UELANDS GATE 18

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Ingen vedlegg?

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Uelands gate 18, 0175 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 158, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 28.01.2025 **Rapportdato:** 03.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1092 **Referansenummer:** NO6426

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

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 24 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1938. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Selveierleilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 1-stavs oljet parkett og oljet furugulv. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,64 m.

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

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositttstein med underlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

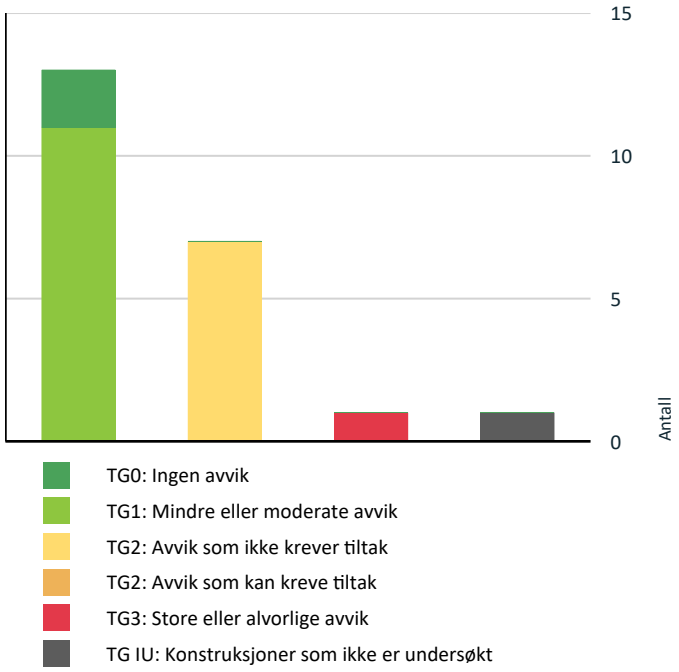
Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

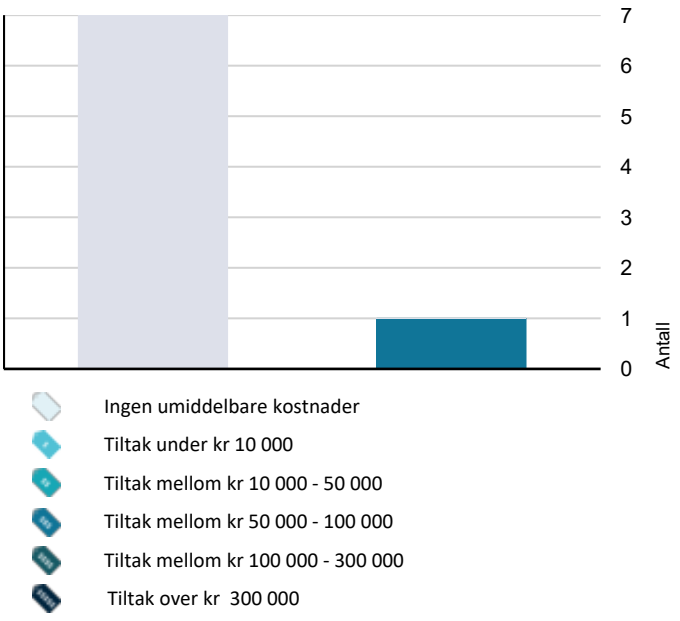
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1938

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer - soverom

Vinduer med 2-lags argongassfylte glass, prod. 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1993 og 1992.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1993.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjoner på ca. 6 m², Trefliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 92 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 92 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 1-stavs oljet parkett og oljet furugulv. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,64 m.

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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 målt 55 mm gjennom stuen.

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Himling med malt betong. Vegger med fliser.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

- Slukrist har noe riss.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: - Oppussing av baderom i 2021. Arbeider ble utført av Oslo Oppussing AS



Plastsluk.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositttstein med underlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vann- og avløpsledningene er begrenset
visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2021 Oppussing av baderom.

4. 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?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

Tilstandsrapport

11. 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?
Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Generell kommentar

- Det var kontroll av det elektriske i 2017. Avvik er rettet. Av elektriske arbeider utført etter kontrollen foreligger det samsvarserklæringer på opplyser eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

2. Er det skader på røykvarslere?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

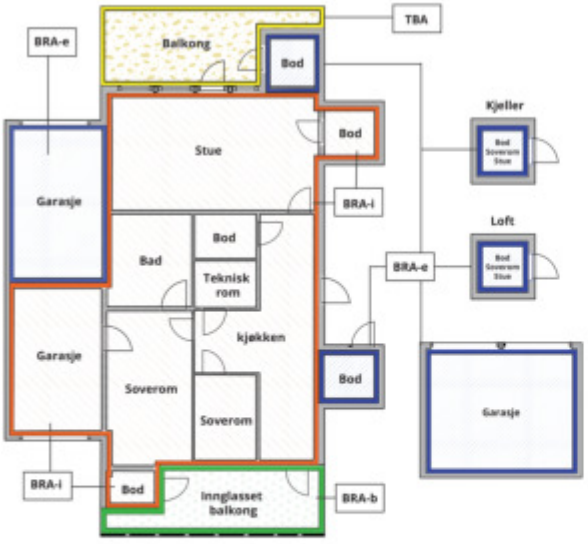
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	56			56	6
Kjeller		8		8	
SUM	**56**	**8**			**6**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 8 m².
- Ett fellesvaskeri.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	56	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Mia Valen Sæter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	158		20	278.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Uelands gate 18, 0175 OSLO

Hjemmelshaver
Mia Valen Sæter

Kommentar
Eiet grunn til eiendommen og bakgården festes.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Gamle Aker Boligsameie I og II	67 / 1330	PS Eiendom AS	978713556

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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/NO6426

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
154250014

Selger 1 navn
Mia Kathrine V Sæter

Gateadresse
Uelands gate 18

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Forsikring

Polise/avtalenr.: 8618692

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: 154250014

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad i november 2020
Arbeid utført av	Oslo Oppussing AS

Filer

5S Rapport fra sluttkontroll.pdf | 5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf | 5S SamsvarserklÃ¦ring.pdf | FDV Wavin Wafix.pdf | BVV Bekreftelse Uelands Gate 18.pdf | Godkjenningsbevis.pdf | Purus sluk.pdf | Garantiskjema varmekabel-2.pdf | roth rør i rør.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalt renovert bad, alt ble revet og bygget opp igjen nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Søknadspliktige endringer på bad, omsøkt og innvilget søknadspliktige endringer

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

Beskrivelse	Når jeg kjøpte leiligheten, ble det opplyst i selgers egenerklæring at det tidligere hadde vært en lekasje i kjelleren som var utbedret før kjøpertidspunktet (mai 2022). Etter hva jeg kjenner til, har det ikke vært noe lignende hendelser i ettertid.

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

Beskrivelse	Ved kjøp av boligen i mai 2022 opplyste selger i sin egenerklæring at det tidligere hadde vært observert rotter i bakgården, og at nødvendige tiltak var iverksatt. Etter det jeg kjenner til, har dette, eller lignende forhold, ikke vært et problem siden. Det har vært observert to sølvkre på bad etter overtakelsen i 2022.

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

Document reference: 154250014

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

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

Document reference: 154250014

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 forsikringskostnader 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: 154250014

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mia Sæter	23fbab4174167723013e7f3f6d5ade9e08540427	27.01.2025 08:32:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 154250014

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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

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

Soria Moria

att: Niklas Edvardsen

Oslo, 23. januar 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. 158. Snr. 20 (leil. nr. 286 / H-0503) i Oslo kommune
Hjemmelshaver:	Mia Kathrine Vale Sæter
Adresse:	Uelands gate 18, 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.
Telefon:	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.

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.

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

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 67 m2 og 56 netto m2. Seksjonens eierandel utgjør dermed; 67/1330.

Andel fellesutgifter fordeles slik:

Fellesutgifter pr. mnd med fjernvarme:	Kr.	3.620,-
Fellesutgifter – nedbetaling lån (soil-prosjektet):	Kr.	781,-
Totale fellesutgifter	Kr.	4.401,-

Seksjonens fellesutgifter er betalt til og med januar 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.	0	0	0	0
ligningsmynd.	0	1 953	0	36 872

** 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

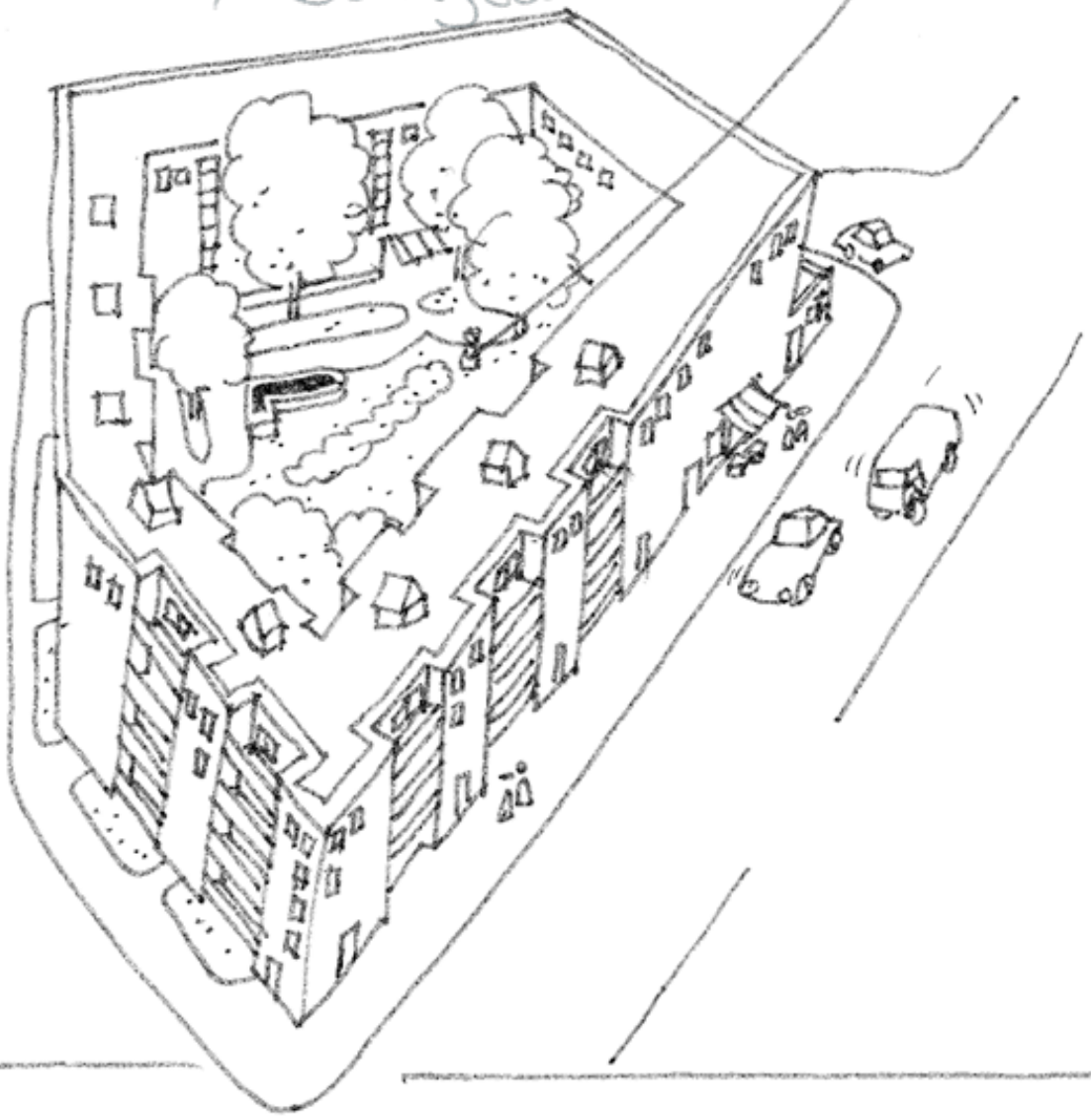
Vedlegg:

