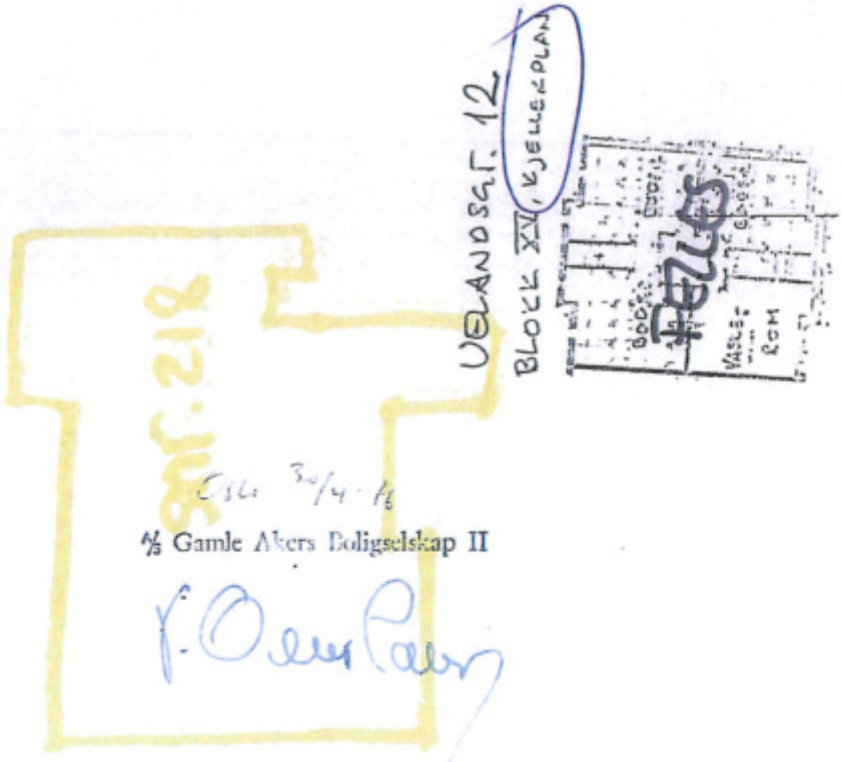
Gamle Akers Boligselskap II
26 5/5 76

Oslo Plan- og bygningsetaten

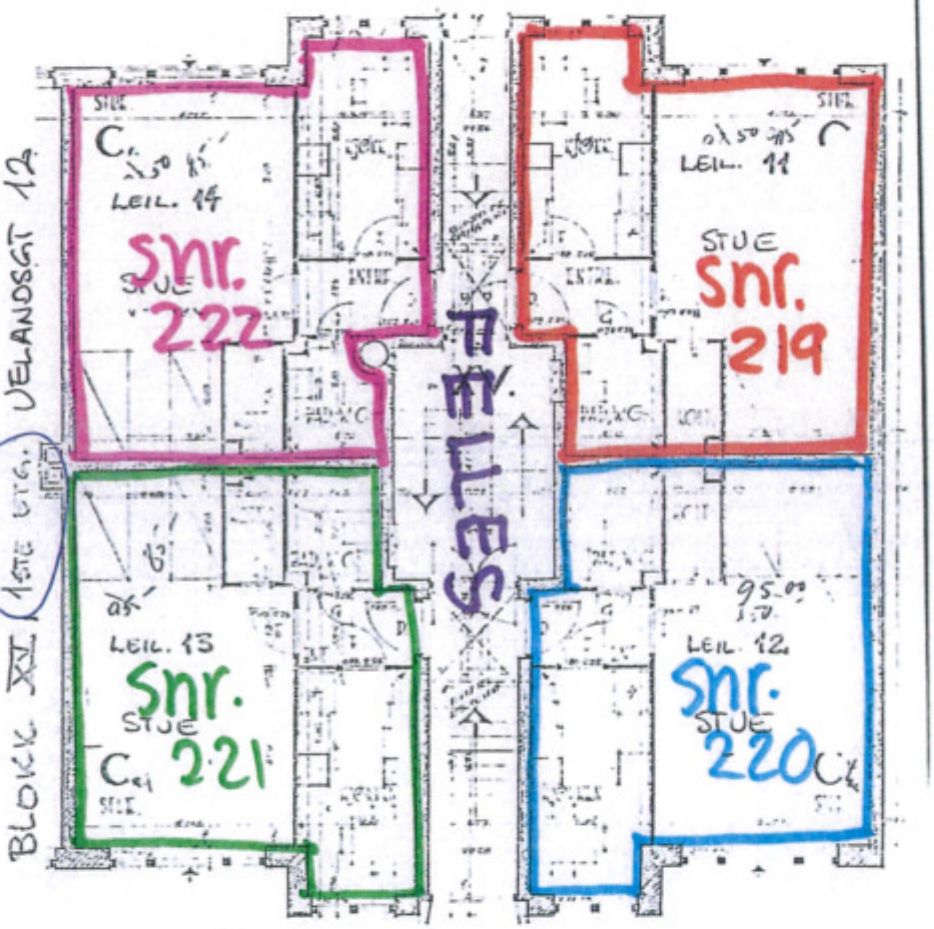
VEDLEGG 53 AV 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508815/105
Uthentet 2023-10-13 10:45



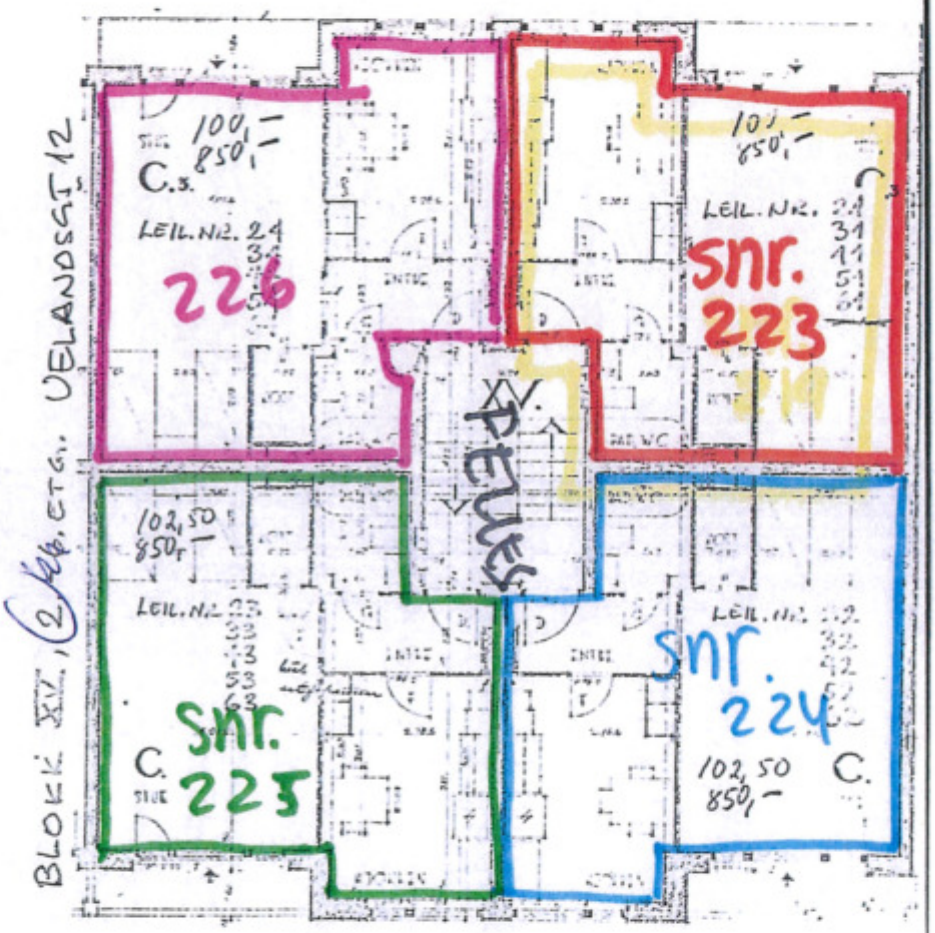
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 54 av 92



½ Gamle Akers Boligselskap II

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 55 av 92

Riktig fotokopi bekreftet:



Gnr. 214 bnr.

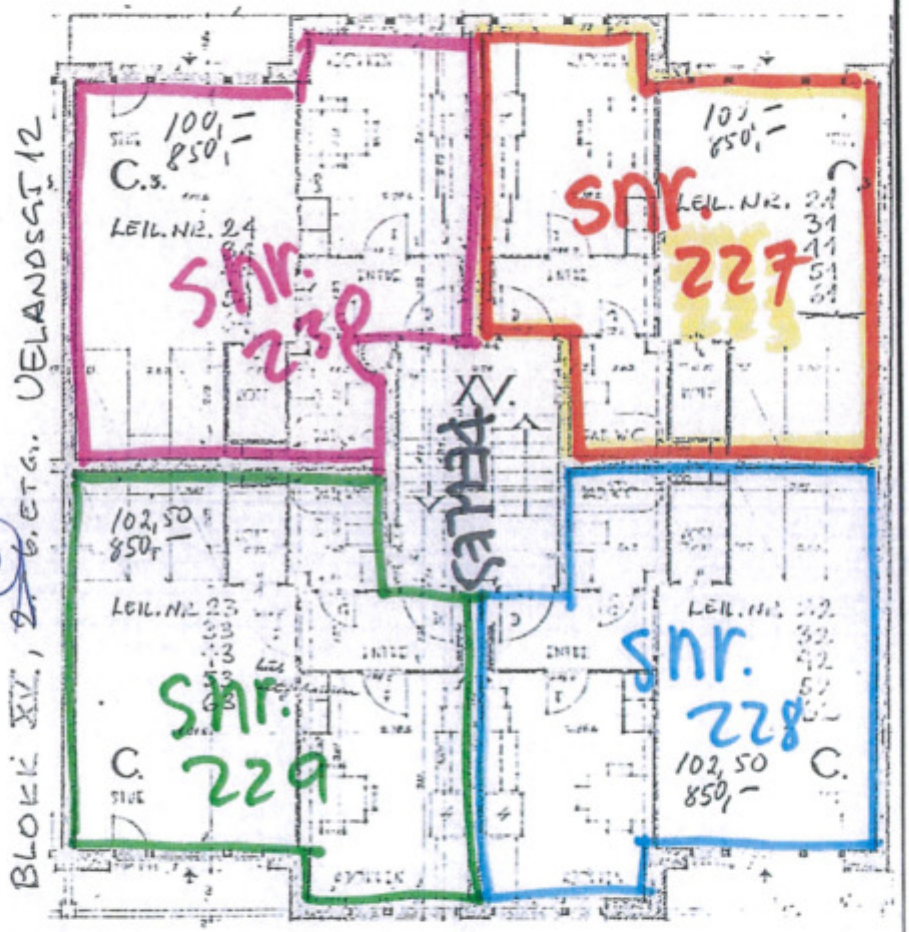
A/S Gamle Aker Boligselskap II

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 56 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508815/105
Uthentet 2023-10-13 10:45



3

Gnl. 2/4-76

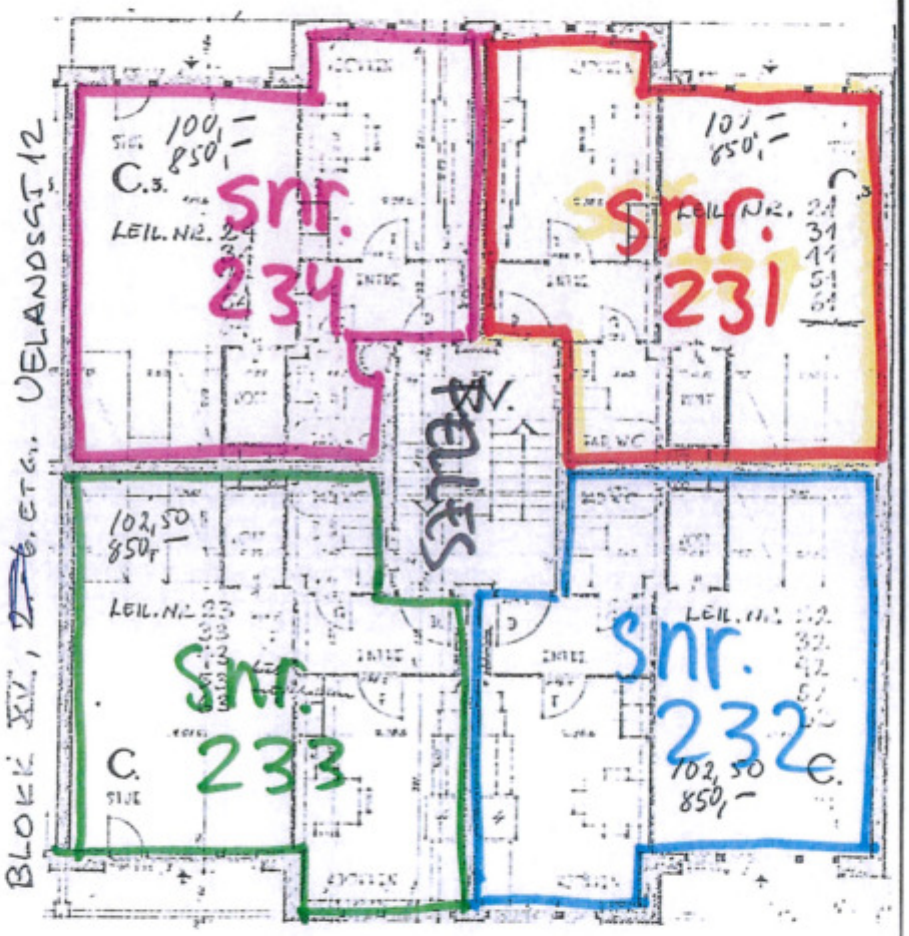
A/S Gamle Aker Boligselskap II

Plan- og bygningsetaten
Oslo

VEDLEGG 57 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508815/105
Uthentet 2023-10-13 10:45