- 01 - Protokoll Årsmøtet, avholdt 23.10.2024
- 02 - Innkalling til årsmøte med styrets årsberetning og årsregnskap for 2023 *(avholdt 06.06.2023)*
- 03 - VEDTEKTER for Boligsameiet, sist endret 09.05.2018
- 04 - HUSORDENSREGLER for boligsameiet Gamle Aker I og II
- 05 - VEDLIKEHOLDSOVERSIKT for boligsameiet Gamle Aker I og II - 2024
- 06 - Informasjon fra Canal Digital, 28.11.2016
- 07 - Brukerveiledning porttelefon NO (2023)
- 08 - FDV - Rørfornyede rørsystemer
- 09 - Informasjon til seksjonseiere og beboere i Gamle Aker Boligsameie I og II, 09.2023
- 10 - Innkalling til X-ord Årsmøte, 23.10.2023 med vedlegg
- 11 - Protokoll fra X-ord Årsmøte,23.10.2023 med vedlegg
- 12 - Informasjon til seksjonseiere og beboere i Gamle Aker Boligsameie I og II, 01.2024

Årsmøte 2024

GAMLE AKER I OG II

Boligsameie



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 10. april 2024 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 protokoll (møteleder samt en seksjonseier fra hver av de 14 sameiene, se punkt 7)
    d. Godkjennelse av møteinnkallingen
    e. Godkjennelse av dagsorden

2. Styrets Årsrapport 2023

3. Behandling og godkjennelse av årsregnskapet 2023
   Sameiets revisor vil være til stede under behandlingen av årsregnskapet.

4. Godkjennelse av budsjett 2024
   Fremkommer i årsregnskapet.

5. Orienteringssak: Bredbånd og fibertilgang
   Styret har innhentet tilbud fra GlobalConnect om levering av bredbånd med hastighet på 500/500. Overgangen blir da ved at bredbånd erstatter lineær-tv, den enkelte seksjonseier og beboer vil da ikke ha behov for å betale ekstra for internett slik det i praksis er i dag. Styret ønsker tilbakemelding på behovet for fortsatt lineær-tv. En ren bredbåndsløsning sparer sameiet for nærmere kr 700.000,- per år.

6. Orienteringssak: Status soilprosjekt
   Entreprenørens representant vil gi en presentasjon om fremdrift, gjennomføring og annet.

7. Sammenslåing / reseksjonering
   Styret har i samarbeid med advokatselskapet RaederBing fått utarbeidet underlag for å kunne gjennomføre en sammenslåing/reseksjonering i tråd med tidligere uttalelser.

For å kunne gjennomføre sammenslåingen er det behov for undertegnelse av en seksjonseier fra hver oppgang, i alt fjorten. Disse skal på protokoll fra hver oppgang, eller hvert sameie signere sammen med møteleder, jfr. Esl. § 53 om at møtelederen og minst én seksjonseier som er utpekt av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen.
Det må registreres hvilke eiendommer den enkelte er seksjonseier i. Dette for å kunne fastslå om kravet til 2/3 flertall av de fremmøtte er oppfylt for alle 14 sameiene.

Flertallskrav: Det kreves 2/3 flertall av de fremmøtte for samtlige fjorten oppganger/seksjoner.

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

9. Godtgjørelse til styret og revisor
   Gjelder arbeid i perioden 2023/2024.

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). Styremedlem Kiran Joshi ønsker å trekke seg, slik at ett styremedlem må velges. Vedtektene er tilgjengelige i møterommet.

12. Valg av forretningsfører, samt fastsettelse av dennes godtgjørelse
    Styret foreslår å fortsette totalavtalen med P S Eiendom AS inntil vi har avsluttet arbeidet med soil-prosjektet og fått gjennomført reseksjonering. Styret har allerede hatt møte med annen forvalter om det blir aktuelt. Godtgjørelsen er som nevnt i budsjettet over.

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**
   Styremedlem Kiran Joshi 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 (møteleder samt en seksjonseier fra hver av de 14 sameiene, se punkt 7)

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 eiendommer/innganger med tilsvarende mange adresser:

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

Samtlige eiendommer ble seksjonert i 1976 av stifter A/S Gamle Aker Boligselskap II. Hver eiendom ble seksjonert med egne seksjonsnummer. Rent formelt er hver eiendom derfor egne sameier, men stifter foretok et valg ved stiftelsen at sameiene skulle ha felles forvaltning og driftes som om de var ett sameie. En ordning som er fullt ut lovlig.

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

Både internt og ved salg fremstår dette som utidsmessig organisering, der lovens ordning er ett gnr/bnr – ett sameie. Styret kommer tilbake til dette.

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	Kiran Joshi
Styremedlem	Hallvard Trohaug
Styremedlem	Vilhelm Launes
Styremedlem	Sophie Mysen
Styremedlem/Leietakerrepresentant	Terje Bolstad

Arna Vikanes Sørheim ønsket å trekke seg og Mysen ble valgt inn på ekstraordinært Årsmøte 27.10.2023.

Siden ordinært Årsmøte 6. juni 2023 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.

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 11 eierskifter i løpet av 2023. Forretningsfører tilbyr boligmeglere en meglerpakke og foretar til slutt eierskifte med oppdatering i alle registre.

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

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

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. 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 Fortuna Renhold AS. Selskapet holder til i Bjerregaards gate 51. 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 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.

TV/Bredbånd

Hver enkelt seksjon har digitale tv-kanaler, musikktjenesten WiMP og Internett-abonnement inkludert i felleskostnadene. Grunnpakken fra Canal Digital består av fast en fast del med

mange av de store norske og internasjonale TV-kanalene, i tillegg til 15 kanaler etter eget valg. Internett-abonnementet Komplett 5 (5.0/5.0) Mbps. Se for øvrig eget vedlegg.

Styret vurderer å bytte fra lineær-tv løsning til ren fiber/-bredbåndsløsning.

Ved utflytting skal dekoder og modem bli værende i seksjonen og overtas av Kjøper. Flytting skal meldes til Canal Digital på telefon 06090. Etter flytting er meldt til Canal Digital og ny eier registrert, overtar ny eier ansvar for modem og dekoder.

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.

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 tilstede.

Regnskapet for 2023 viser et underskudd med kr 4 434 410,-. 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 2023 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 (forventes ferdigstilt innen 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.

2023-regnskapet for øvrig er i tråd med budsjett, der akonto felleskostnader fra og med 01.07.2023 ble økt med ca 34% sammenlignet med tidligere år for å dekke inn sameiets formidable kostnadsøkning de senere årene. Det er især fjernvarme, kommunale avgifter og vedlikeholdsetterslep som utgjør kostnadsøkning.

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

Annet

Styret har i alt sendt ut informasjonsskriv fire ganger i løpet av året med nyttig informasjon om pågående prosjekt, 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. Send gjerne e-post til forretningsfører slik at vi kan notere e-postadressen til så mange som mulig.

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 2023

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II
RES ULTATREGNSKAP

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2024	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader a konto		12 338 308	10 601 140	14 449 425	14 097 500
Ekstrafakturering strøm		1 118 408	1 337 345	0	0
Sum driftsinntekter		13 456 716	11 938 485	14 449 425	14 097 500
Driftskostnader					
Felleskostnader					
Kommunale avgifter		2 199 132	1 745 127	2 500 000	1 800 000
Forsikringer		501 158	473 293	535 500	480 000
Gårdslys		238 629	311 188	250 000	300 000
Revisjon		43 750	39 375	42 000	40 000
Vaktmester mm	1	543 868	516 580	700 000	550 000
Styrehonorar	1	79 870	79 870	171 150	80 000
Forsikringsskader		16 845	10 939	50 000	50 000
Forvaltningshonorar		412 500	412 500	550 000	412 500
Andre honorarer		149 500	0	84 500	0
Advokathonorarer		154 750	0	100 000	0
Vedlikehold		4 154 001	1 443 585	4 465 000	4 848 500
Vedlikehold soilrør		4 137 129	0	0	0
Andre leiekostnader		50 000	50 000	50 000	50 000
Andre driftsmaterialer		22 285	24 376	60 000	30 000
Renhold / trappevask		447 105	524 831	450 000	650 000
Fjernvarme		3 374 577	3 866 556	2 900 000	3 500 000
Reperasjon etc heiser		100 362	128 695	100 000	100 000
TV-avgift		1 297 164	1 169 744	1 444 493	1 200 000
Sum felleskostnader		17 922 625	10 796 660	14 452 643	14 091 000
Driftsresultat		(4 465 909)	1 141 825	(3 218)	6 500
Finansinntekter og finanskostnader					
Annen renteinntekt		34 629	11	2 568	0
Annen finansinntekt		1 374	0	0	0
Annen finanskostnad		(4 504)	(4 776)	0	(6 500)
Netto finanskostnader		31 498	(4 765)	2 568	(6 500)
Årets resultat		(4 434 410)	1 137 060	(650)	0
Overføringer:					
Overføring fra vedlikeholdsfond 1		(4 137 129)			
Overføring fra vedlikeholdsfond 2		(297 281)	1 141 500	0	0
Sum overført	2	(4 434 410)	1 141 500	0	0

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II
BALANSE PR 31.12.

EIENDELER	**Note**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Langsiktige fordringer:			
Fordring sameierne	3	875 366	1 034 721
Fordring sameiere prosjekt soilrør	2,3	3 588 021	0
Sum anleggsmidler		4 463 387	1 034 721
Fordringer:			
Fordring sameierne		284 068	34 771
Andre fordringer		6 666	4 600
Forskuddsbetalte kostnader		584 767	303 357
		875 501	342 728
Bankinnskudd:			
Bankinnskudd	4	16 231 850	4 135 939
Sum omløpsmidler		17 107 350	4 478 667
SUM EIENDELER		21 570 737	5 513 388
EGENKAPITAL OG GJELD			
Opptjent egenkapital:			
Udekket tap		(1 213 581)	(1 213 581)
Vedlikeholdsfond 1		11 966 673	1 103 802
Vedlikeholdsfond 2		3 353 441	3 650 723
Sum egenkapital	2	14 106 533	3 540 944
Langsiktig gjeld:			
Gjeld ifm prosjekt soilrør	2	3 588 021	0
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		2 869 673	1 538 827
Skyldig skattetrekk og arbeidsgiveravgift		327	54
Gjeld til sameierne (forskuddsbetalte felleskostnader)		255 000	165 150
Annen kortsiktig gjeld		751 183	268 413
Sum kortsiktig gjeld		3 876 183	1 972 444
Sum gjeld		7 464 204	1 972 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 570 737	5 513 388

Oslo, 3. april 2024

Regnskapet er elektronisk signert

I styret:

Svein Gustav Hovland, styrets leder
Sofie Mysen, styremedlem
Vilhelm Møller Launes, styremedlem
Kiran Joshi, styremedlem
Hallvard Trohaug, styremedlem
Terje Bolstad, styremedlem

Org.nr. 978 713 556

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	**2023**	**2022**
Lønn til innleid personell	25 071	23 520
Arbeidsgiveravgift	4 099	4 060
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnskostnader	10 698	9 000
Vaktmester 1)	500 000	480 000
Sum	**539 868**	**516 580**

Sameiet har sysselsatt 0 årsverk i 2023.

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

Styrehonorar	**2023**	**2022**
Styrehonorar	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
Sum styrehonorar	**79 870**	**79 870**

Note 2 Antall sameiere, egenkapital

	Udekket tap	Vedlikeholds fond 1	Vedlikeholds fond 2	Sum egenkapital
Egenkapital pr 31.12.2022	-1 213 581	1 103 802	3 650 723	3 540 944
Innskudd fra sameierne		15 000 000		15 000 000
Årets resultat		-4 137 129	-297 281	-4 434 410
Pr 31.12.2023	**-1 213 581**	**11 966 673**	**3 353 441**	**14 106 533**

I forbindelse med utbedring av soilrør ble det på ekstraordinært årsmøte 23. oktober 2023 vedtatt at sameierne skulle gjøre et innskudd på kr 15 mill.

I samme anledning ble det vedtatt beslutning om finansiering av utbedring av soilrør, hvor sameiet Gamle Aker Boligsameie I og II tok opp lån på kr 15 mill 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, 4,74 % pr 31.12.23. Lånet har løpetid på 5 år fra desember 2023. Sameiet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år. Pr 31.12.23 har sameiet kr -3 588 021 i gjeld til PS Eiendom AS og sameiet har kr 3 588 021 i fordring på sameierne. Det er ingen rentekostnad i regnskapet til sameiet da hver sameier er ansvarlig for rente på sin andel gjeld. PS Eiendom AS og enkelte sameiere har nedbetalt sin andel gjeld i 2023.

Note 3 Langsiktige fordringer

Fordring på sameierne og andre fordringer oppføres til pålydende. Det er ikke gjort avsetninger for tap i 2023. Det er ikke bokført reelle tap i 2023.

	2023	2022
Fordring på sameierne; balkonger/ vinduer tidl år	875 366	1 034 721
Fordring på sameierne; prosjekt soilrør	3 588 021	0
Sum langsiktige fordringer	**4 463 387**	**1 034 721**

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, 4,74 % pr
31.12.23. Alle fordringer skal være nedbetalt innen utgangen av 2028.

Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er kr 1 015 pr 31.12.2023 og skyldig skattetrekk utgjør kr 0 ved utgangen av 2023.

Sak 4 - Godkjennelse av budsjett 2024

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II
RESULTATREGNSKAP

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2024	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader a konto		12 338 308	10 601 140	14 449 425	14 097 500
Ekstrafakturering strøm		1 118 408	1 337 345	0	0
Sum driftsinntekter		13 456 716	11 938 485	14 449 425	14 097 500
Driftskostnader					
Felleskostnader					
Kommunale avgifter		2 199 132	1 745 127	2 500 000	1 800 000
Forsikringer		501 158	473 293	535 500	480 000
Gårdslys		238 629	311 188	250 000	300 000
Revisjon		43 750	39 375	42 000	40 000
Vaktmester mm	1	543 868	516 580	700 000	550 000
Styrehonorar	1	79 870	79 870	171 150	80 000
Forsikringsskader		16 845	10 939	50 000	50 000
Forvaltningshonorar		412 500	412 500	550 000	412 500
Andre honorarer		149 500	0	84 500	0
Advokathonorarer		154 750	0	100 000	0
Vedlikehold		4 154 001	1 443 585	4 465 000	4 848 500
Vedlikehold soilrør		4 137 129	0	0	0
Andre leiekostnader		50 000	50 000	50 000	50 000
Andre driftsmaterialer		22 285	24 376	60 000	30 000
Renhold / trappevask		447 105	524 831	450 000	650 000
Fjernvarme		3 374 577	3 866 556	2 900 000	3 500 000
Reperasjon etc heiser		100 362	128 695	100 000	100 000
TV-avgift		1 297 164	1 169 744	1 444 493	1 200 000
Sum felleskostnader		17 922 625	10 796 660	14 452 643	14 091 000
Driftsresultat		(4 465 909)	1 141 825	(3 218)	6 500
Finansinntekter og finanskostnader					
Annen renteinntekt		34 629	11	2 568	0
Annen finansinntekt		1 374	0	0	0
Annen finanskostnad		(4 504)	(4 776)	0	(6 500)
Netto finanskostnader		31 498	(4 765)	2 568	(6 500)
Årets resultat		(4 434 410)	1 137 060	0	0
Overføringer:					
Overføring fra vedlikeholdsfond 1		(4 137 129)			
Overføring fra vedlikeholdsfond 2		(297 281)	1 141 500	0	0
Sum overført	2	(4 434 410)	1 141 500	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

Styret har innhentet tilbud fra GlobalConnect om levering av bredbånd med hastighet på 500/500. Overgangen blir da ved at bredbånd erstatter lineær-tv, den enkelte seksjonseier og beboer vil da ikke ha behov for å betale ekstra for internett slik det i praksis er i dag. Styret ønsker tilbakemelding på behovet for fortsatt lineær-tv. En ren bredbåndsløsning sparer sameiet for nærmere kr 700.000,- per år.

Dagens tv- og bredbånd løsning er som følger:

Hver enkelt seksjon har digitale tv-kanaler, musikktjenesten WiMP og Internett-abonnement inkludert i felleskostnadene. Grunnpakken fra Canal Digital består av fast en fast del med mange av de store norske og internasjonale TV-kanalene, i tillegg til 15 kanaler etter eget valg. Internett-abonnementet Komplett 5 (5.0/5.0) Mbps.

Ved utflytting skal dekoder og modem bli værende i seksjonen og overtas av Kjøper. Flytting skal meldes til Canal Digital på telefon 06090. Etter flytting er meldt til Canal Digital og ny eier registrert, overtar ny eier ansvar for modem og dekoder.

Fra tidligere informasjonsskriv av 7. mars 2024:

«Styret er i dialog med bredbåndsleverandør om levering av fiberkabel på 500/500 MB i stedet for den pakken vi har i dag med stort utvalg av tv-kanaler og svært lav båndbredde på internett. I en eventuell ny løsning må TV-må strømmes, og vi kan inngå en kollektiv tv-løsning. Økonomisk sett vil en ren internettløsning spare sameiet for flere hundre tusen kroner i året, det forutsetter at den enkelte betaler for lineær-tv selv i stedet for internett som i dag. De fleste betaler for internett ut over standardpakken i dag siden tilbudet er best på tv og svakt på internett.

Bakgrunnen til dette er at vi nå bruker nett til for eksempel å lytte til musikk, vi ser film og serier, lagrer filer i skyen, kommuniserer med venner og kjente og ikke minst, sitter på hjemmekontor. Dette er noe gården i likhet med omtrent "alle" andre bygårder har sett seg nødt til å ta stilling til. Nåværende infrastruktur i gården er ikke kompatibel med den rivende utviklingen.

Styret og forretningsfører ønsker tilbakemelding fra beboerne om en slik løsning. Send gjerne din mening til forretningsfører på e-post: pse@pse.no alternativt ring oss på 22 99 27 60.

Styret vil også informere om en slik løsning på forestående Årsmøte».

Styret supplerer med informasjon om lineær-tv tilbudet fra GlobalConnect, oppdatert per 3. april 2024:

Litt overordnet kan sameiet vedta valgfri og beboerstyrt TV fra kr 249,- pr mnd/pr beboer. Her bestiller beboerne TV fra RiksTV. Man gis en fjernkontroll og dekoder slik som før. Dette er inkludert i prisen.

16 kanaler + 6 valgfrie kanaler. TV2play inngår i prisen.

Alternativt TV kollektivt:

Kollektivt fra kr 149,-. også her er alt utsyr og installasjon inkludert. Her får man alle TV2-kanalene, BBC, og alle NRK-kanalene, samt 3 valgfrie kanaler. TV2Play inngår. Denne prisen gis dere selv om dere ikke er 322 abonnenter.

Men dette kan dere fint vedta i etterkant, da TV-løsning ikke påvirker fremdriften. Dvs at dere kan inngå avtale om fiber, og komme tilbake til oss rundt ønsket TV-løsning.

Sak 6 - Orienteringssak: Status soilprosjekt

Entreprenørens representant vil gi en presentasjon om fremdrift, gjennomføring og annet.