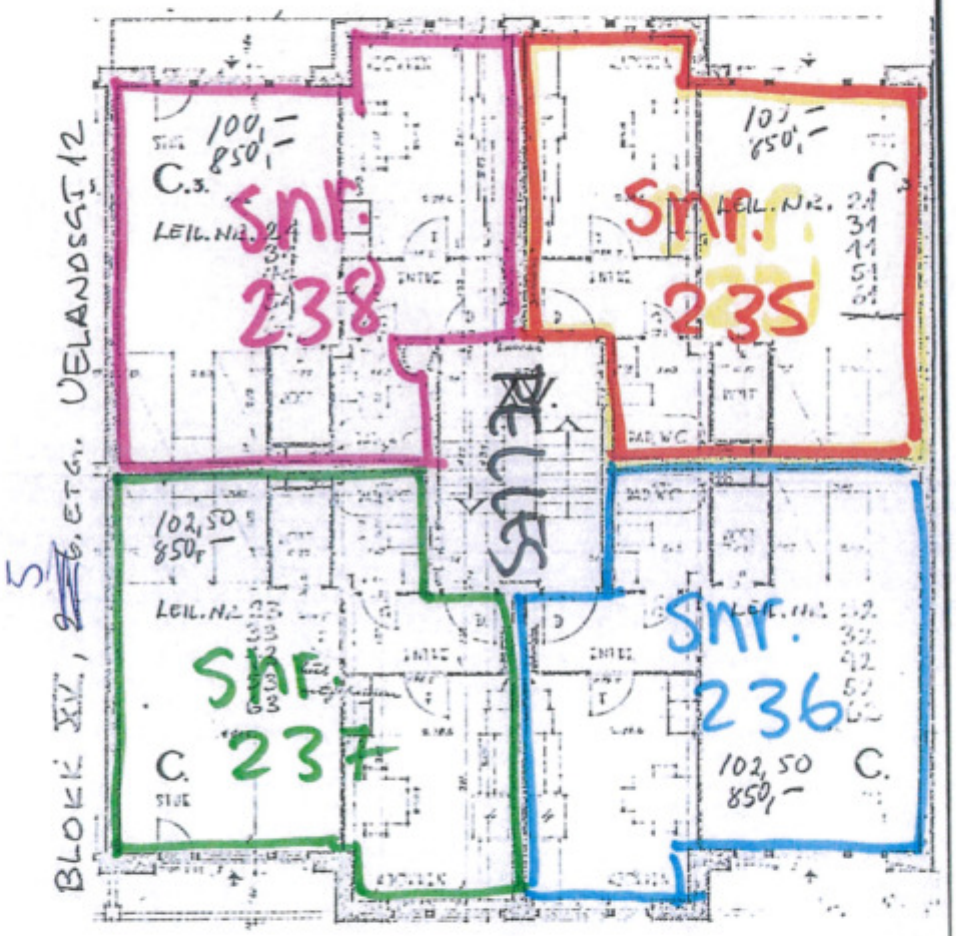
4

Gnr. 2/4 - 76

A/S Gamle Aker Boligselskap II

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 58 av 92



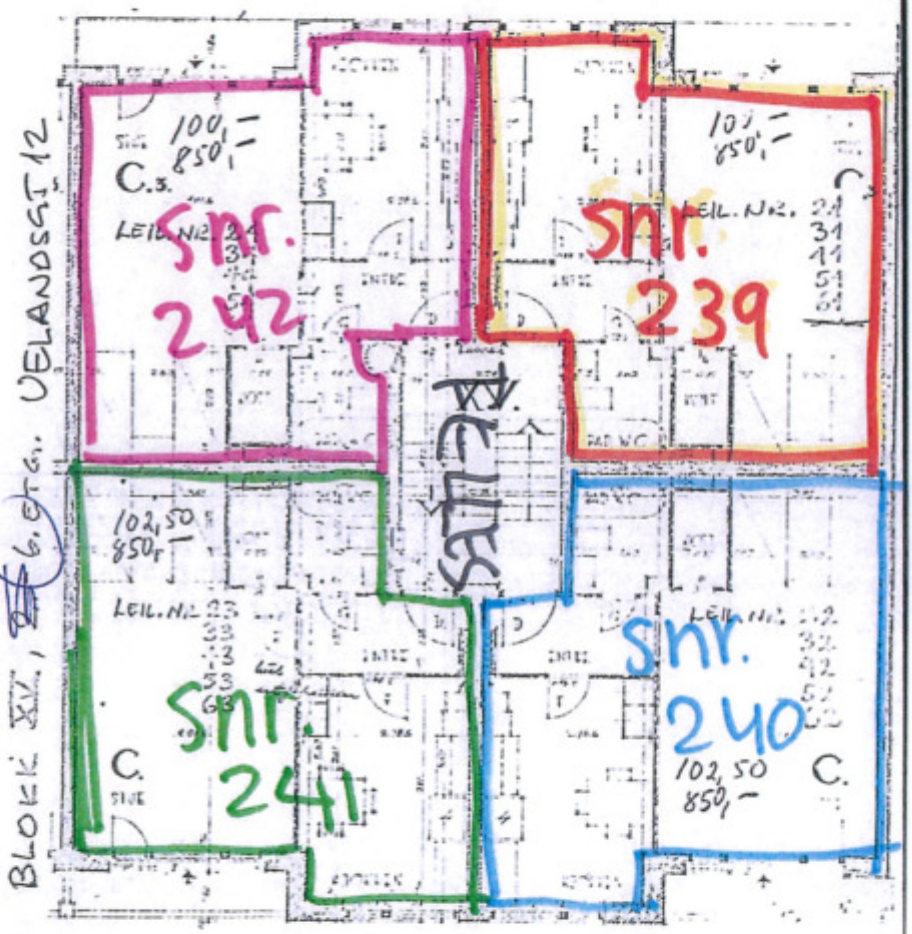
A/S Gamle Aker Boligselskap II

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 59 AV 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508815/105
Uthentet 2023-10-13 10:45

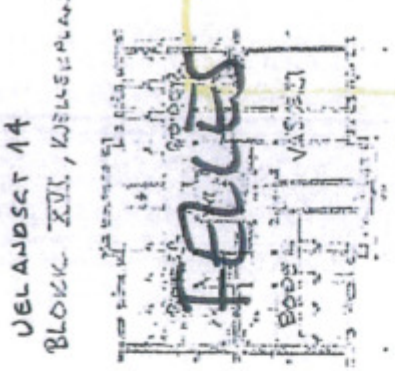


Gnr. 214 Bnr. 76

A/S Gamle Aker Boligselskap II

Plan- og bygningsetaten
OSLO
VEDLEGG 60 av 92

SNR. 239



UTSNITT AV KOMMUNENS KARTVERK

Oslo 20/4 76

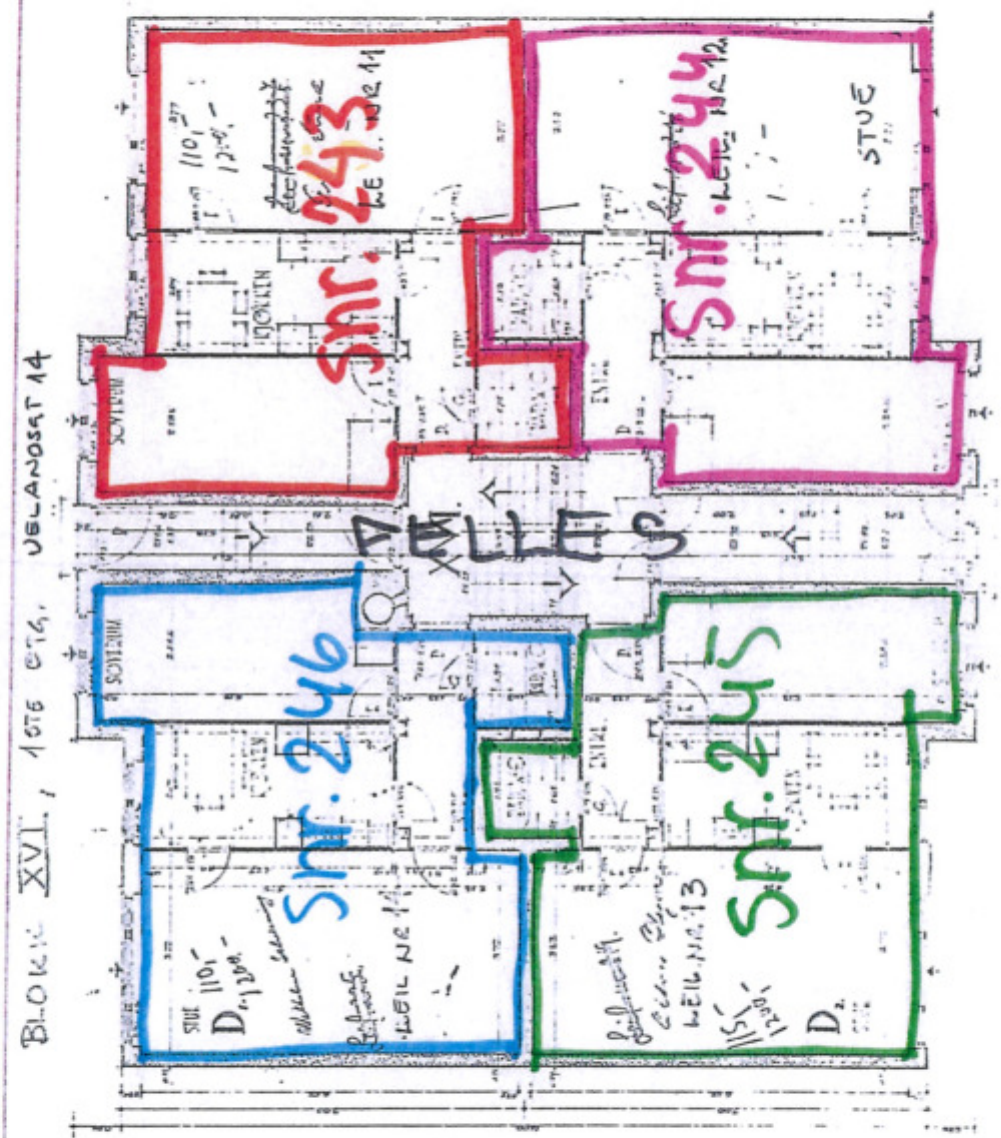
⅛ Gamle Akers Boligselskap II

Riktig fotokopi bekreftet:

STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 61 AV 92



30/4 76

⅛ Gamle Akers Boligselskap II

Riktig fotokopi bekreftet:

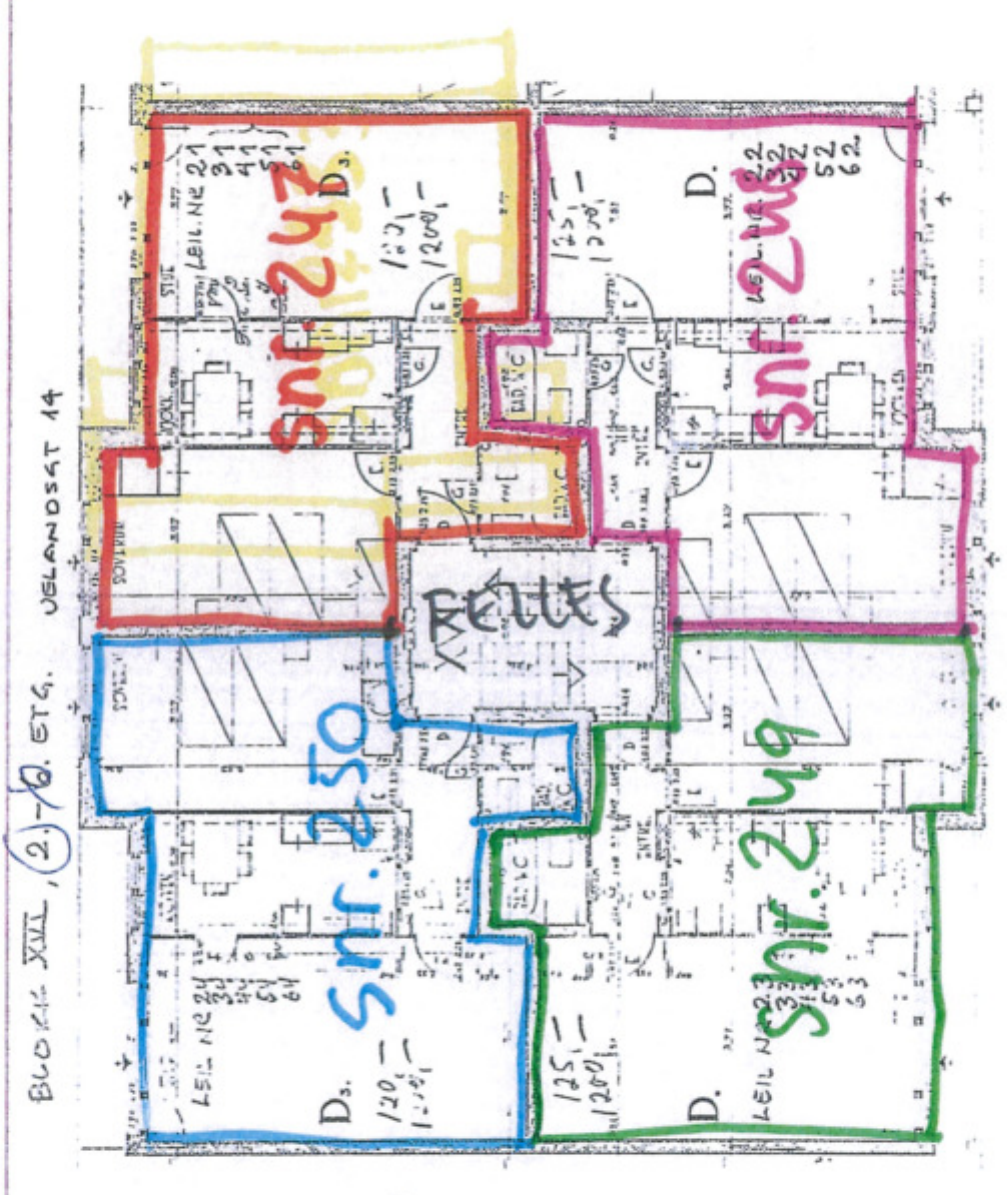
STATSAUT. MEGLER

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 62 AV 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508816/105
Uthentet 2023-10-13 10:44



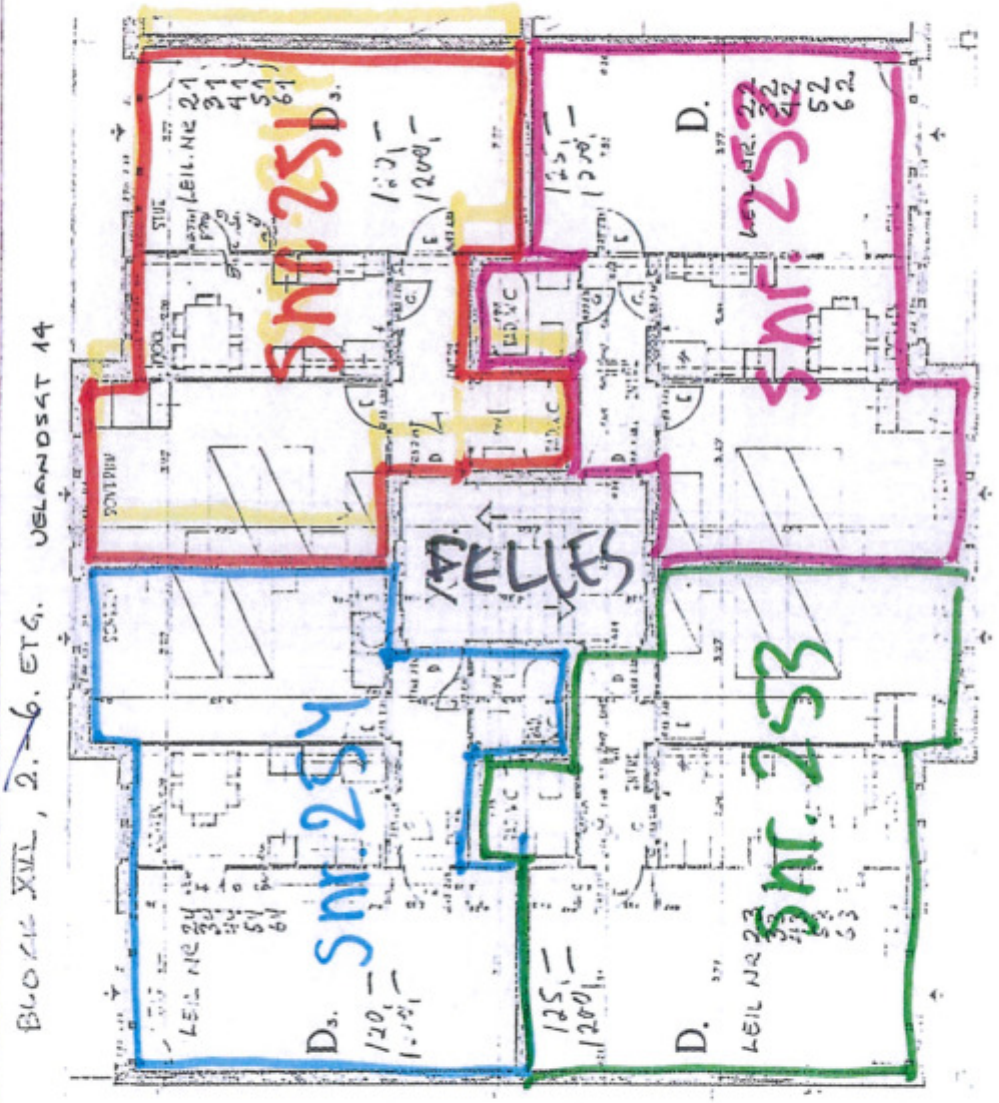
30/4 76

A/S Gamle Akers Boligselskap II

Riktig fotokopi bekreftet:

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 63 AV 92



3

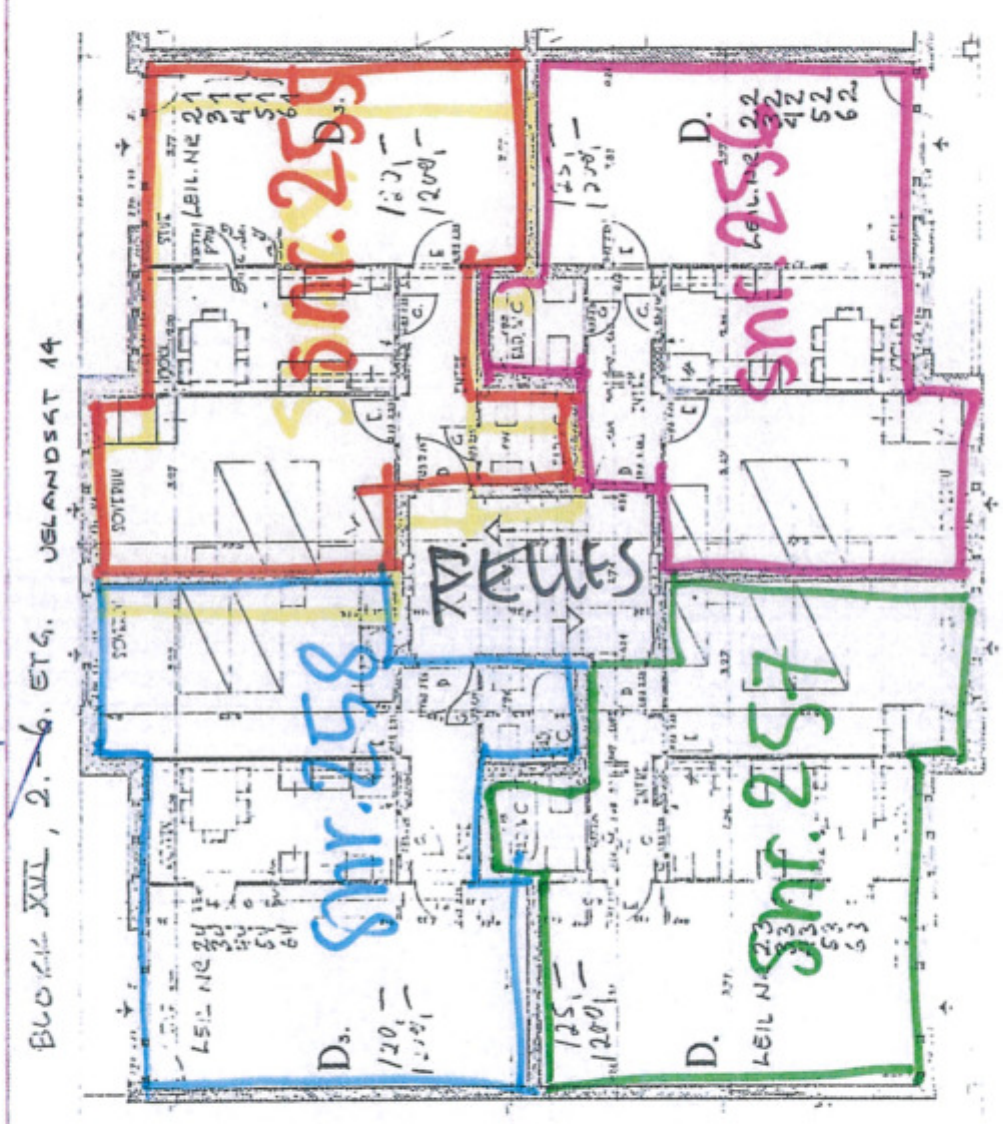
30/4 76

⅓ Gamle Akers Boligselskap II

Riktig fotokopi bekreftet:

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 64 av 92



30/4 76

A/S Gamle Akers Boligselskap II

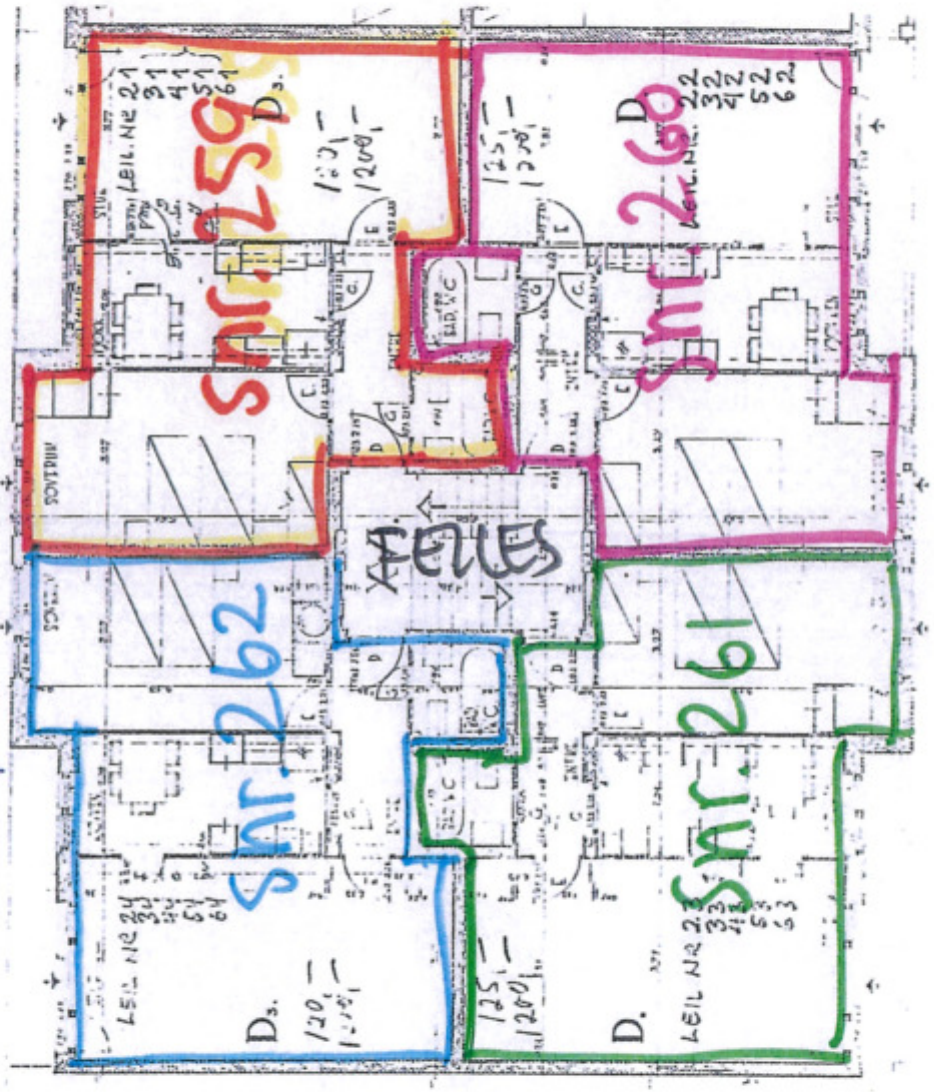
Riktig fotokopi bekreftet:

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 65 AV 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508816/105
Uthentet 2023-10-13 10:44



30/4 -76

A/S Gamle Akers Boligselskap II

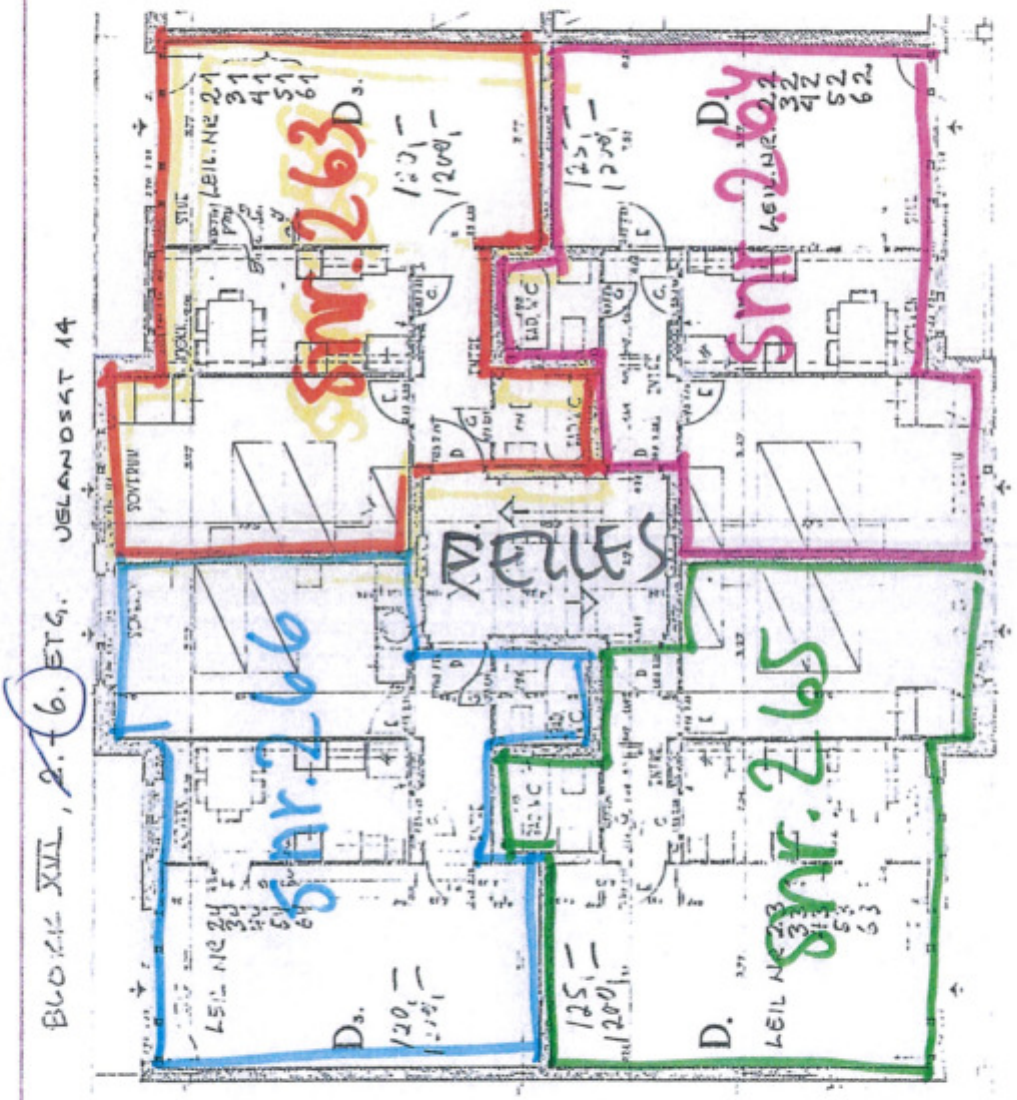
Riktig fotokopi bekreftet:

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 66 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508816/105
Uthentet 2023-10-13 10:44



30/4 76

⅛ Gamle Akers Boligselskap II

Riktig fotokopi bekreftet:

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 67 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

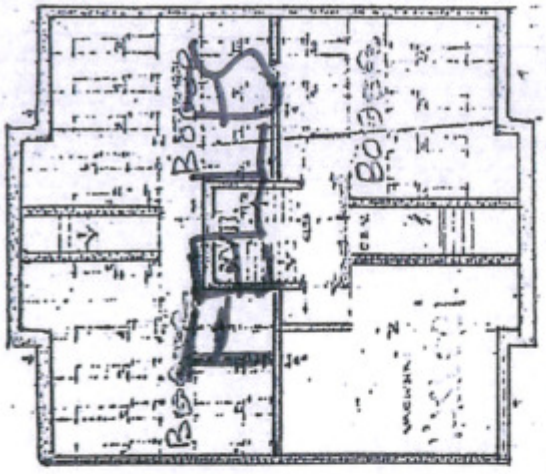
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508817/105
Uthentet 2023-10-13 10:47

Rett gjengivelse bekreftes.
RA Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60

BLOKK XVII, VELANDSGT 16 gnr. 263

KJELLER PLAN



Oslo 15/5 76

Gudleik Støylen

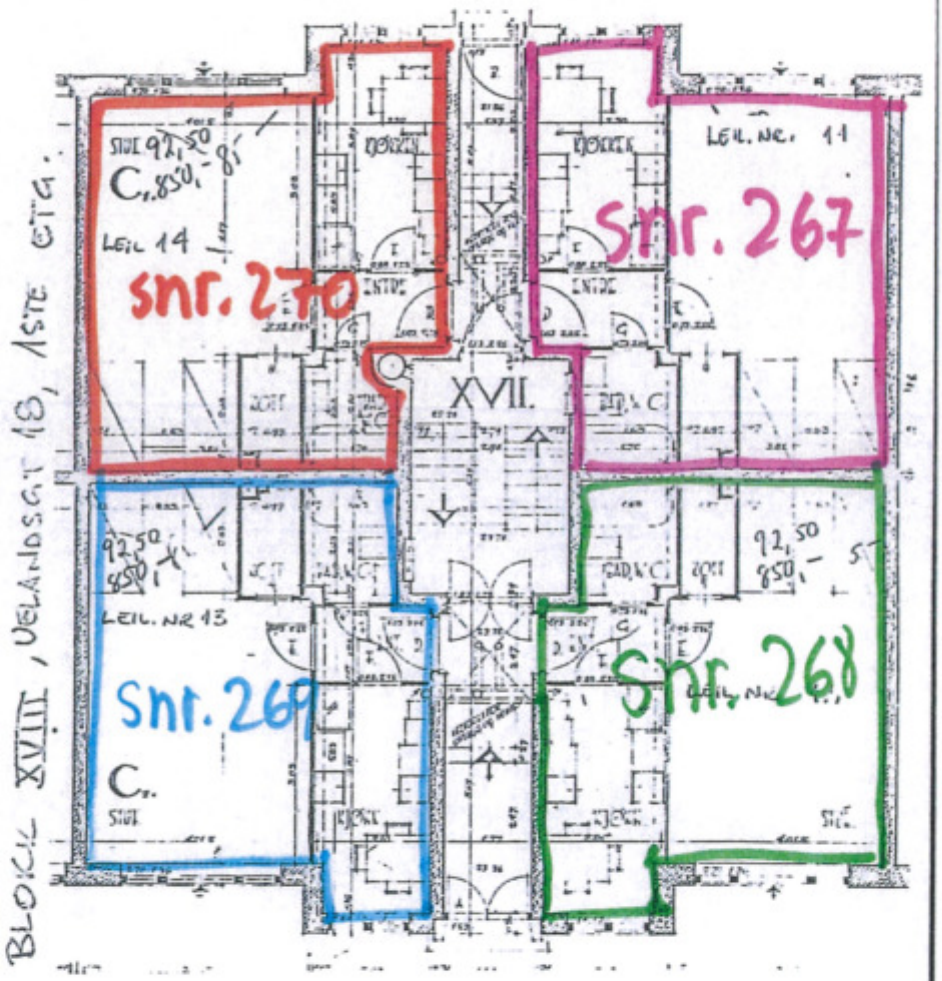
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 68 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508817/105
Uthentet 2023-10-13 10:47

Rett gjengivelse bekreftes.

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 69 AV 92

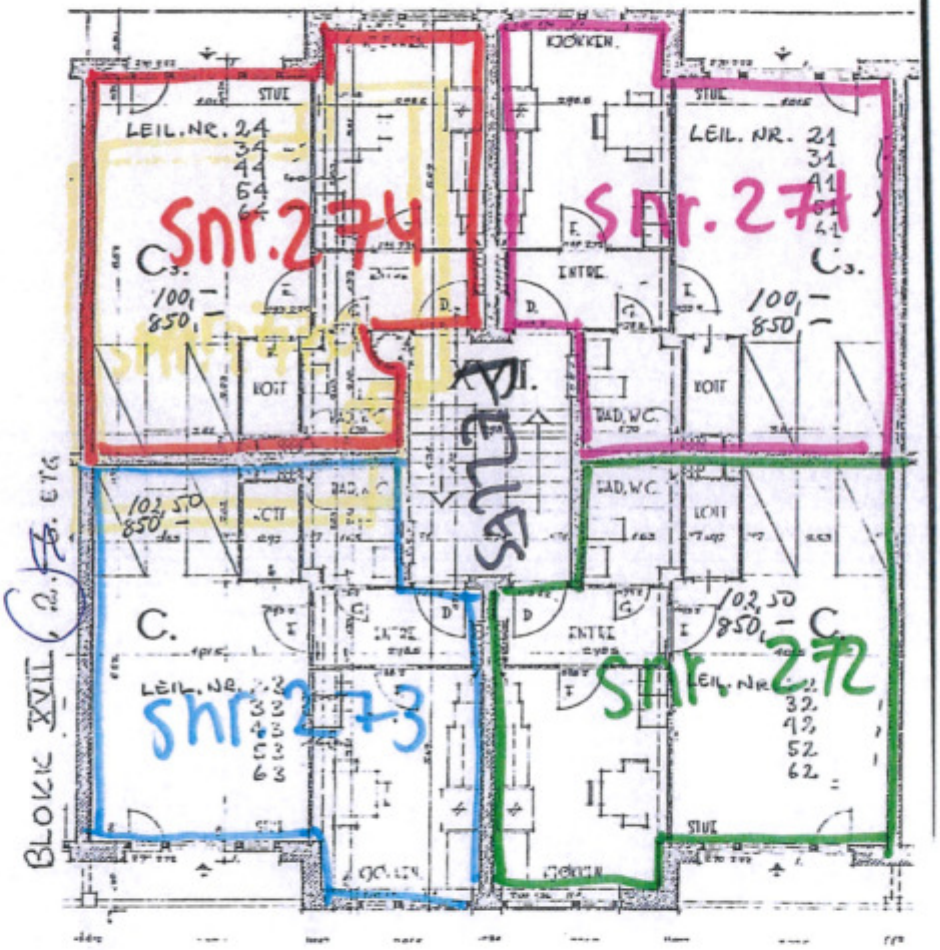
ADVOKAT
GUDLEIK STØYLEN
STORTINGSGT. 30 - OSLO 1
TEL. 41 25 60

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508817/105
Uthentet 2023-10-13 10:47

Rett gjenpart bekreftes.