Sak 7 - Sammenslåing / reseksjonering

Styret har i samarbeid med advokatselskapet RaederBing fått utarbeidet underlag for å kunne gjennomføre en sammenslåing/reseksjonering i tråd med tidligere uttalelser.

For å kunne gjennomføre sammenslåingen er det behov for undertegnelse av en seksjonseier fra hver oppgang, i alt fjorten. Disse skal på protokoll fra hver oppgang, eller hvert sameie signere sammen med møteleder, jfr. Esl. § 53 om at møtelederen og minst én seksjonseier som er utpekt av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen.
Det må registreres hvilke eiendommer den enkelte er seksjonseier i. Dette for å kunne fastslå om kravet til 2/3 flertall av de fremmøtte er oppfylt for alle 14 sameiene.

Flertallskrav: Det kreves 2/3 flertall av de fremmøtte for samtlige fjorten oppganger/seksjoner.

Vedlagt følger Plan for sammenslåing, punkt 7.1 og vedtekter etter sammenslåing i punkt 7.2

7.1 Plan for sammenslåing

Loven stiller krav om at det skal utarbeides en plan for sammenslåingen. Planen er selvforklarende og vise en skjematisk oversikt over berørte eiendommer og nye seksjonsnummer etter sammenslåingen.

Plan for sammenslåing

Gamle Aker boligsameie I og II

Bakgrunn

Boligsameiet Bjerregaardsgt. 41 - 43 - 45 - 47 - 49 – 51 og Uelandsgate 8 - 10 - 12 - 14 - 16 - 18 - 20 – 22 (registrert i Brønnøysundregistrene som Gamle Aker boligsameie I og II) består av til sammen 14 eiendommer.

Rent formelt er hver eiendom derfor egne sameier, men stifter foretok et valg ved stiftelsen at sameiene skulle ha felles forvaltning og driftes som om de var ett sameie. En ordning som er fullt ut lovlig.

Sameiene reguleres derfor av ett sett med vedtekter, og har ett felles styre. Sameiet er videre registrert som ett boligsameiet i Enhetsregisteret med org. nr. 978 713 556.

Både internt og ved salg fremstår dette som utidsmessig 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 reseksjonering.

Alle beholder naturligvis sin seksjon, men kan ved reseksjoneringen bli tildelt nytt seksjonsnummer. Eierbrøken beholdes forholdsmessig, og det skjer således ingen verdiforskyvning eierne imellom.

Sammenslåing av eierseksjonssameier, Eierseksjonsloven (Esl) § 22 a.

Sammenslåing - lovkrav

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing. Det foreslås at det

avholdes et fellesmøte for alle sameiene, men selve avstemmingen må foregå enkeltvis for hvert sameie. Dette for å sikre lovens minstekrav.

Ettersom bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet, og det er ikke krav til samtykke fra den som har en tinglyst rettighet i seksjonen.

Det må etablere nye vedtekter for det utvidede sameiet. Disse må senest samtidig med beslutningen om sammenslåing vedtas med 2/3 dels flertall

Ettersom det allerede er etablert et felles sett med vedtekter, foreslås disse videreført med noen mindre endringer.

Sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter – matrikkelforskriften § 43

Sammenslåingen av eiendommene må skje samtidig med søknaden om reseksjonering slik dette følger av matrikkelforskiften § 43. To eller flere grunneiendommer hvor registrert eier til hver av grunneiendommene er forskjellige seksjonssameier, kan slås sammen til en grunneiendom dersom det samtidig etableres ett samlet eierseksjonssameie på den sammenslåtte grunneiendommen, bestående av alle sameierne i de to opprinnelige grunneiendommene, og vilkårene for sammenslåing ellers er oppfylt.

Med søknaden skal følge kart over grenser for eiendommene.

Plan for sammenslåing

I medhold av esl. § 22 B skal Styret senest i innkallingen til årsmøtet legge frem en plan for sammenslåingen som minst viser

a) en angivelse av sameiene med gårds-, bruks- og seksjonsnummer

b) et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet

c) en utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet

d) det siste årsregnskapet, den siste årsmeldingen og revisjonsmeldingen hvis det foreligger for de sameiene som skal slås sammen

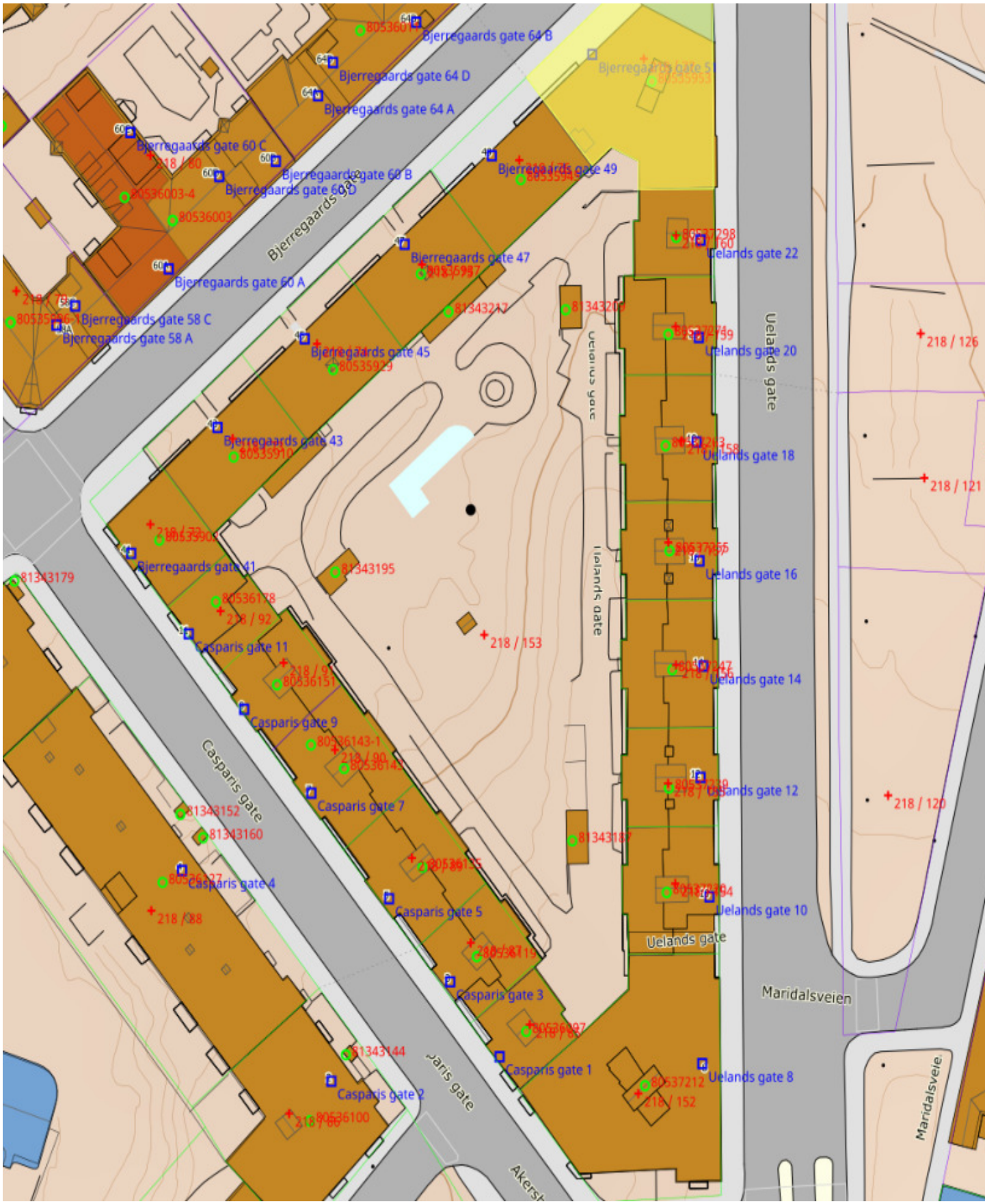
Angivelse av sameiene med gårds- og bruksnummer, dagens seksjonsnummer og nye seksjonsnummer etter sammenslåingen

Eiendom **Gnr./bnr** **Adresse** **Never i eierbrøk**	**Antall seksjoner**	**Snr. før sammenslåing** **Snr. etter sammenslåing**	**Annet**
218/72 Bjerregaardsgate 41 Nevner 971	12 9 B og 3N	**1-12** **1-12**	Bestående
218/73 Bjerregaardsgate 43 Nevner 1266	19 B	**1-19** **13-31**	Utgående 2
218/74 Bjerregaardsgate 45 Nevner 1266	19	**1-19** **32-50**	Utgående 3
218/75 Bjerregaardsgate 47 Nevner 1280	20 B	**1-20** **51-70**	Utgående 4
218/76 Bjerregaards gate 49 Nevner 1525	26 4 N / 22 B [1]	**1-26** **71-96**	Utgående 5
218/77 Bjerregaardsgate 51 Nevner 3152 - ok	41 9 N / 32 B	**1-41** **97-137**	Utgående 6
218/152 Uelandsgate 8 Nevner 3430	57 49 B / 8 N	**1-57** **138-194**	Utgående 7
218/154 Uelandsgate 10 Utgående Nevner 1538	24 B	**1-24** **195-218**	Utgående 8
218/155 Uelandsgate 12 Nevner 1224	24 B	**1-24** **219-242**	Utgående 9
218/156 Uelandsgate 14 Never 1596	24 B	**1-24** **243-266**	Utgående 10
218/157 Uelandsgate 16 Nevner 1224	24 B	**1-24** **267-290**	Utgående 11
218/158 Uelandsgate 18 Nevner 1330	20 B	**1-20** **291-310**	Utgående 12
218/159 Uelandsgate 20 Nevner 1018	20 B	**1-20** **311-330**	Utgående 13
218/160 Uelandsgate 22 Nevner 675	9 B	**1-9** **331-339**	Utgående 14
Sum **14 sameier** **Sum nevner:** **21495**	**Sum seksjoner** **339**	**Teller i brøken forblir uendret etter sammenslåing**	**14 eiendommer sammenslås til en** **218/72** **Bjerregaardsgate 41**

[1] N = Næringsseksjon B= Boligseksjon

Samtlige tellere i brøken er uendret			

Kartutsnitt over eiendommene som skal sammenslås



7.2 Vedtekter etter sammenslåing

Loven stiller krav om at det skal utarbeides et forslag til vedtekter for det «nye» sameiet. Forslaget skal behandles og vedtas av de 14 sameiene (i fellesmøtet).

I utkast til vedtekter foreslås det å benytte det registrerte navnet på foretaket slik det er registrert i Brønnøysundregistrene: GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II (med org. 978 713 556).

Vedtektene foreslås ellers i all hovedsak videreført. Enkelte justeringer og mindre språklige endringer er også foretatt. Dette vil bli gjennomgått på møtet.

Utkast til vedtekter til beslutning om sammenslåing:

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.

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.

11Husordensregler

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.

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

Samlet styrehonorar har ikke vært gjenstand for justering siden 1998, og honoraret er og har vært som nevnt i note 1 til Årsregnskapet 2023 på kr. 70.000,-. Fordelingen er kr. 10.000,- per styremedlem, kr 20.000,- til styrets leder og kr. 10.000,- for leietakerrepresentant. Honoraret foreslås nå økt for første gang siden 1998. Honoraret utbetales med tilbakevirkende kraft.

Styret kan ikke fastsette honoraret for styrearbeid selv naturligvis, dette må gjøres av Årsmøtet, se eierseksjonsloven § 55.

Generelt er styrehonorarer som regel for lave, og som her vil honoraret være basert på gammel tradisjon. Slik at det å ingen måte har blitt øket i takt med økning i arbeid eller generell prisstigning. Som oftest er det ingen som foreslår økning på vegne av styremedlemmene, slik at forslaget ofte kommer fra styret etter en nøye vurdering.

Styremedlemmene foreslår ikke å kompensere for ekstraarbeid i forbindelse med ulike prosjekter gjennom perioden.

Styret foreslår en økning med kr 10.000,- per styremedlem og leietakerrepresentant og kr 30.000,- til styrets leder. Totalt kr 150.000,- med tillegg for arbeidsgiveravgift.

Ved en normal KPI-økning til grunn for styrehonoraret fra 1998 og frem til i dag (februar 2024) tilsvarer beløpet på kr 70.000,- nå kr. 130.000,-.

Saken krever flertall fra de fremmøtte seksjonseiere.

Godtgjørelse til revisor er for så vidt godkjent som følge av godkjennelse av årsregnskapet for 2023, men for god ordensskyld gjentas beslutningen i oppsatt punkt.

Sak 10 - Valg av revisor

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

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). Styremedlem Kiran Joshi ønsker å trekke seg, slik at ett styremedlem kan velges. Vedtektene er tilgjengelige i møterommet.

Siden forrige ordinære Årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Svein Gustav Hovland	Stensberggata 17B
Styremedlem	Kiran Joshi	Spireaveien 4C
Styremedlem	Hallvard Trohaug	Uelands gate 8, for tiden bosatt i Lærdal kommune
Styremedlem	Vilhelm Launes	Uelands gate 14
Styremedlem	Sophie Mysen	Uelands gate 20
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

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.

Kiran Joshi trekker seg av gode grunner og sameiet trenger ett nytt styremedlem.

Valg av styremedlemmer krever alminnelig flertall (50%).

Sak 12 - Valg av forretningsfører

Styret foreslår å fortsette totalavtalen med P S Eiendom AS inntil vi har avsluttet arbeidet med soil-prosjektet og fått gjennomført reseksjonering. Styret har allerede hatt møte med annen forvalter om det blir aktuelt. Godtgjørelsen er som nevnt i budsjettet over.

P S Eiendom AS har vært forretningsfører siden stiftelsen i 1994. Forretningsførselen består av en rekke funksjoner. Først og fremst det administrative (selskapsoppgaver) gjøremål, men også alminnelig forvaltning av selskapet med det økonomistyring og regnskapsmessige aspektet. Forretningsfører har også stordriftsfordeler innen forsikring og tar denne ut på anbud via forsikringsmegler hvert år for best mulig totalpris. I tillegg bestyrer forretningsfører også alt på teknisk side, så vel som å være styrets rådgiver på alle nivå, herunder det juridiske.

Eksempler som ligger innenfor den daglige forretningsførselen:

- Håndtering av all post (også elektronisk via alle mulige kanaler) og all regelmessige rapportering til myndighetene
- Periodisk regnskapsavleggelse, gjøres faktisk månedlig
- Drifts- og likviditetsbudsjett, gjøres dynamisk gjennom året
- Teknisk budsjett på kort og lang sikt
- Utsendelse av faktura for fellesutgifter og eventuelle avregninger (sist ved etterfakturering for ekstrem økning av strøm-/fjernevarmeprisen) samt reskontrooppfølging (innkrevning)
- Årlig innhenting av priser på forsikring av bygningsmassen, som følge av stordriftsfordelene til forretningsfører har selskapet en mindre styreansvarsforsikring uten kostnad
- Oppfølging av skader mot forsikringsselskapet
- Håndtering av dugnader
- Prosjektoppfølging, særlig ser vi det for soil-prosjektet og ikke minst balkonger og tak
- Skadedyroppfølging i tillegg til prosjektet med inngangsdører og calling-anlegg
- Svært omfattende oppfølging av hver enkelt seksjonseier og beboer ved to anledninger i løpet av tolv måneder
- Regelmessig gjennomgang av avtaler, særlig gode priser med rørlegger og elektriker til sameiet
- Innhenting av lånetilbud og etablering av IN-ordning
- Håndtering av eierskifter
- Håndtering av utleie ved registrering av leietakere. Påkrevet i tilfelle skade og brann
- Oppfølging av HMS-krav, Internkontroll og andre offentligrettslige krav

I tillegg har forretningsfører avtale om vaktmesterfunksjon med utrykning. Vaktmester Zong følger opp og utfører fastsatte arbeidsoppgaver innen normal arbeidstid. I tillegg har vaktmester ansvar for sesonggjøremål. I sommermånedene har sameiet innleid bistand av sommervikarer.

Deltagelse på Årsmøtet 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.2024

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

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

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.

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.

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. Styret vurdedrer å øke fellesutgiftene ytterligere fra 1.7.2024 med 10%.

Planlagte tiltak:

- Utbedring soilrør (under gjennomføring)
- Nytt callingsystem for alle oppganger (utført)
- (utført)
- Nye dører i alle oppganger (delvis utført)

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

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

Ekstraordinært vedlikehold:

<u>Anno 2024</u>

- 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

<u>Anno 2023</u>

- 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 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:

- Ny montert to heiser i hhv. Uelands gate 8 og Bjerregaards gate 51

Anno 2010:

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

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Lys og stikk v/speil. Stikk til VM. Lys punkt tak. Vifte og varme kabel.

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Elvern AS	Firma/Navn:	Oslo Oppussing AS
Kontaktperson:	Andre Lydersen	Kontaktperson:	
Adresse:	Bogstadveien 27	Adresse:	Bogstadveien 27B
Postnr/Sted:	0355 Oslo	Postnr/Sted:	0355 OSLO
Telefon:	22592222	Telefon:	23 65 36 65
E-post:	post@elvern.no	E-post:	info@ooppussing.no

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	2342	Kundenummer:	10145

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Oslo Oppussing AS
Adresse:	Bogstadveien 27B
Postnr/Sted:	0355 OSLO

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Bad

Sjekkpunkt

Risikovurdering	*JA*	*NEI*	*Ikke aktuelt*	*Kommentar*
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	***JA***	***NEI***	***Ikke aktuelt***	***Kommentar***
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐	☐	☒	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☐	☐	☒	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	☒	☐	☐	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☒	☐	☐	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒	☐	☐	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Bad

Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☒	

Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	499 Mohm
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☐	☒	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☐	☒	
Er det kontrollert spenningsfall?	☒	☐	☐	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☐	☒	

Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒	☐	☐	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☐	☐	☒	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Lys og stikk v/speil. Stikk til VM. Lys punkt tak. Vifte og varme kabel.

Kontrollert av	
Navn:	Andre Lydersen
Dato:	2020-11-11
Signatur:	Elektronisk signert av Andre Lydersen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Rehab av bad

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Elvern AS	Firma/Navn:	Oslo Oppussing AS
Kontaktperson:	Andre Lydersen	Kontaktperson:	
Adresse:	Bogstadveien 27	Adresse:	Bogstadveien 27B
Postnr/Sted:	0355 Oslo	Postnr/Sted:	0355 OSLO
Telefon:	22592222	Telefon:	23 65 36 65
E-post:	post@elvern.no	E-post:	info@ooppussing.no

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	2342	Kundenummer:	10145

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Oslo Oppussing AS
Adresse:	Bogstadveien 27B
Postnr/Sted:	0355 OSLO

Anlegg - kontaktperson			
☐ Eier ☐ Bruker ☐ Annet		Telefon:	
Navn:		Epost:	

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Bad

SJEKKPUNKT

Anleggssikkerhet	*Ja*	*Nei*	*Ikke aktuelt*	*KOMMENTAR*
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	☐	☐	☒	
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	☒	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☒	☐	☐	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	☐	☐	
Har du vurdert type komfyrvakt?	☐	☐	☒	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☒	☐	☐	
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	☐	☐	☒	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☒	☐	☐	
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☐	☒	☐	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☒	☐	☐	
* Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	☐	☒	☐	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Bad

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***Ja***	***Nei***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☒	
* Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☒	☐	☐	
* Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☐	☒	☐	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☒	☐	☐	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☒	☐	☐	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Kompetanse	***Ja***	***Nei***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Eventuelt	***Ja***	***Nei***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Informasjon	***OK***	***Avvik***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒	☐	☐	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Lys og stikk v/speil. Stikk til VM. Lys punkt tak. Vifte og varme kabel.

Risikovurdert av		***Kunde/Eier (ved behov)***	
Navn:	Andre Lydersen	Navn:	
Dato:	2020-10-29	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Andre Lydersen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Lys og stikk v/speil. Stikk til VM. Lys punkt tak. Vifte og varme kabel.