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



Oslo 6/3-76

A/S [illegible]

[illegible]

FOR ADVOKAT
GUDLEIK STØYLEN
STORTINGSGT. 30 - OSLO 1
TEL. 41 25 60

Oslo Plan- og bygningsetaten

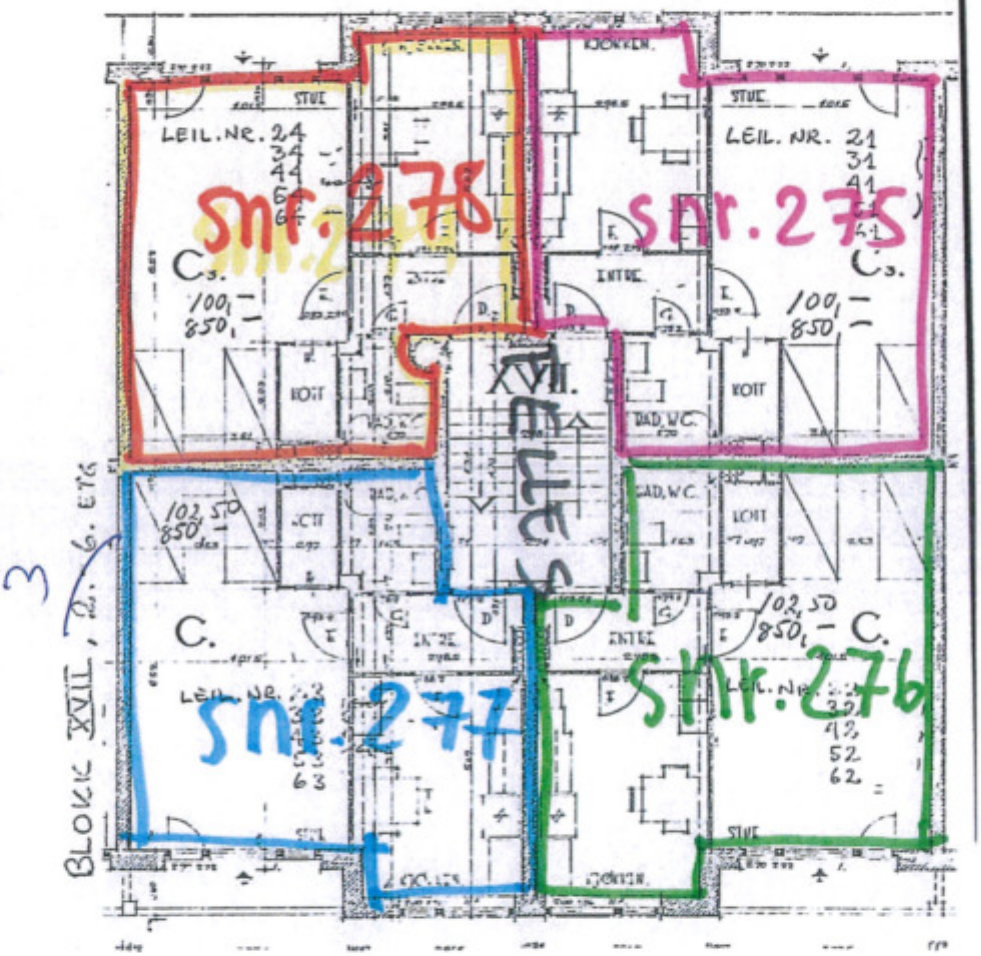
VEDLEGG 70 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508817/105
Uthentet 2023-10-13 10:47

Rettsgjenpart bekreftes.

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



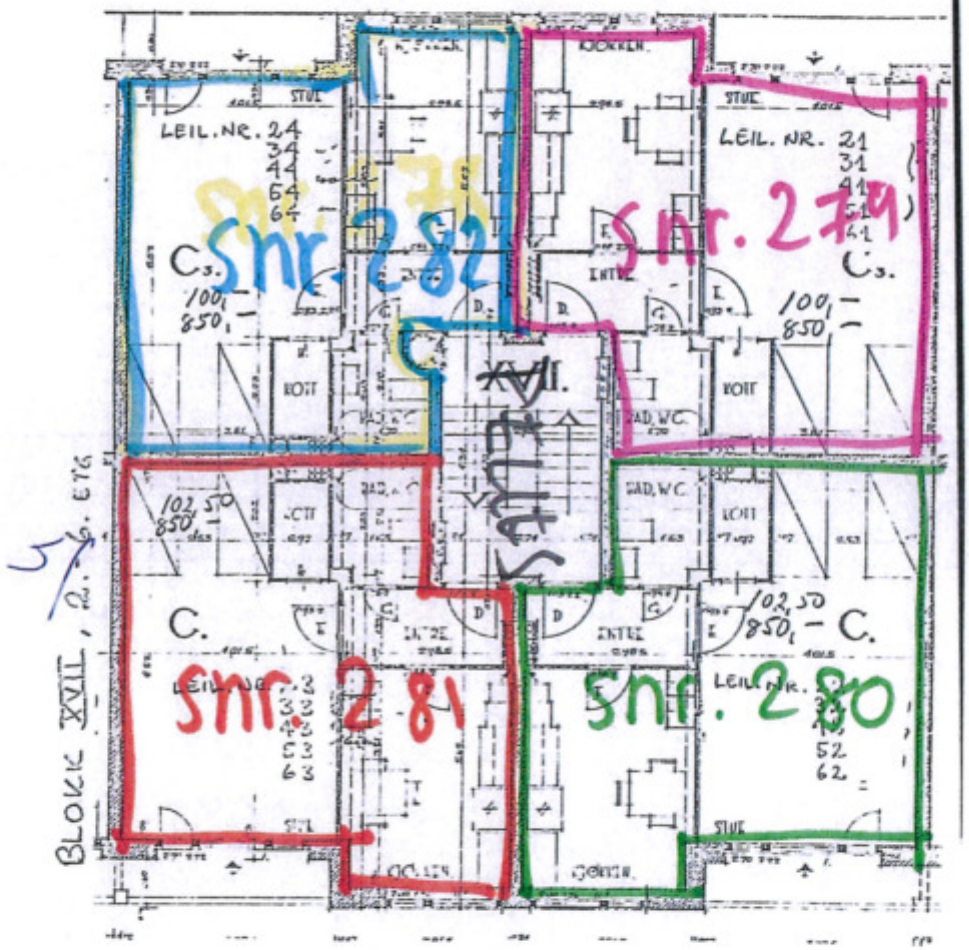
Oslo 4/3-76

H.P. ADVOKAT
GUDLEIK STØYLEN
STORTINGSGT. 30 - OSLO 1
TEL. 41 25 60

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 71 av 92

Rett gjenpart bekreftes.

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



for advokat
GUDLEIK STØYLEN
STORTINGSGT. 30 - OSLO 1
TEL. 41 25 60

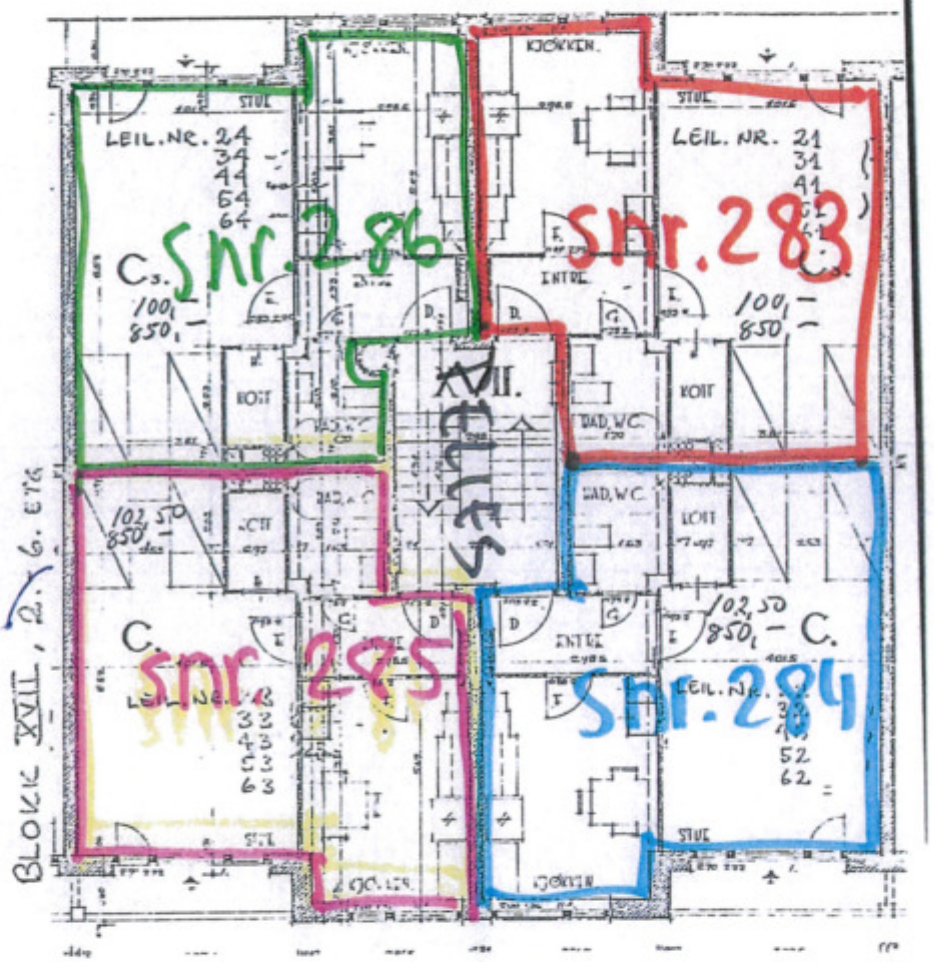
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 72 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508817/105
Uthentet 2023-10-13 10:47

Rett gjenpart bekreftes.

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



Oslo 4/3-76

Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 73 av 92

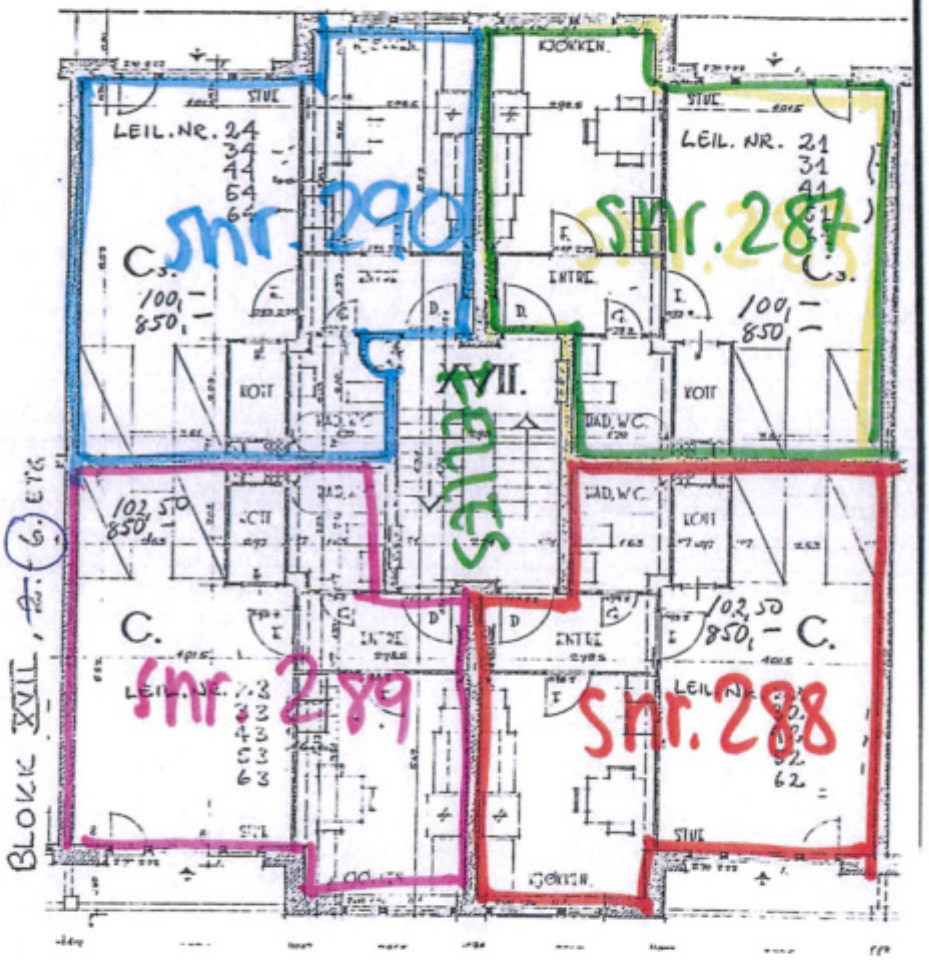
ADVOKAT
GUDLEIK STØYLEN
TEL. 41 25 60

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508817/105
Uthentet 2023-10-13 10:47

Rett gjengivet bekreftes.

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



Oslo 7/3-76

A/L [illegible]

Utskrift

P.M. ADVOKAT
GUDLEIK STØYLEN
STORTINGSGT. 30 - OSLO 1
TEL. 41 25 60

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 74 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

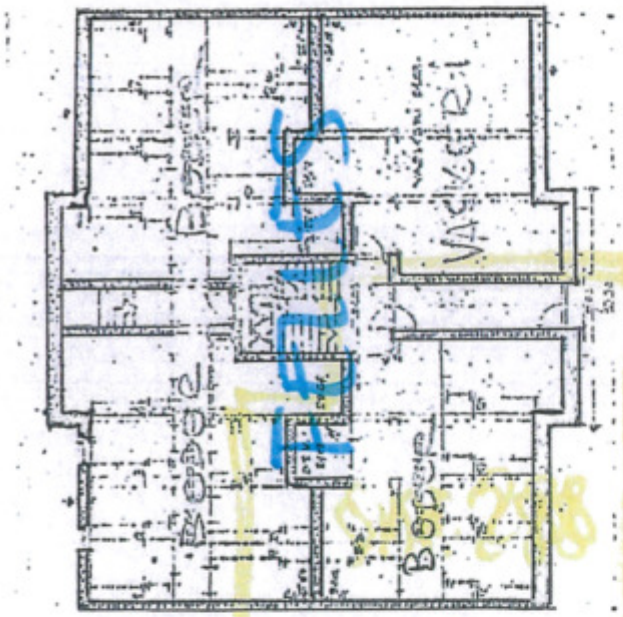
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508818/105
Uthentet 2023-10-13 10:49

Kart gjenpart bekrefter
Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30 OSLO 1
TEL. 41 25 60

BLOKK XVIII, UELANDSGT 18

KJELLERPLAN



Oslo 5/5 - 76

A/S Oslo Vestre Boligselskap II

Tiftylm

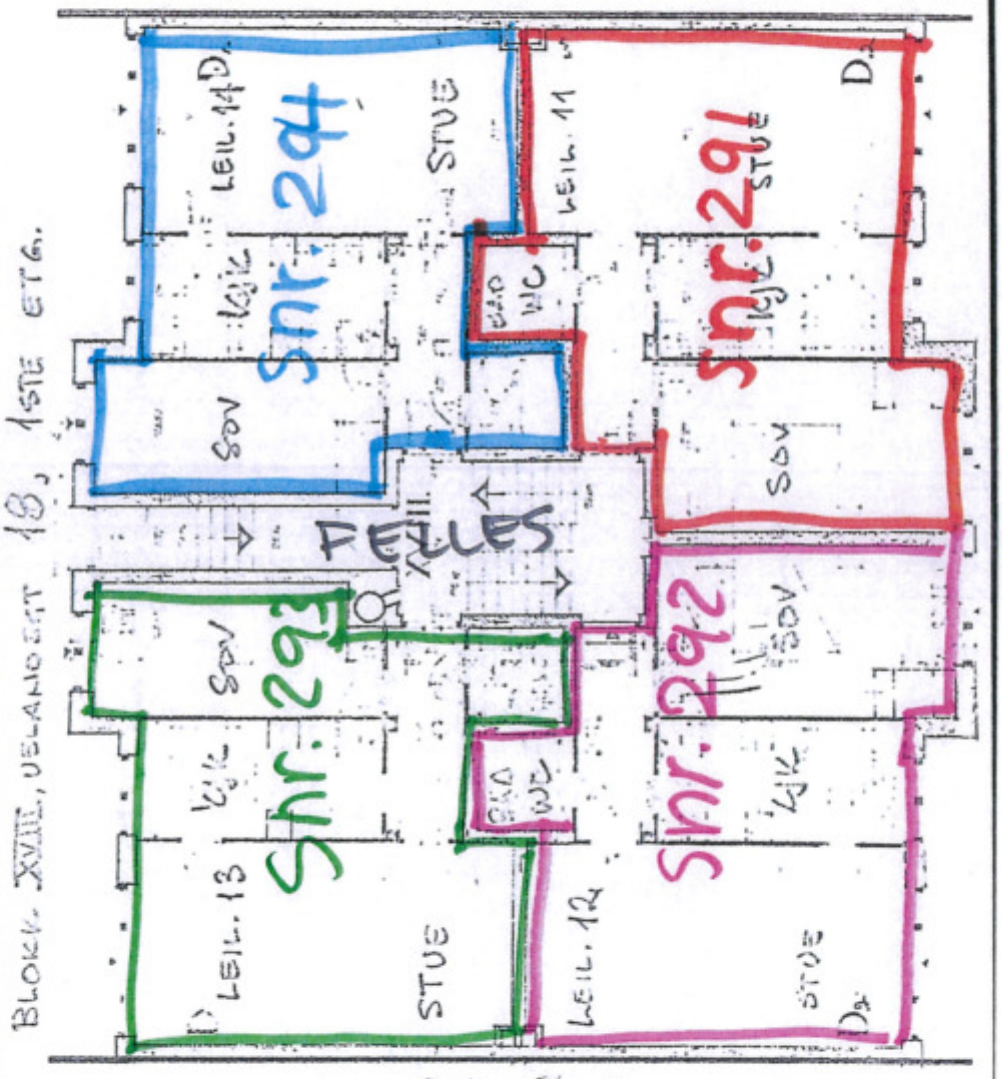
GUDLEIK STØYLEN

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 75 av 92

Rett gjengivet bekreftes.
R. A. Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



Oslo, 4/5 76
A/S Oslo Kredit Bokhandel

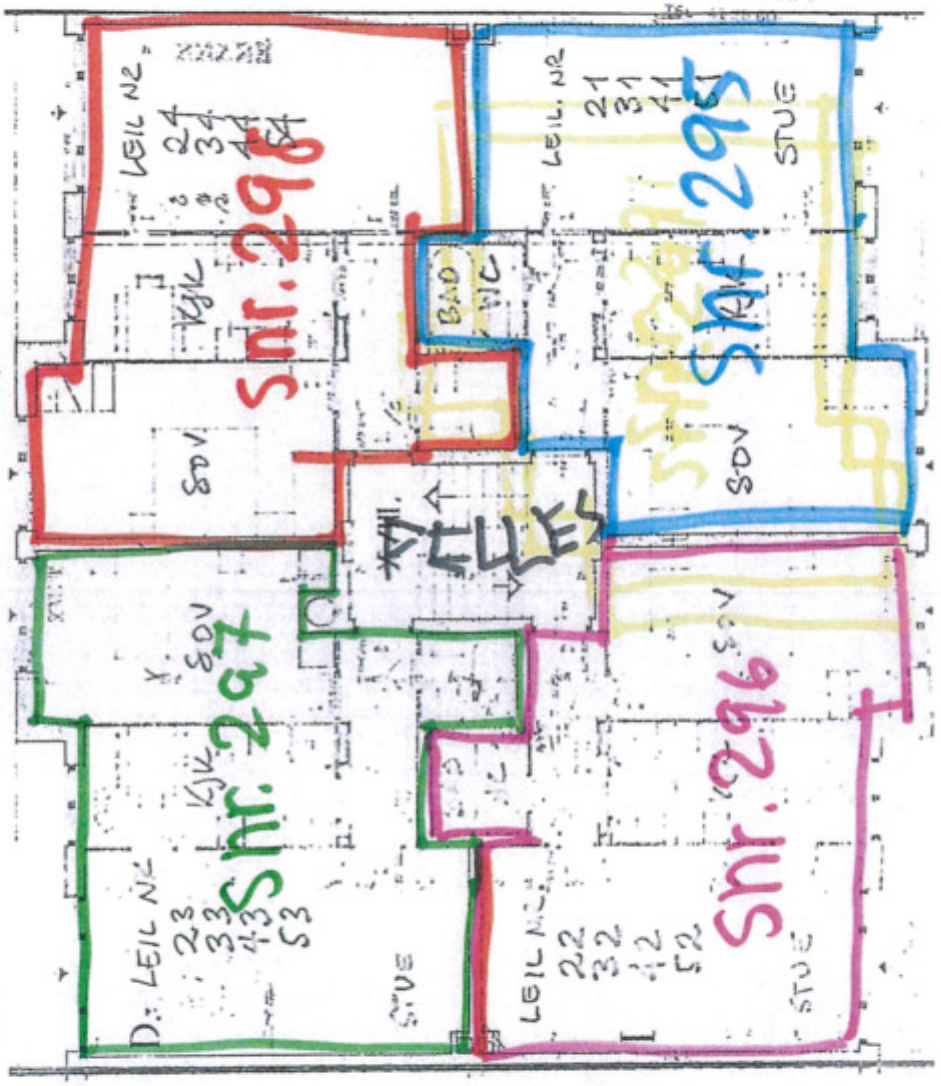
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 76 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508818/105
Uthentet 2023-10-13 10:49

Ditt ojeupart bekreftes.
R Blomander

RICHARD A. BLOMA...
STORTINGSGT. ...



Oslo 5/5 16

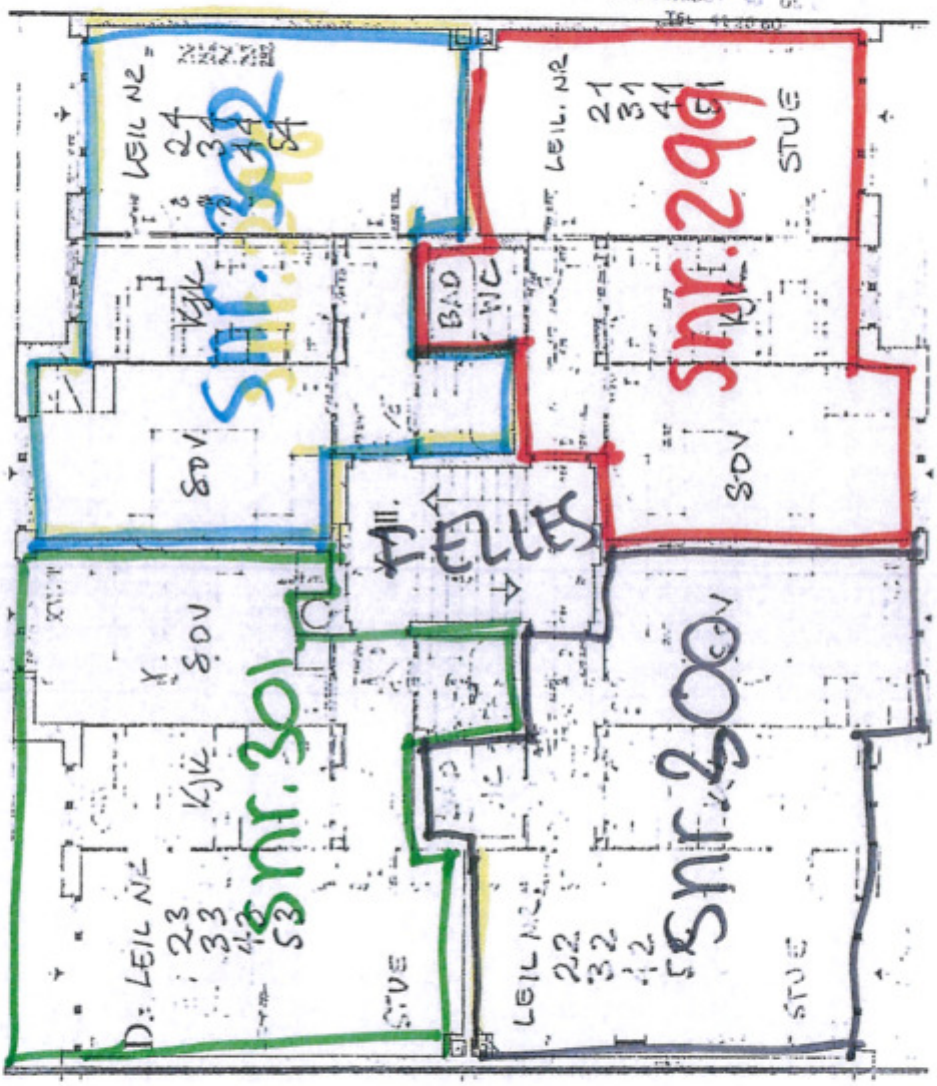
A/S ...

G. Høylen ...

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 77 AV 92

Rett oppgaat bekreftes.
R A Bromander

RICHARD A BROMA
STORTINGSG

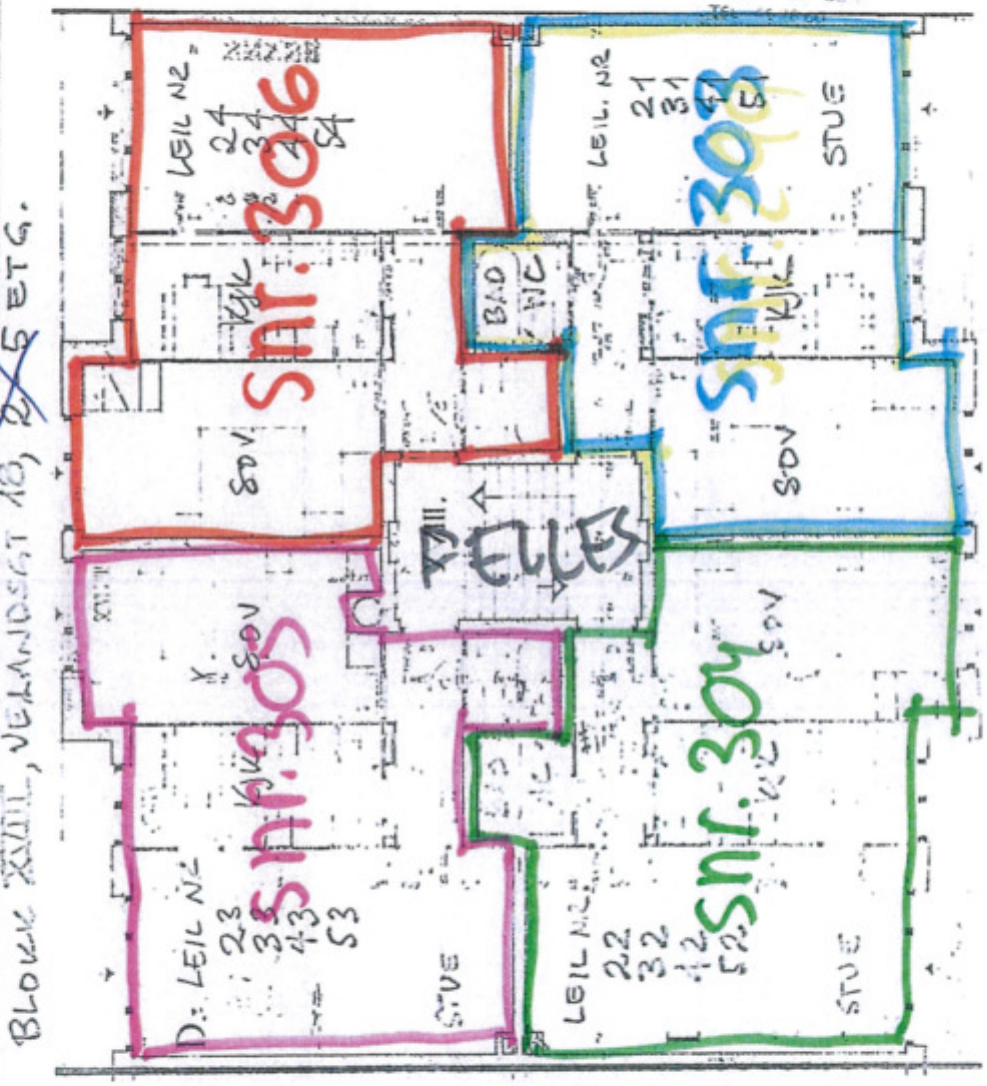


Oslo 5/5 16

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 78 av 92

Rett gjengivelse bekreftes.

RICHARD A. BINOMA

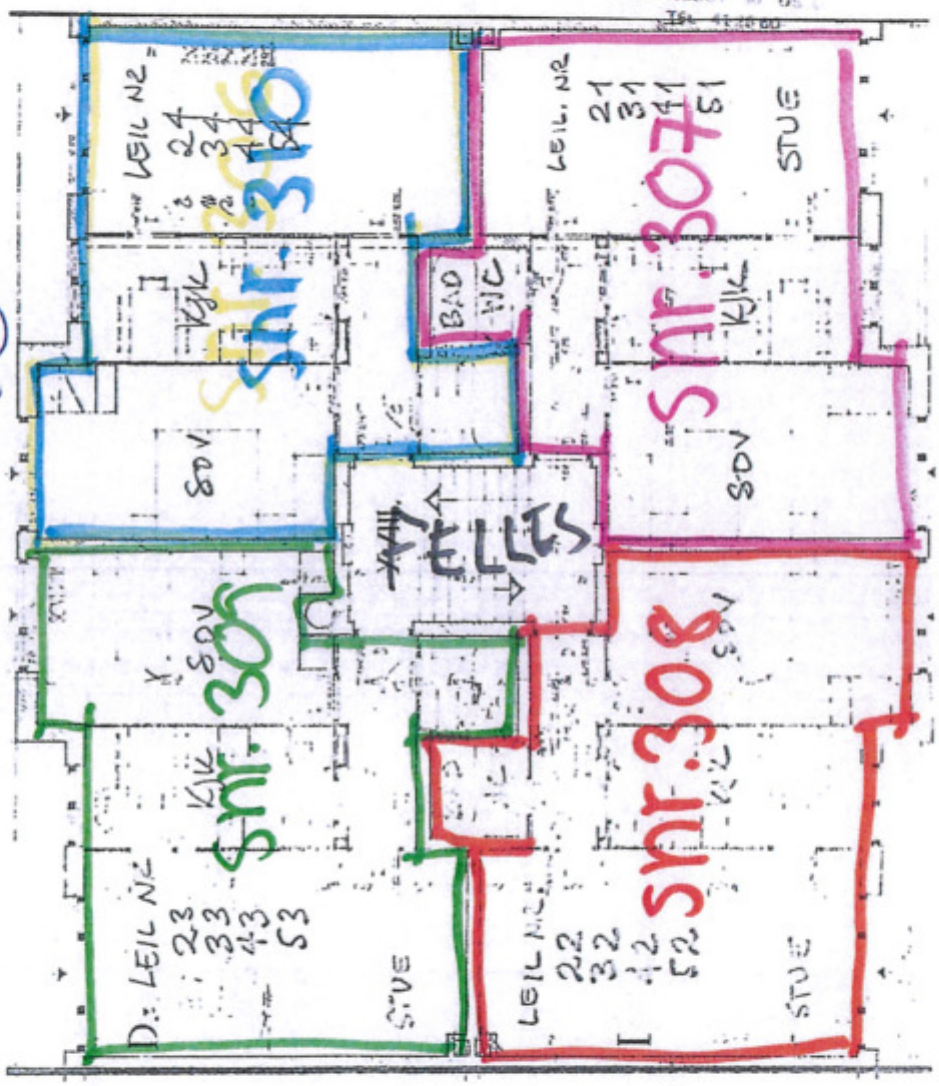


Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 79 av 92

Rett gjengivelse bekreftes.
R A Thomassen

RICHARD A BRUMA
STORTINGSGT



Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 80 AV 92

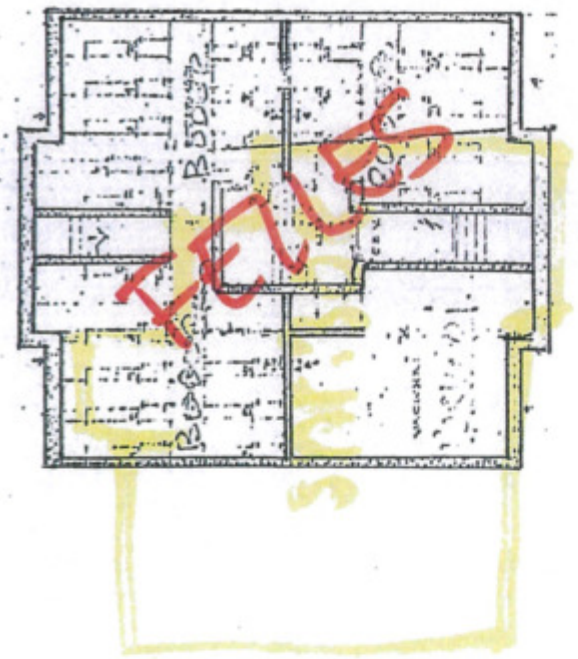
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508819/105
Uthentet 2023-10-13 10:45