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Elvern AS	Firma/Navn:	Oslo Oppussing AS
Kontaktperson:	Andre Lydersen	Kontaktperson:	
Adresse:	Bogstadveien 27	Adresse:	Bogstadveien 27B
Postnr/Sted:	0355 Oslo	Postnr/Sted:	0355 OSLO
Telefon:	22592222	Telefon:	23 65 36 65
E-post:	post@elvern.no	E-post:	info@ooppussing.no

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	2342	Kundenummer:	10145
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Oslo Oppussing AS		
Adresse:	Bogstadveien 27B		
Postnr/Sted:	0355 OSLO		

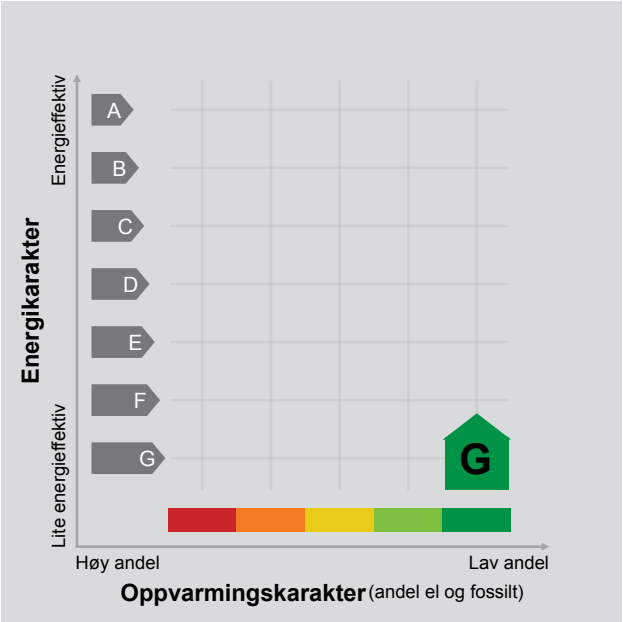
Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Lys og stikk v/speil. Stikk til VM. Lys punkt tak. Vifte og varme kabel.
Kommentar:	Lys og stikk v/speil. Stikk til VM. Lys punkt tak. Vifte og varme kabel.
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2018
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Andre Lydersen
Dato:	2020-11-11
Signatur:	Elektronisk signert av Andre Lydersen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

ENERGIATTEST

Adresse	Uelands gate 18
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	158
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-71610
Dato	27.01.2025



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 2 133 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 133 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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.

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: 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.

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Uelandsgt. 8-12

Nr. 153 1/1937

Vänersborg

A N M E L D E L S E .

16 bl. tegninger.

N.D.

BYGNINGSCHEFEN
R.I.-No. 1631/37
OSLO

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 1 Akersbakken og 2 Uelandsgaten.

Innlevert 1. september 1937 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 2-9-1937.

[redacted]

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

Opmålingschefen
Mott: 3 - SEP. 1937

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på tomtegr. 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,- iht. kgl. 30/9-24 for erhvervelse av grunn til Bjerregaards gates regulering, og en refusjon på kr. 11361,50, kgl 29/8-25 for erhvervelse av grunn til Uelands gates regulering.
Beløpene forfaller ved nybygg.

Oslo 3/9-1937

[redacted]

N.d. 1531/37.

Ekspedisjons-Dokument 2

angående

på matr.-nr. 1 Akersbakken og 2 Uelandsgaten

Innlevert Attestert

kummen må være støpt vanntett, og der må i denne anbringes aut. ejektor eller elektrisk pumpe med aut. igangsetningsapparat.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höide må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höiest.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Min. vanntrykk i hovedledning for tiden ca. 45 m.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetonggulver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å opfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og

störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Ved projektering av sanitæranlegget må fornödent hensyn tas til ovenstående påtegning, hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 16 november 1937.

Byg. c.
18 NOV. 1937

N/MS.
J.nr.1531/1937.

Ad: 1 Akersbakken og 2 Uelandsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Der er muntlig oplyst at de 9 blokker aktes opdelt i 8 forskjellige matrikkelnumre hvorfor innstillingen avgis under denne forutsetning. Det-
fulles gårdsrom får eget matr. nr.

Der tiltrenges undtagelse fra:

A: § 66,1 for avvikelse fra regulerings- og byggelinje mot Uelandsgate og Akersbakken,

B: § 67,1 for balkongenes avstand fra nabo.

C: § 71 for gesimshöider. De lovlige höider er angitt med blått på gatefasadene.

D: § 73 for opbygg over tak (heisopbygg for blokk XIII.)

E: § 75/76,4 for 15 m. bestemmelsen for blokk XIII samt for utbygg mot gårdsplass på de övrige blokker.

F: § 75/76,5 for gesimshöide mot gårdsplass.

G: § 75/76,7 for leilighet hvis samtlige rum vender mot gårdsplass.

H: § 84 for fellesgavler i 1 sten.

I: § 89,2 for manglende uhindret adkomst til 2 trapper.

K: § 108 for manglende loftboder.

L: Forskriftenes § 3 1 c for utvendige veggtykkelser.

M: Forskriftenes § 6 for innvendige bærevegger.

N: § 83 for åpninger i yttervegg (vegg mot gårdsplass).

Videre bemerkes:

1. Delingsforslag må fremsendes.

2. Kartforretning må avholdes og målebrev tinglyses.

3. Gateoparbeidelsesspörsmålet må ordnes ved henvendelse til rådmannen for II avdeling.

4. (Fasadene må godkjennes.) Der forutsettes anvendt naturstens sokkel.

5. Fundamenteringsforslag må fremsendes.

6. Der må ved statiske beregninger redegjöres for fornödne konstruksjoner.

7. Det må redegjöres for isolasjon av flate tak og terrasser.

8. Det må redegjöres for isolasjon av stöpte gulver.

9. Centralopvarmningsanlegget må særskilt anmeldes.

10. Söppelanlegget må tilleggsanmeldes.

11. Heisanlegget må særskilt anmeldes til heisinspektören.

12. Innhegning og forhavens behandling må tilleggsanmeldes.

13. Rörleggerarbeidet må særskilt anmeldes.

14. Det må redegjöres for bruk av butikk og verksted.

15. Tinglest erklæring for fellesgavler må fremsendes.

16. Tinglest erklæring for felles gårdsplass må fremsendes.

17. Tinglest erklæring for adkomstrett til gårdsplass over blokk 14 og 20 må fremsendes.

18. § 82,6 og 93 må befölges.

19. § 78 må befölges for de to lysgårder.

20. § 95,6 må befölges.

21. Ansvarserklæring for betong og for de övrige bygningsarbeider må fremsendes.

22. Godkjennelse kan ikke meddeles för:

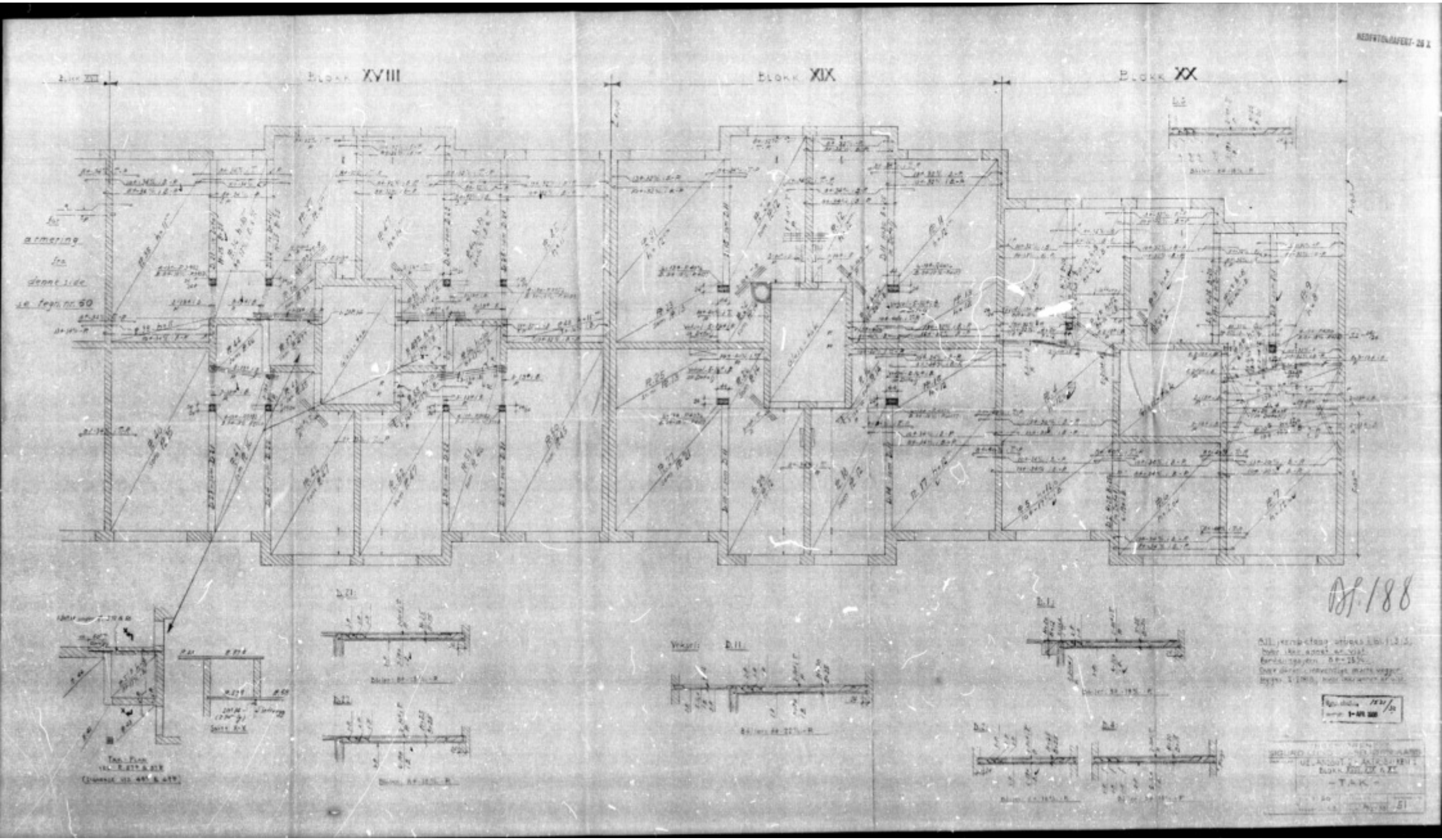
a: De under A,B,C,D,E,F,G,H,I,K,L,M nevnte undtagelser er erhvervet.