Rett gjenpart bekreftes.
Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30. OSLO 1
TEL. 41 25 80

BLOKK XIX, VELANDSGT. 2.0
KJELLERPLAN



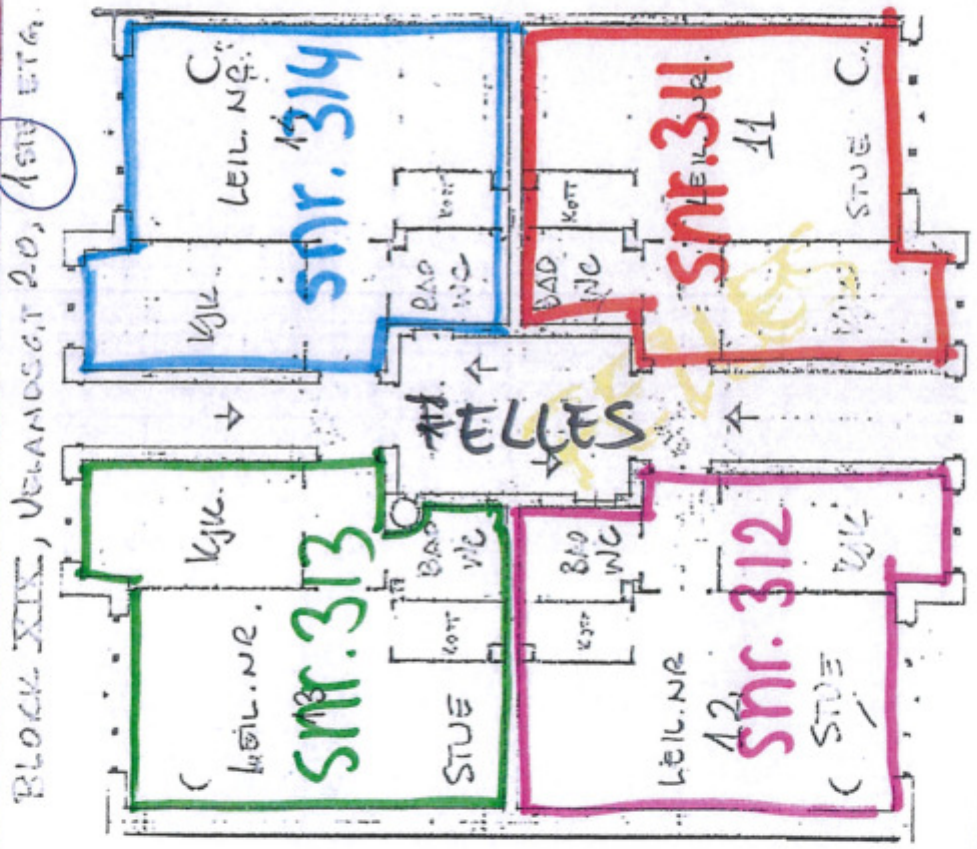
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 81 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508819/105
Uthentet 2023-10-13 10:45

Til gjenpart bekrefter.
Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



Oslo, 5/5-76
H. Hansen Plan- og bygningsetaten
J. Haglin

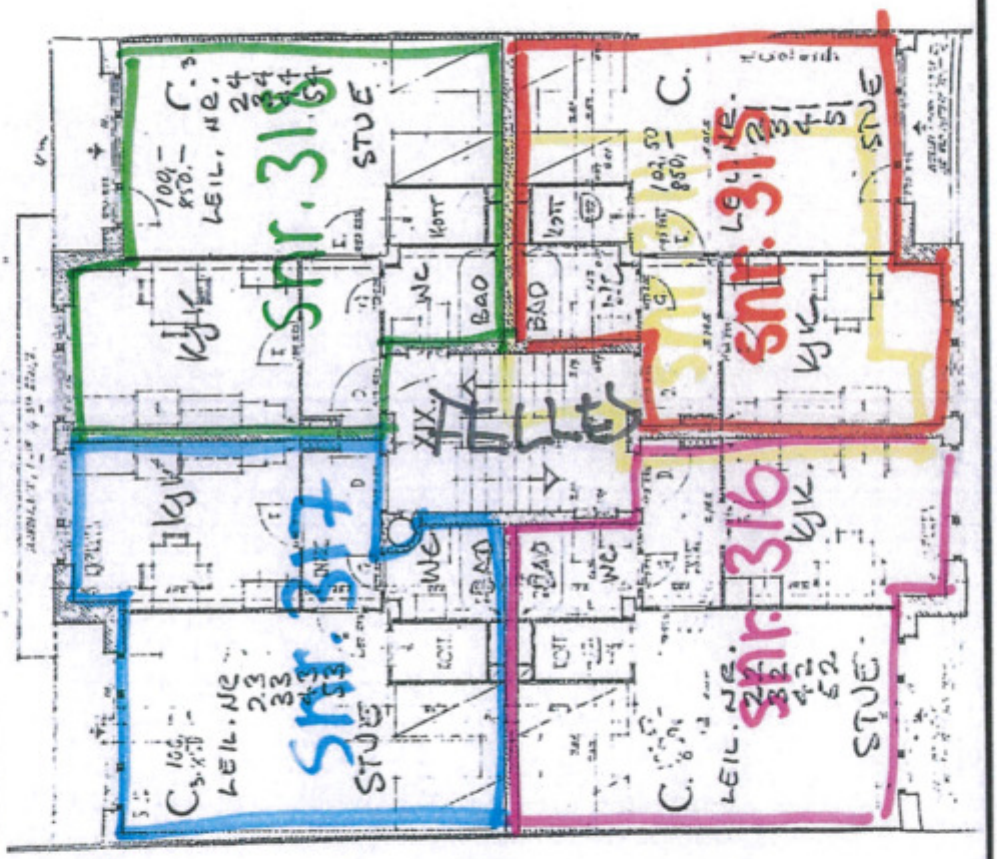
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 82 AV 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508819/105
Uthentet 2023-10-13 10:45

Rett gjengivelse bekreftes.
V. A. Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



BLOKK XIX
UNDSGT 20
S. ETG.
12

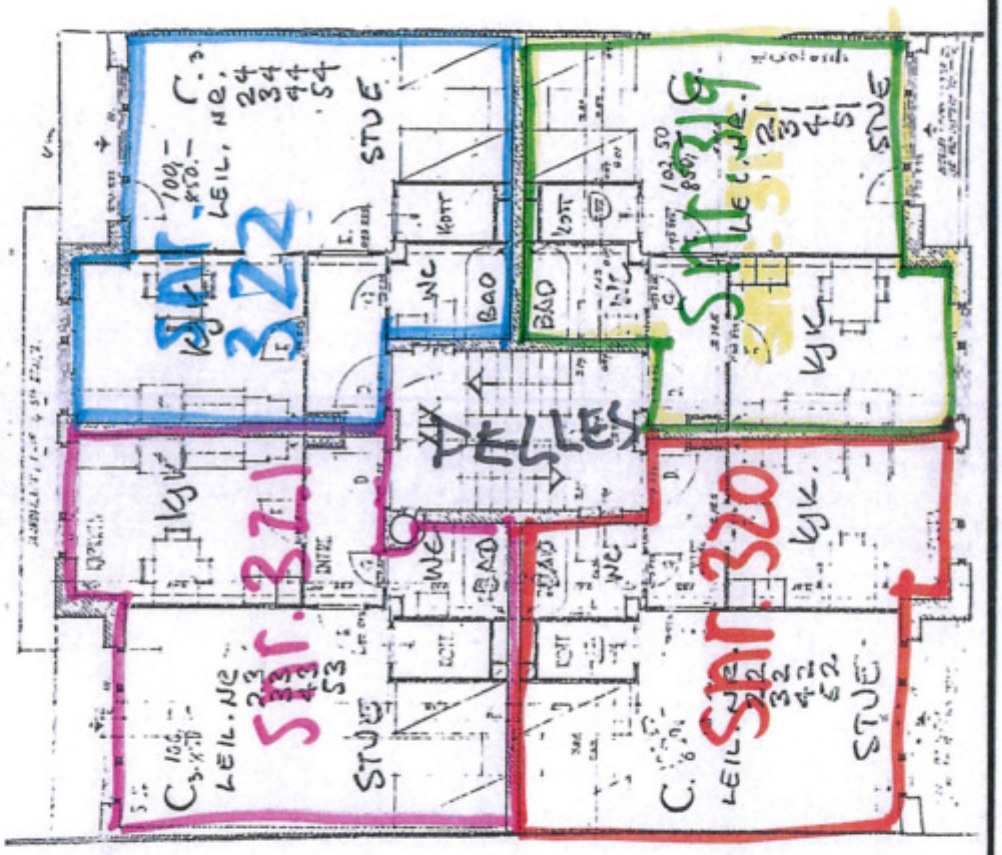
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 83 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508819/105
Uthentet 2023-10-13 10:45

Rett gjengivelse bekreftes.
R A Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



Oslo s/s 7e

Gjeldende

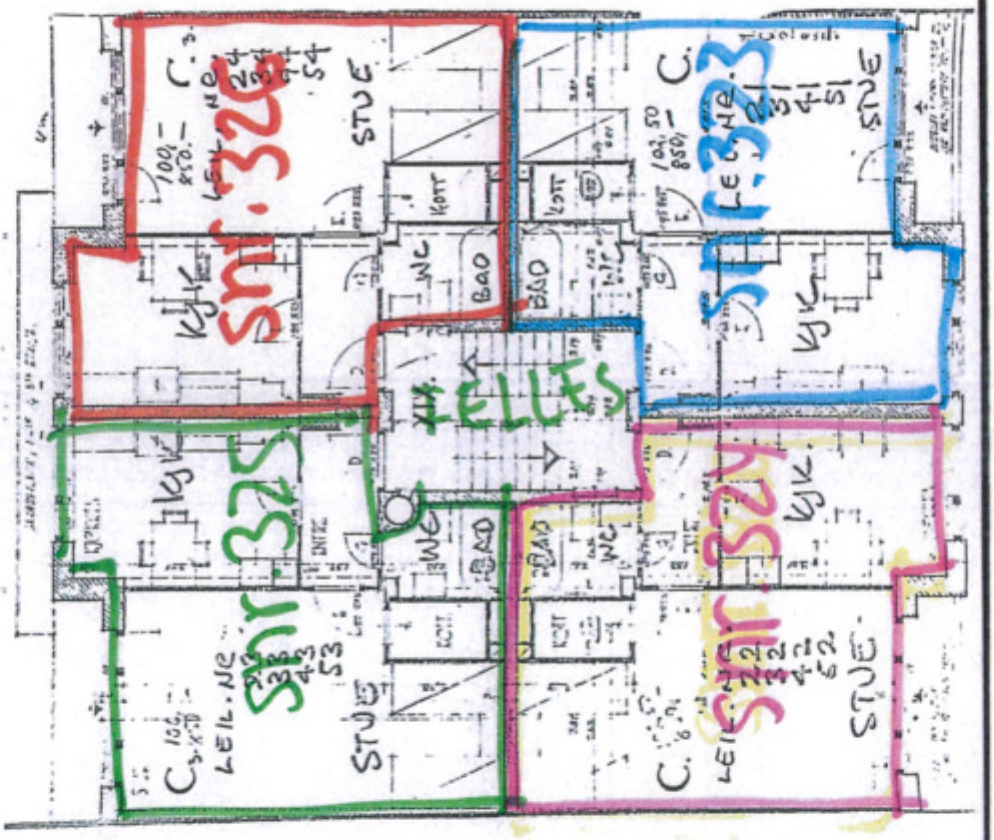
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 84 AV 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508819/105
Uthentet 2023-10-13 10:45

Rett gjengivelse bekreftes.

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30. OSLO 1
TEL. 41 25 60



Oslo T/S 76

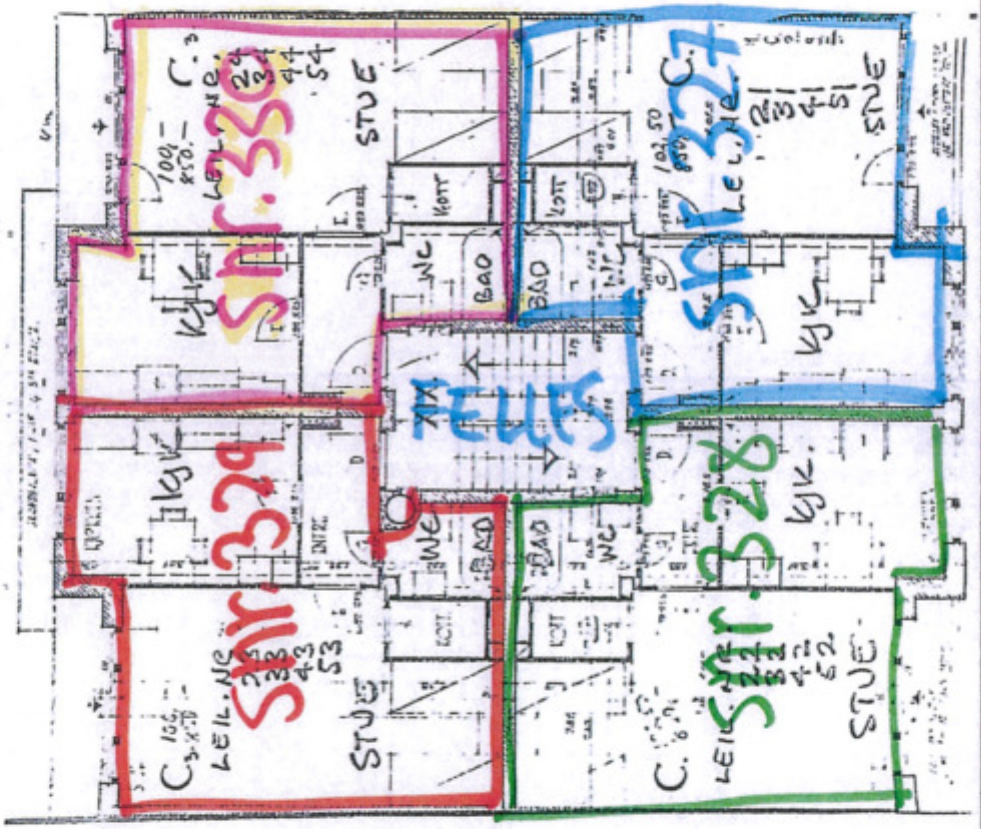
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 85 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508819/105
Uthentet 2023-10-13 10:45

Rett gjengivet bekreftes.
Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



Oslo 7/5 76

Gjeldende

Gjeldende

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 86 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508820/105
Uthentet 2023-10-13 10:44

Tatt gjenpart
bekreftes:

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO 1
TEL. 41 25 60



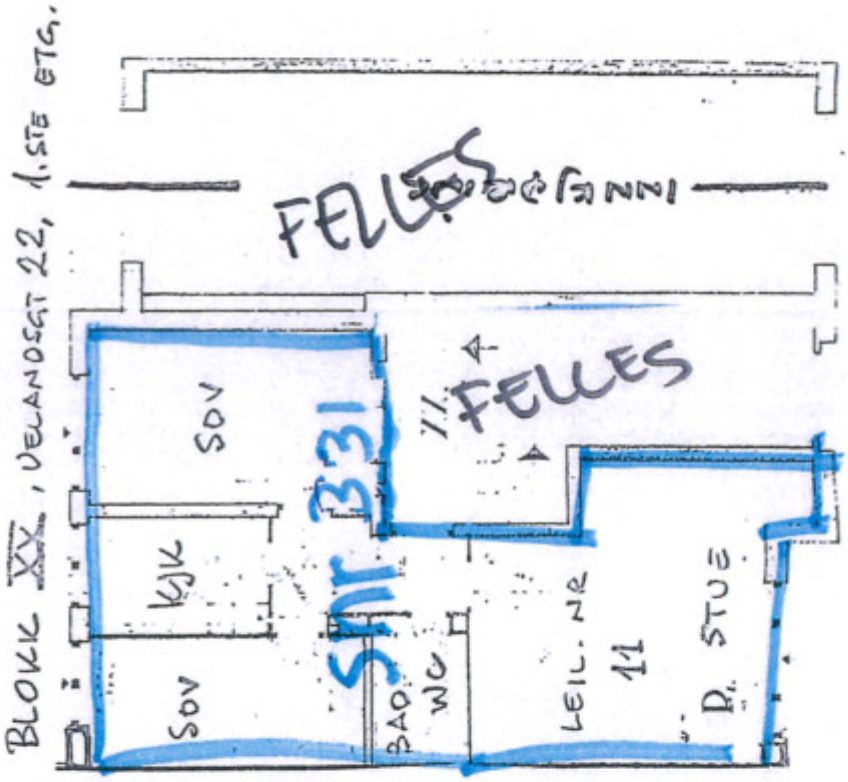
BLOKK XX, VELANDSGT 22
KJELLERPLAN

Oslo 7/5-76

Oslo Plan og bygningsetaten
VEDLEGG 87 AV 92

Rett gjengitt bekreftes.
R A Bromander

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30 OSLO 1
TEL. 41 25 60



Oslo 5/5 76

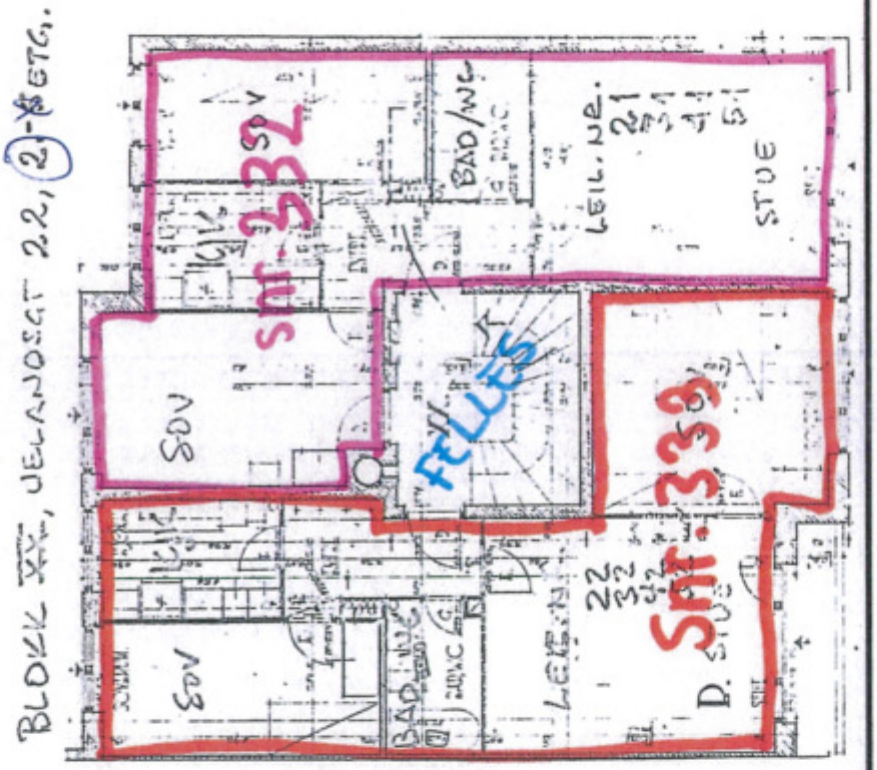
Osio Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 88 av 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508820/105
Uthentet 2023-10-13 10:44

Ovst oppmerket
bekreftes.

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO
TEL. 41 25 80



Oslo 5/5 76

Oslo Plan- og bygningsetaten

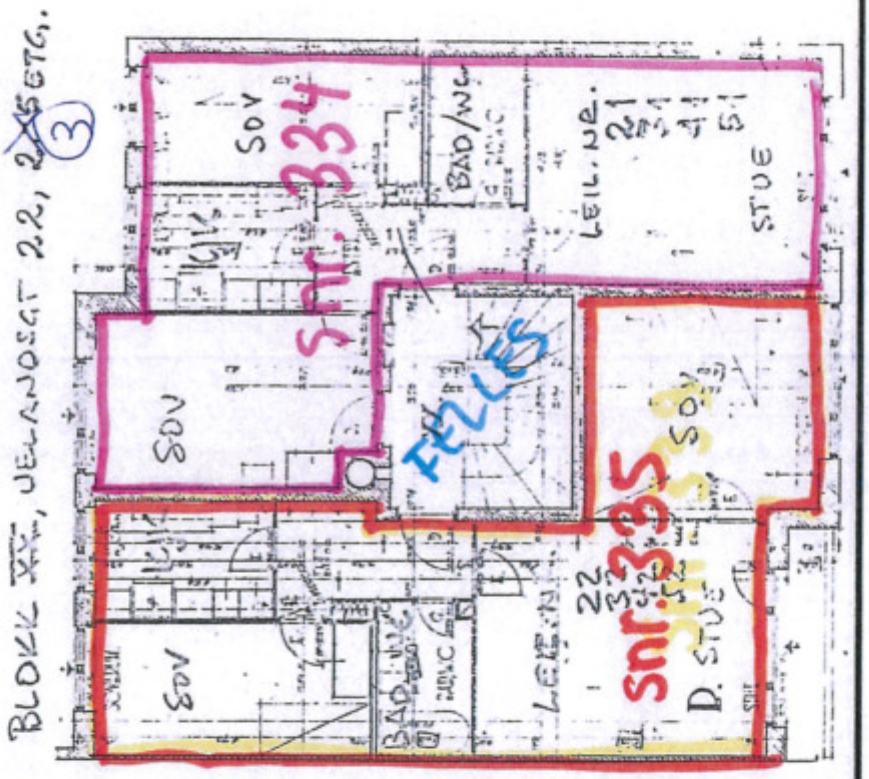
VEDLEGG 89 til 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508820/105
Uthentet 2023-10-13 10:44

Ovst. gjengivelse
bekreftes.
R. Bromanuep

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANUEP
STORTINGSGT. 30, OSLO
TEL. 41 25 60



Oslo 7/5 76
[illegible]
[illegible]

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 90 av 92

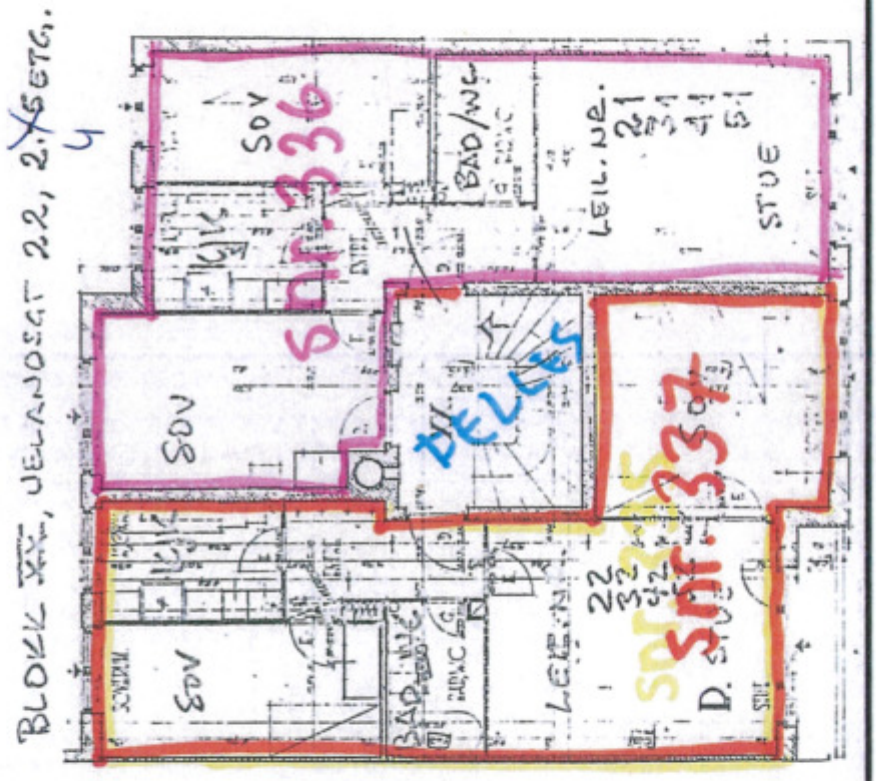
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/361701/200
Uthentet 2025-05-13 14:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508820/105
Uthentet 2023-10-13 10:44

Ref. gjenpart
kvitteres.

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO
TEL. 41 25 60

BLOKK XII, LEILIGHET 22, 2. ETG.

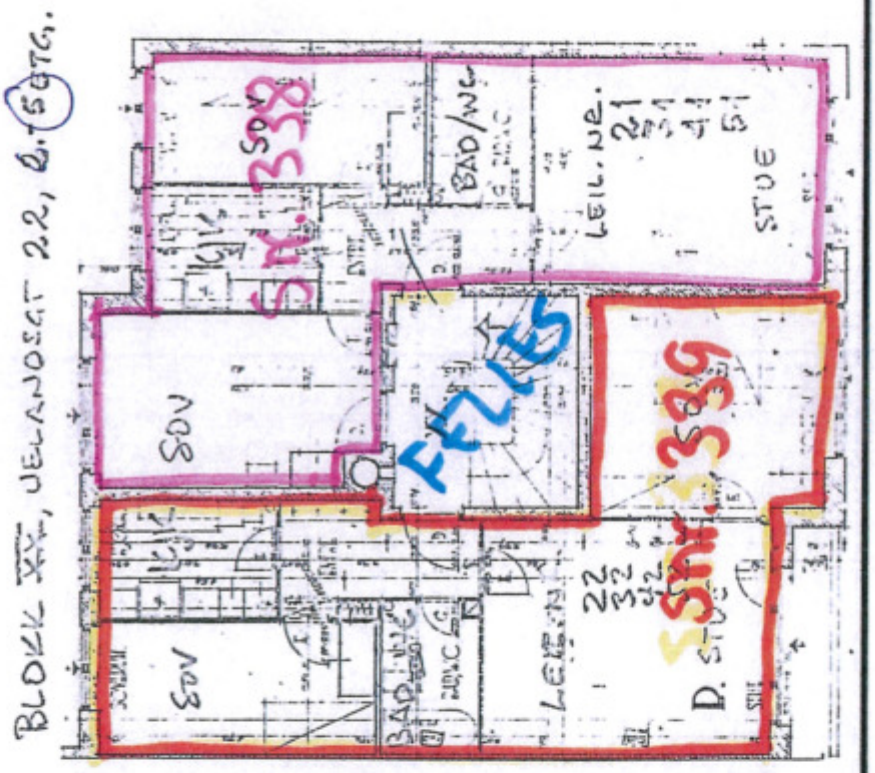


Oslo 7/5-76

Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 91 av 92

Sett gjenpart
bekreftes.

ADVOKAT
RICHARD A. BROMANDER
STORTINGSGT. 30, OSLO
TEL. 41 25 60



Oslo 1/5 76

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 92 AV 92

REGULERINGSPLAN/-BESTEMMELSER M.M.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-171GO

Reguleringsplan for Nordre bydel I .

Vedtaksdato: 04.06.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200532

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 847, 19765, V290993, V300468, 21573, V080570, V201070, 966, 34765, V200453, 21855, 15179, V311090, V070344, V140546, V110861, V160398, 49464, V130508

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4: På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet

ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken)og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

V181209N2

Mindre vesentlig reguleringsendring av S-1247, S-4233, S-2255 og vedt.151/79 (S-1247). Krysset Uelands gate - Waldemar Thranes gate.

V181209N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.12.2009
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200610439
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2255, S-1247, S-4233, 200610439

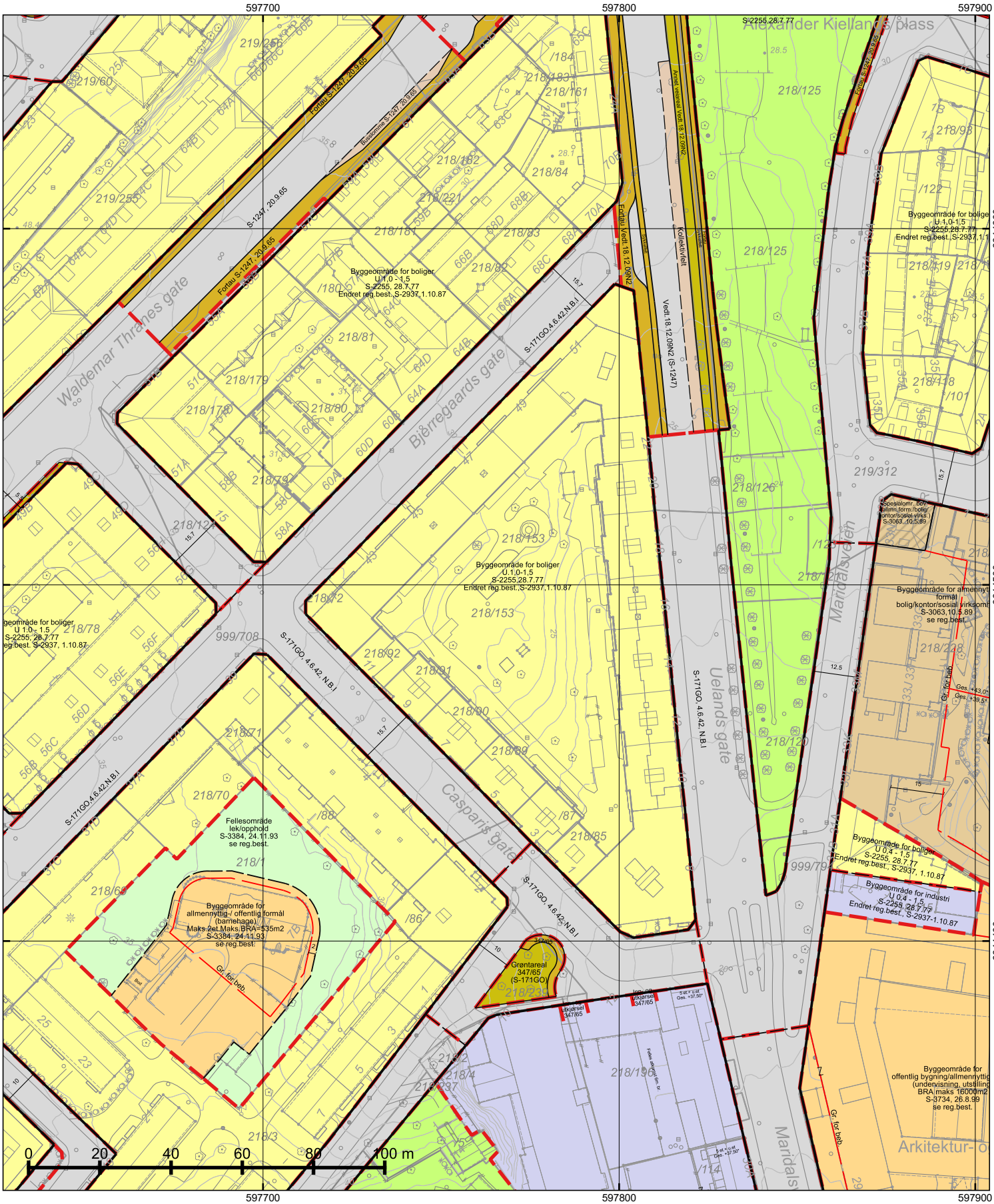
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