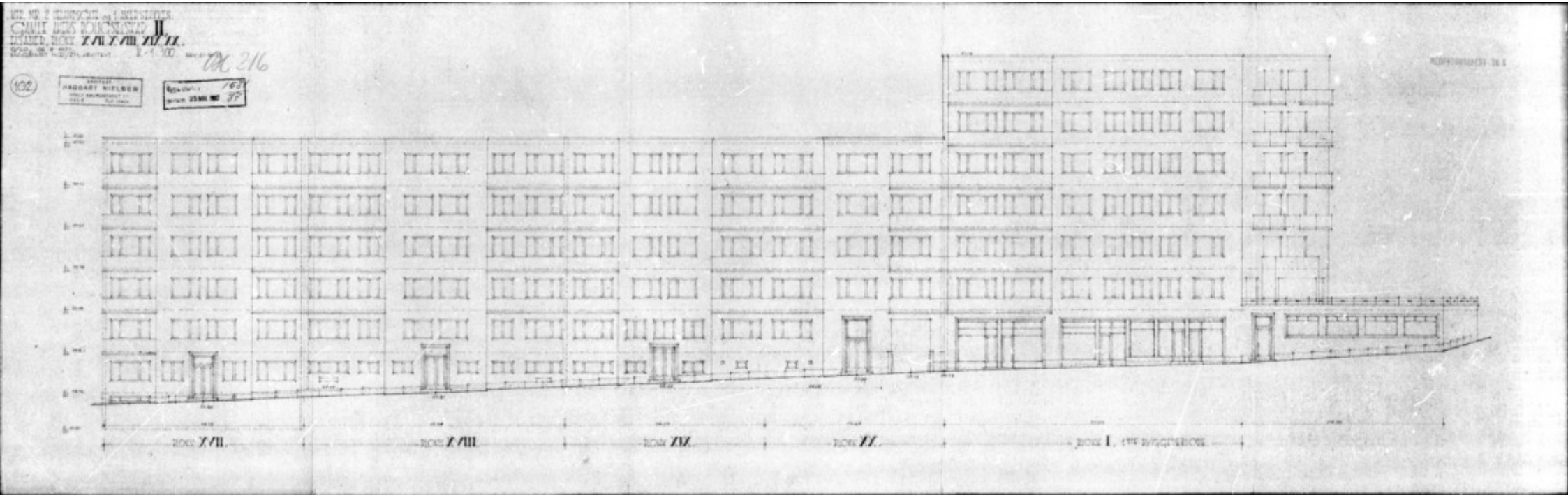
b: De under 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17 nevnte forhold er iorden.

Oslo den 23.november 1937.

153/37

Bx 32/37


BLOKK XVIII
BLOKK XIX
BLOKK XX
for armering fra denne side se tegn nr. 60
Bf. 188


HAGBART NIELSEN
ROKK X/XII.
ROKK X/VIII.
ROKK XVI.
ROKK XI.
ROKK I.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BUSKERUD VANN OG VENTILASJON AS
Høvikveien 11
1363 HØVIK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.12.2020
ADRIAN PAWEL SAPOTA	202016254 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	UELANDS GATE 18	Eiendom:	218/158
Tiltakshaver:	REBECCA SOPHIE HAUGLAND MOLYNEUX	Søker:	BUSKERUD VANN OG VENTILASJON AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Uelands gate 18 - H0503

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, rørarbeid i forbindelse med rehabilitering av bad, mottatt 09.12.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker
John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
REBECCA SOPHIE HAUGLAND MOLYNEUX, UELANDS GATE 18, 0175 OSLO

Norsk Wavin AS
Karihaugveien 89
N-1086 Oslo

Produktgruppe

Wafix avløpsrør og -deler

Leverandør

Norsk Wavin AS, N-1086 Oslo, tlf: 22 30 92 00

Produsent

Wavin

Tekniske data

Dimensjon: 32, 40, 50, 75, 90 og 110mm
Rør leveres i hvitt (32-50) og sort (75-110)

Materiale rør	Polypropylen PP-B
Materiale i pakning	TPE (oljebestandig)
Farge Rør 75-110	RAL 9005 (sort)
Rør 32-50	RAL 9003 (hvit)
Pakning 32-110	Sort

Normer

Wafix avløpsrør og -deler er produsert ihht. NS1451-1 og er merket med Nordic Polymark
Fixlock pakning er produsert ihht. NS-EN 681-2

Kvalitetssikring

Norsk Wavin A/S er sertifisert av DS Certifisering etter ISO 9001

Godkjenninger

Nordic Polymark, som administreres av INSTA-CERT.

HMS

Helsefare	Produktet er ikke helsefarlig. HMS datablad etter norsk forskrift er ikke påkrevd.
Brannfare	PP er et brennbart materiale. Flammepunkt ved ca. 360 °C Ved brann dannes bl.a. CO, CO_2 og H_2O
Helsefare ved brann	CO gass er gftig. Symptomer er svimmelhet, hodepine, kvalme, tretthet og uregelmessig pust. Førstehjelp: Sørg for frisk luft. Kontakt lege ved nevnte symptomer.

Lagring

Rørene skal ikke stables i bunter høyere enn 1,5m

Montering

Spissende fases og rengjøres, muffe rengjøres før montering. Wafix glidemiddel skal Benyttes. Lengdeutvidese på 0,15 mm/m°C må påregnes.

Kjemisk bestandighet
Termisk bestandighet

Ihht. ISO/TR 10358.
Langvarig: ≥2 min: 60°C
Kortvarig: <2 min: 95-100°C

Vedlikehold

Rør og fittings: Etter behov. Kan rengjøres med vanlig rengjøringsmidler
Opphengning: Kontrolleres 1 gang pr. år. Evt defekte bæringer skiftes.
Brannmansjetter: Kontrolleres en gang pr. år

Gjennvinning

PP kan resirkuleres. Norsk Wavin har ikke egen gjenvinningsordning. Fabrikkene resirkulerer kun eget avfall, pga. krav til renhet.

ARKITEKTENE ASTRUP OG HELLERN AS
Postboks 6734 St. Olavs plass
0130 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.06.2023
YVONNE KRØGER	202216870 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse: BJERREGAARDS GT 41-51 - UELANDS GT 8-22
Eiendom: 218/72/0/0
Tiltakshaver: GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II
Søker: ARKITEKTENE ASTRUP OG HELLERN AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Bjerregaards Gt 41-51 - Uelands Gt 8-22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av inngangsdører, mottatt 8. juni 2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202216870			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		04.10.2022	1/11
Fasader med nye inngangsdører	A-23-FA-00-002	11.10.2022	1/13
Prinsippskjema nye inngangsdører	A-23-SK-01-001	05.10.2022	1/14

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II, c/o P.S.Eiendom A/S, Pilestredet 15B, 0164 OSLO

GARANTISKJEMA VARMEKABLER

Bad

Lagt vk på bad

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Elvern AS	Firma/Navn:	Oslo Oppussing AS
Kontaktperson:	Andre Lydersen	Kontaktperson:	
Adresse:	Bogstadveien 27	Adresse:	Bogstadveien 27B
Postnr/Sted:	0355 Oslo	Postnr/Sted:	0355 OSLO
Telefon:	22592222	Telefon:	23 65 36 65
E-post:	post@elvern.no	E-post:	info@ooppussing.no
Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	2342	Kundenummer:	10145
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Oslo Oppussing AS		
Adresse:	Bogstadveien 27B		
Postnr/Sted:	0355 OSLO		

El-nummer: 1036602

Merkeverdier

Typebetegnelse(r): TKXP/2R

☐ En-leder ☒ To-leder

Metereffekt: 17 W/m

Kabelens nominelle motstand: 176.3 Ohm

Driftspenning: 0 V

Nom. effekt: 300 W

Kontrollmåling

Ledermotstand (-5/+10 Nom verdi Ohm):

Før installasjon: 176

Før innstøpning: 176

Før tilkobling: 176

Dato/Underskrift: 2020-11-02 / Bruno Kwizera

Isolasjonsmotstand (> 100 MOhm):

Før installasjon: >299M Ohm

Før innstøpning: >299M Ohm

Før tilkobling: 499 Mohm

Dato/Underskrift: 2020-11-02 / Bruno Kwizera

Montasjedybde: 2 cm

Antall elementer/matter installert: 1 stk

Innstallert/oppvarmet arel: 2,1 m2

Flateeffekt oppvarmet areal: 142,86 W/m2

Sikringstørrelse: 13 A

Utløsestrøm for jordfeilvern (30 mA): Ja

Jording

☒ Jordet kabelskjerm

☒ Jordet netting

☐ Annet (spesifiser)

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved

☒ Planlegging (installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene)

☒ Utførelse av montasje (installasjonsveiledning er fulgt)

☒ Bruk av beskyttelsesutstyr (spesifiser)

Forlegnings måte.

Styresystem/regulering

Typebetegnelse: Termostat

Følertype

☒ Gulvføler

☐ Romføler

☐ Annet (spesifiser)

Planskisse av oppvarmet rom

Skisser/tegninger og bilder er lagret hos elektriker

Installatør

Varmekabelanlegget er montert i henhold til NEXANS's installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet

☒ Ja ☐ Nei

Spesielle forhold ved denne installasjonen:

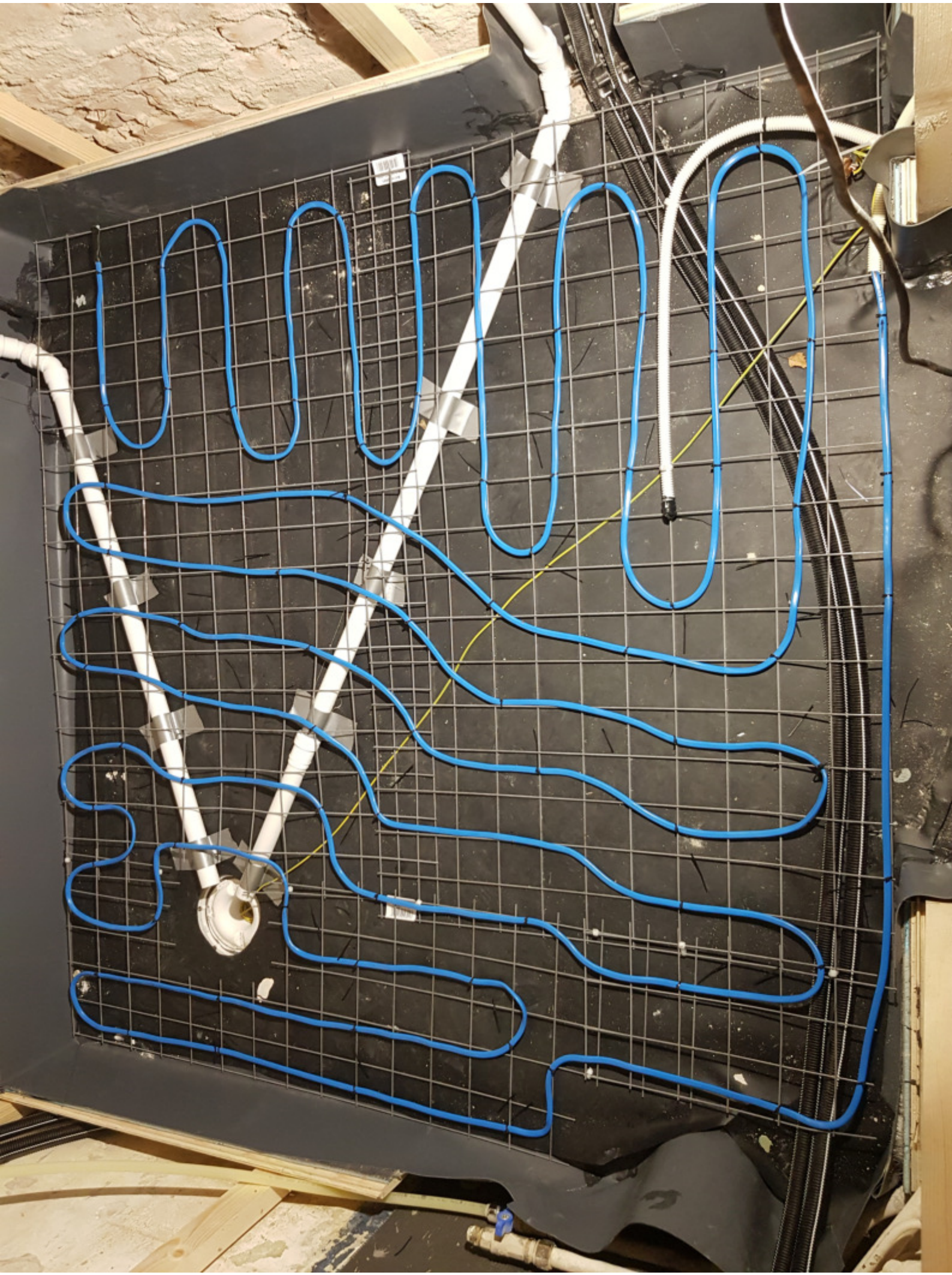
Støper/Murer

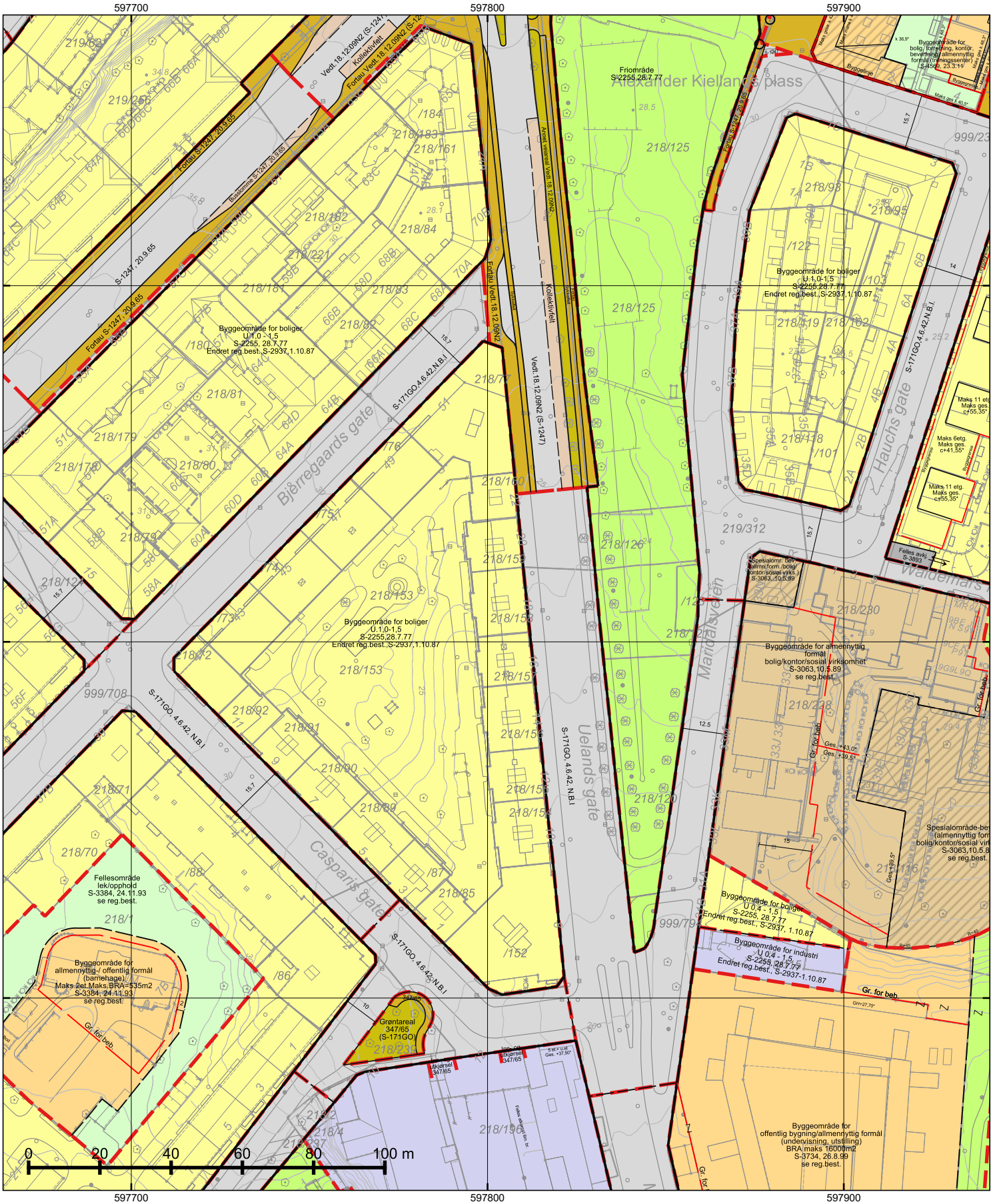
Støpemasse benyttet: Støpetykkelse (ca): 0

Kontrollert av

Navn: Andre Lydersen Dato: 2020-11-11

Signatur: Elektronisk signert av Andre Lydersen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.01.2025
Bruker: tas
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: 326552/ 86504278
Adresse: UELANDS GATE 18
Gnr/Bnr: 218/158

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3006322
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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.01.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

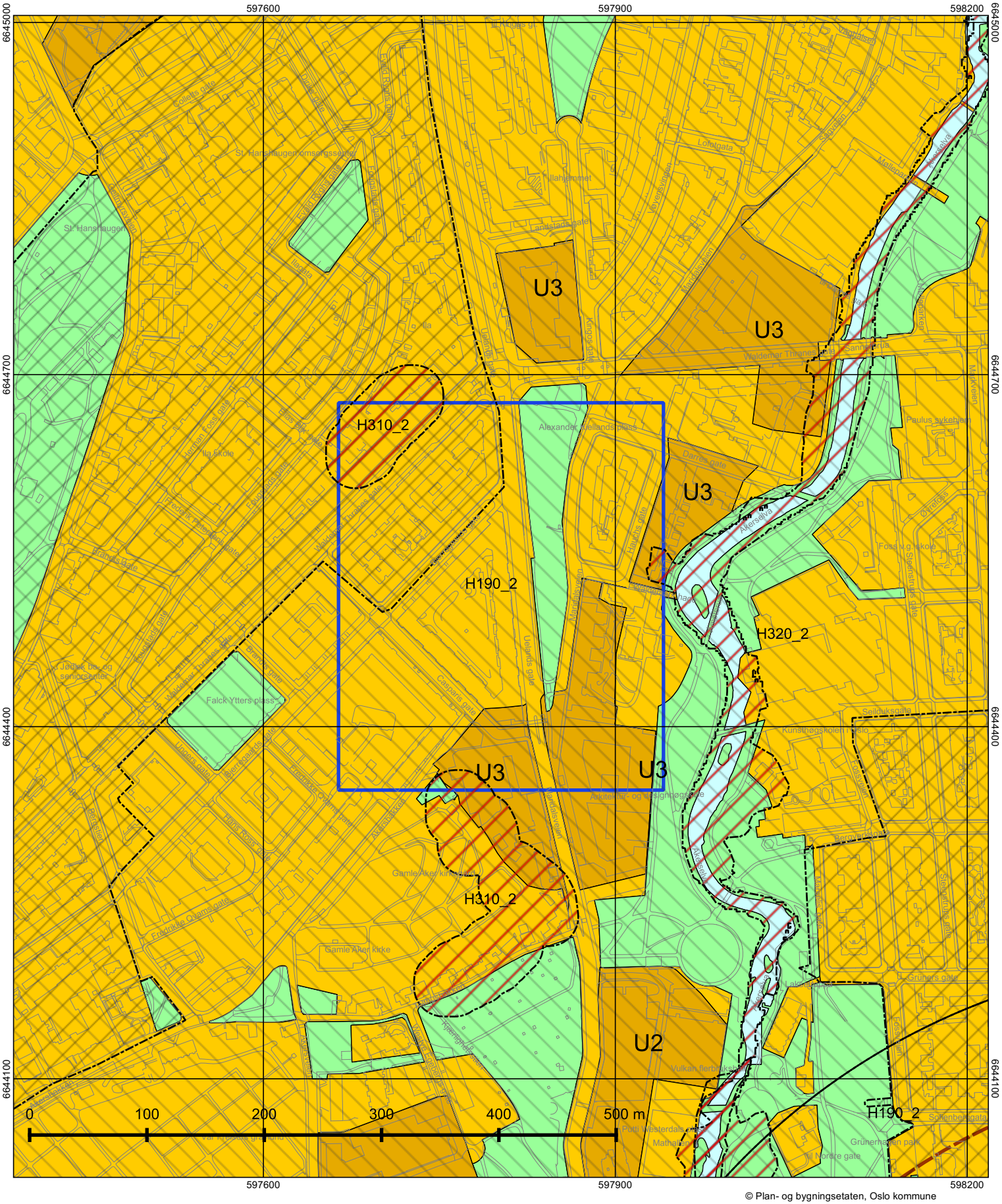
Naturmangfold

– 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: 326552/ 86504278
Adresse: UELANDS GATE 18
Gnr/Bnr: 218/158

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3006322
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: 23.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326552/86504278
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3006322

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-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.

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.



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 18
Gnr. 218 Bnr. 158 Snr. 20 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-25-0014

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Niklas Edvardsen

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 41 85 94 39

E-post: niklas.edvardsen@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