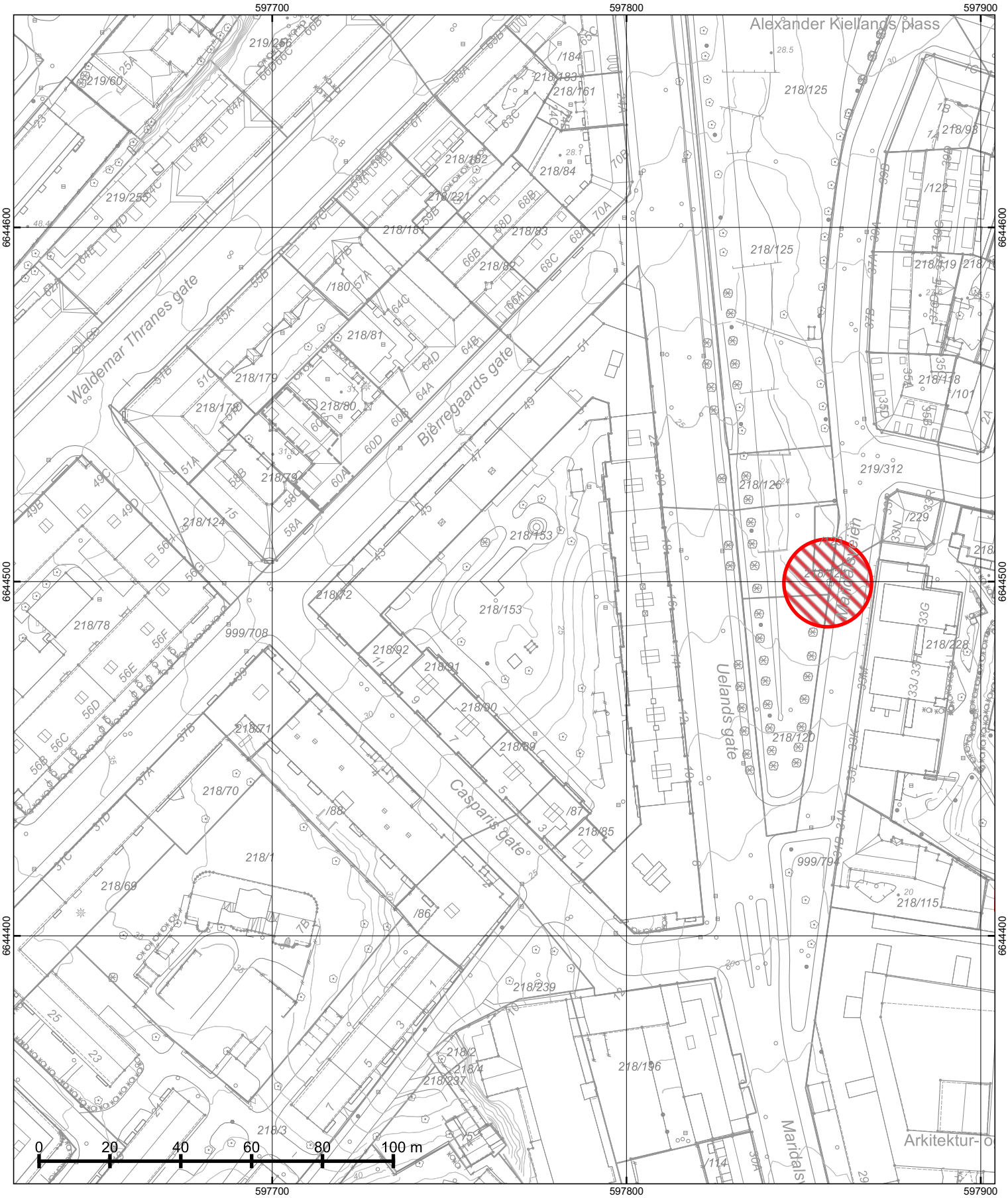
PlottID/Best.nr: 142844/ 86511934
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722
Adresse: UELANDS GATE 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/72

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: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

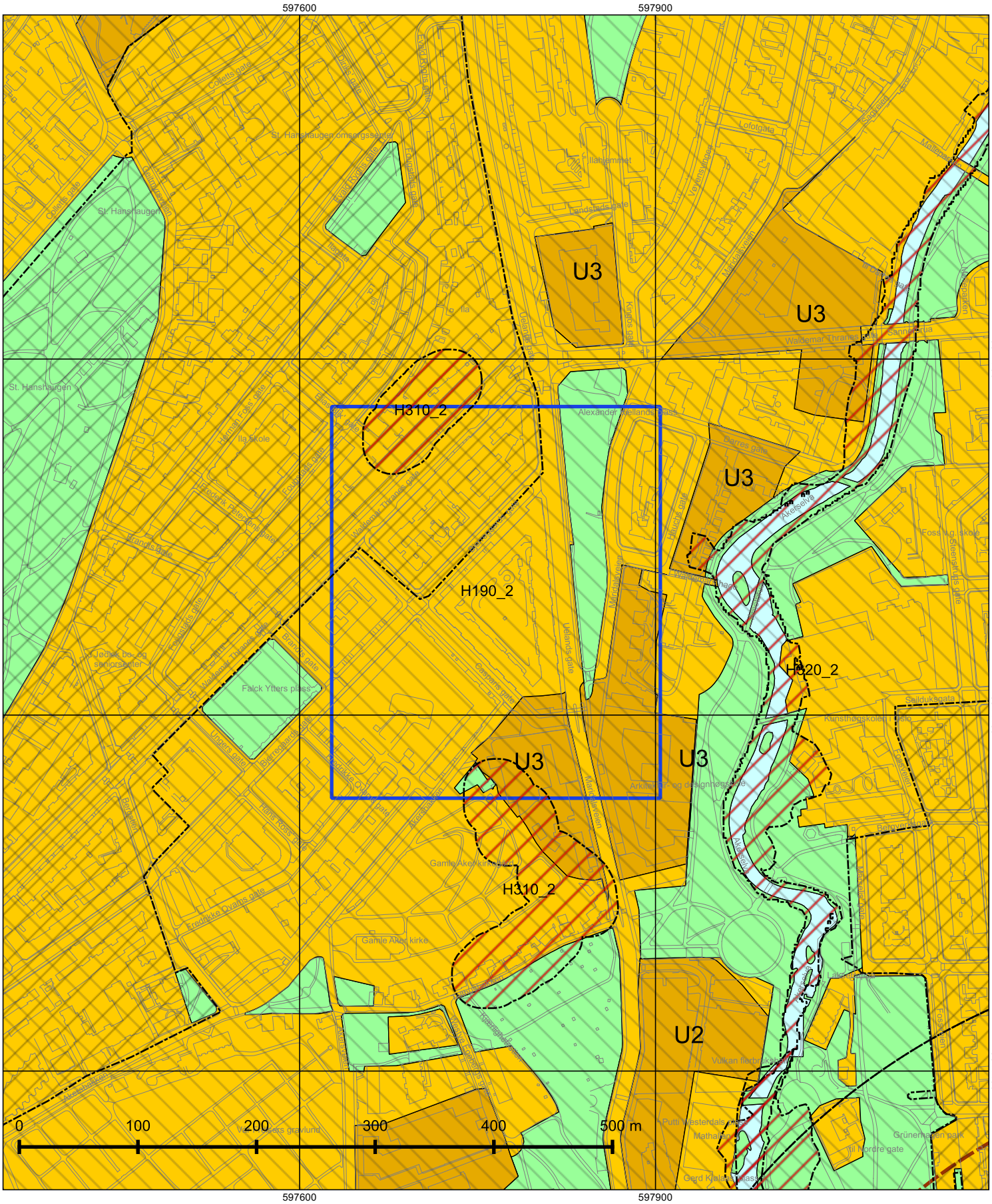
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142844/ 86511934
Adresse: UELANDS GATE 20
Gnr/Bnr: 218/72

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142844/86511934
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Michael R. ¿istad

Dato: 13.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511934
40067/ WM120_43_3003722

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 72

Vi viser til bestilling av 20250512 for UELANDS GATE 20.

GNR. 218 BNR. 72

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29-DEC-32.

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

246 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

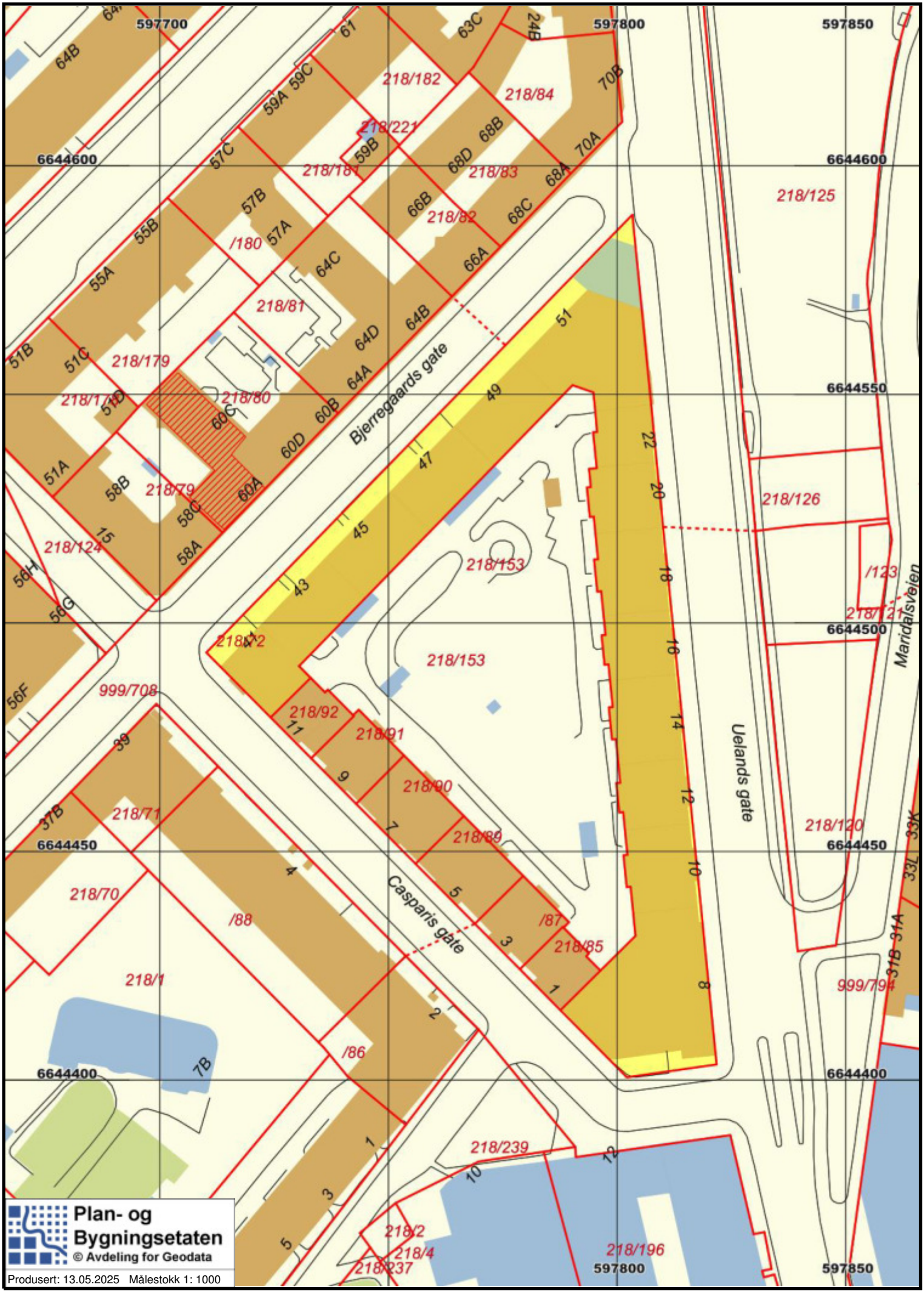
Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

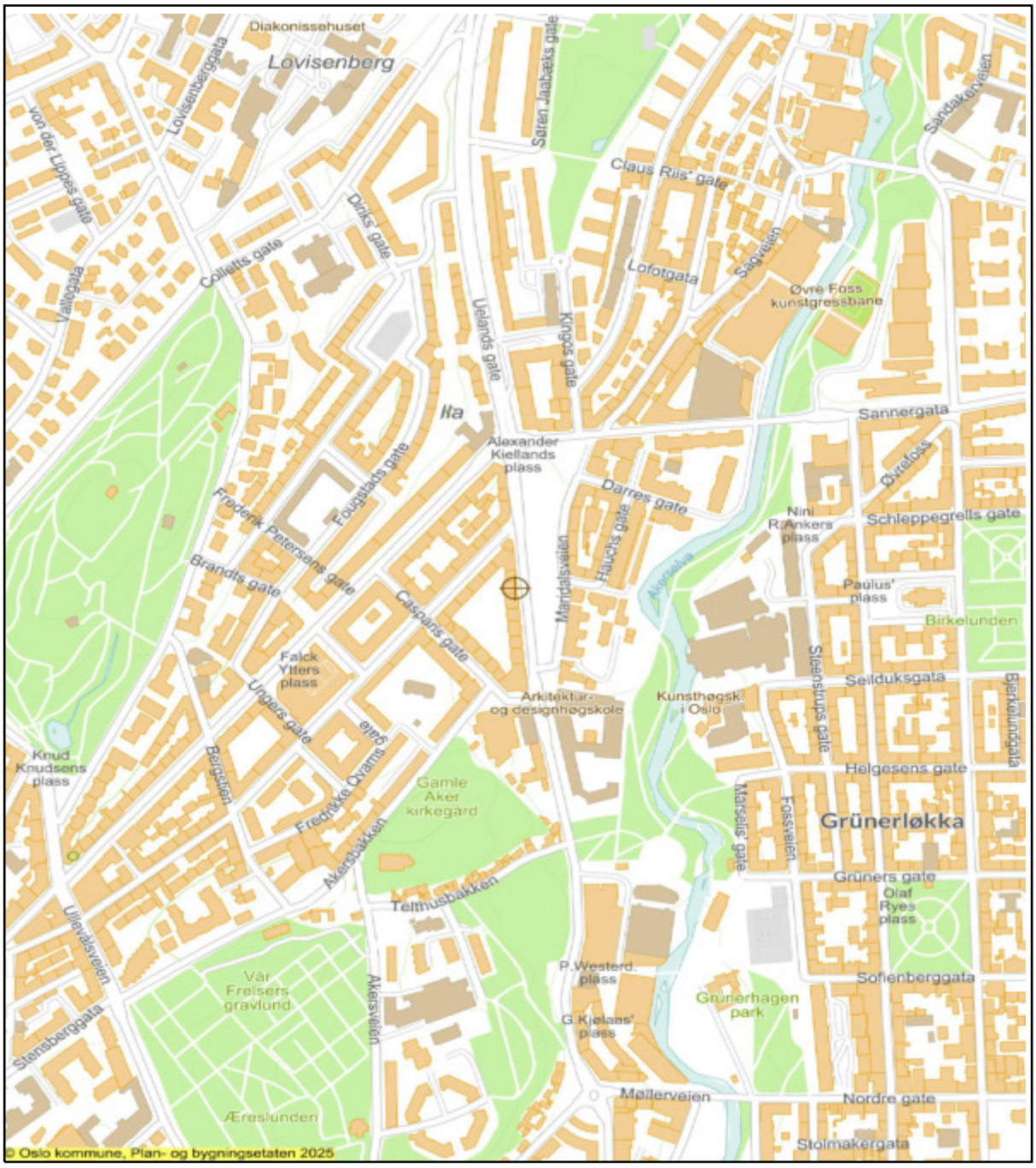


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 13.05.2025 Målestokk 1: 1000

Oversiktskart

Adr.:	Uelands gate 20	Bydel :	ST.HANSHAUGEN
Gnr bnr :	218 / 72	Skolekrets (2020/2021):	Ila



Dato: 12.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Uelands gate 20 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 12.05.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

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

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

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Uelands gate 20
Gnr. 218 Bnr. 72 Snr. 311 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0195

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Michael R. Øistad

Telefon / Mobil: / 48 60 48 85

E-post: Michael.ramberg.oistad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater