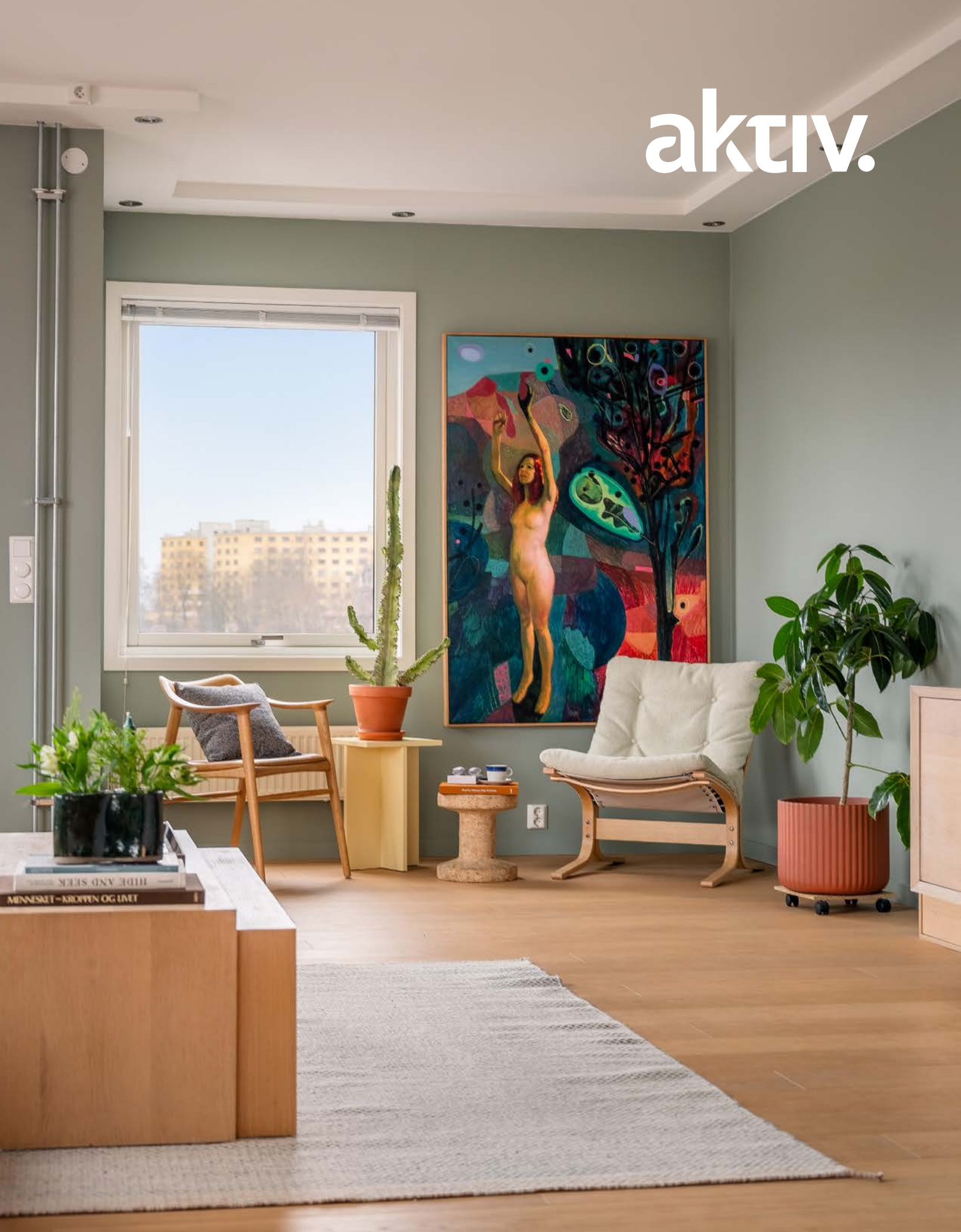


aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 250 000,-
Omkostn.: Kr 282 640,-
Total ink omk.: Kr 11 532 640,-
Felleskostn.: Kr 8 968,-
Selger: Emma Christine Granby
Staubo

Andreas Torgalsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 103/110 kvm
Tomtstr.: 1527.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 218, bnr. 228
Gnr. 218, bnr. 116
Gnr. 518, bnr. 2
Snr. 112
Oppdragsnr.: 1002260090

Lekker utsiktsleilighet med balkong, utsikt og garasje!

Drømmer du om en fantastisk leilighet med sol, utsikt og garasje - midt i byen? Nå har du sjansen ved vakre Schultzehaugen, i overgangen mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka!

Leiligheten vender mot skjermede, verneverdige Edens Hage. Her bys det på sol fra morgen til kveld på balkong med vidstrakt utsyn mot byens taklandskap, historiske telthusbakken og kjærlighetsstien. Planløsningen er romslig og gjennomtenkt. Fra leiligheten tar du heisen direkte ned til garasjeplassen i lukket anlegg - en sjelden luksus i området.

Her bor du stille og fredelig, men med yrende byliv, restauranter, kaféer og Akerselva rett utenfor døren.

Høydepunkter:

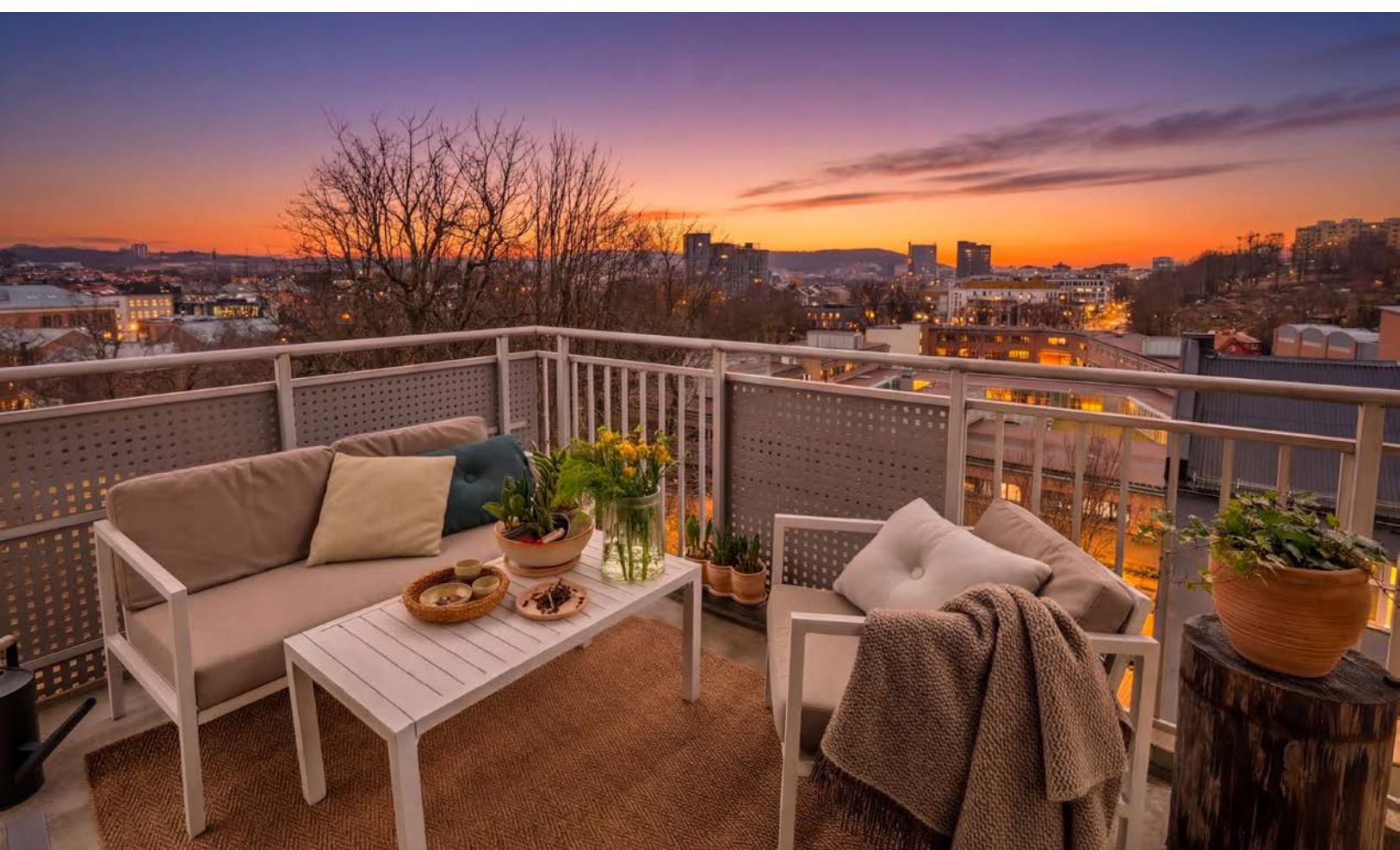
- Solrik uteplass m/utsikt
- Garasjeplass m/lader
- Skjermet felles hage
- Ombygget til leiligheter i 2004
- Internett og TV inkl.
- Moderne

Må sees!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	43
Tilstandsrapport	84
Nabolagsprofil	114
Budskjema	165









































A close-up, high-angle photograph of the corner of a Miele induction cooktop. The cooktop has a black glass surface with a fine grid pattern. A silver-colored metal frame borders the cooktop. The text "Miele" is printed in a bold, white, sans-serif font, and "INDUCTION" is printed below it in a smaller, white, sans-serif font. The cooktop is set into a light-colored, possibly white, countertop.

Miele
INDUCTION













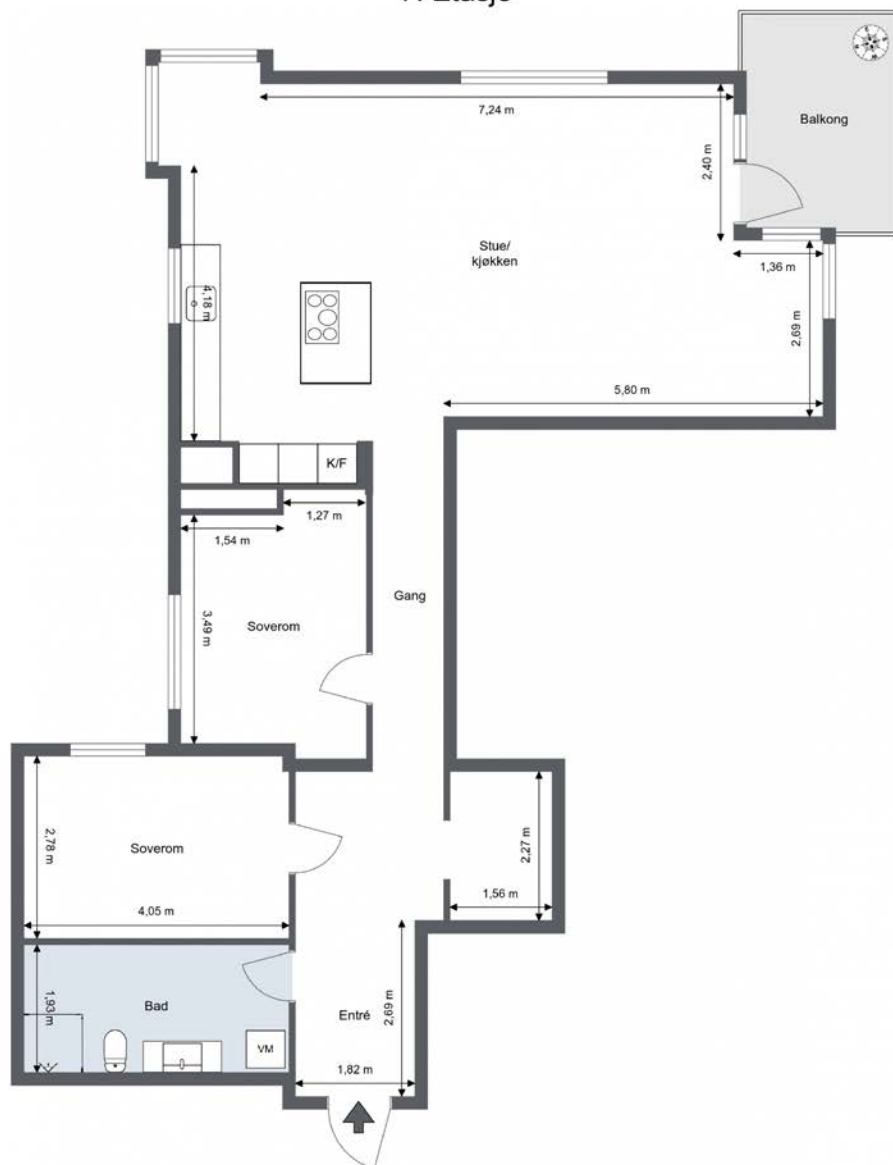








Maridalsveien 33L
7. Etasje

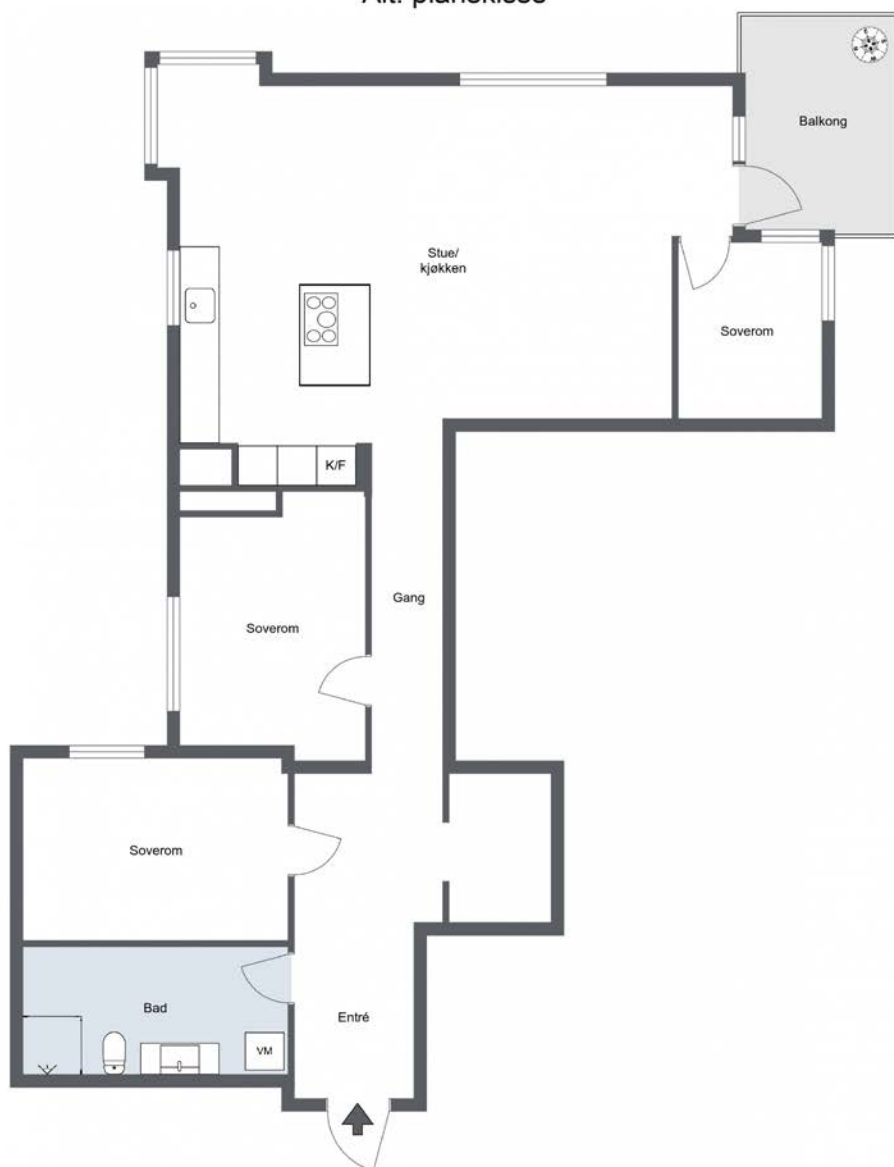


Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Maridalsveien 33L
Alt. planskisse



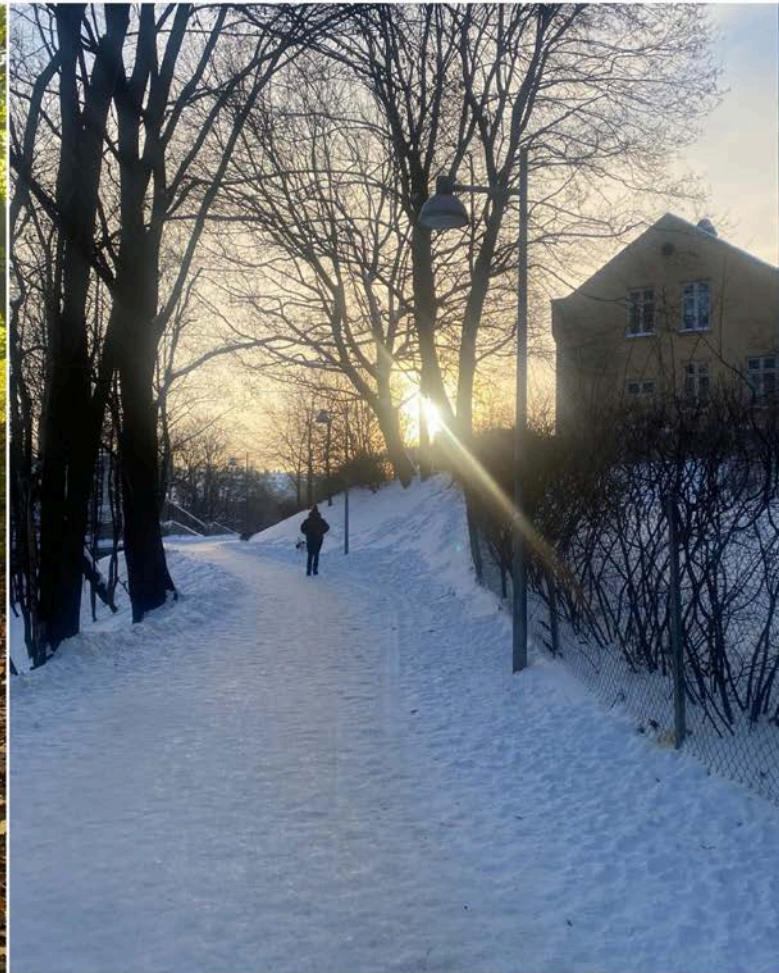
Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 110 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 kvm Bod.

7. etasje

BRA-i: 103 kvm Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.

TBA fordelt på etasje

7. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utgang til sydvendt balkong på ca 7,9 m² fra stuen. Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 6,5 m².

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1527.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet selveiertomt på 1527,4 m² med asfaltert adkomst og gangveier, diverse busker og beplantninger, store plenarealer med sittegrupper.

Beliggenhet

Schultzehaugen er et svært populært boområde, og det er flere grunner til det! En

sentral, men likevel rolig beliggenhet, et godt utvalg av spennende mat -og restauranttilbud, særegen bebyggelse og ikke minst store og frodige grøntarealer. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har byens puls, og tilgang til alt du måtte trenge like utenfor døren din. I området finner du en rekke hyggelige kaféer, restauranter og barer.

Dagens første kaffekopp kan for eksempel nytes på Åpent Bakeri inne på Tranen. Om kvelden forvandles stedet til en stemningsfull restaurant med det som av mange omtales som byens beste pizza! I etasjen over Tranen skjuler det seg en "hemmelig" perle - Bar Amour. Bar Amour er ingen nabolagspub med ymse utvalg, her finner du heller et stort utvalg av dyre og deilige viner. Menyen varierer fra uke til uke og etter sesong. Restauranten har nettopp mottatt sin første Michelin-stjerne, så denne er absolutt verdt et besøk. Nye Rodeo Bistro har også kommet til Sannerogata 2, og har blitt svært populært på kort tid.

Populære Colonel Mustard tilbyr himmelsk mat, gode drinker og et stort utvalg brettspill. De har også en stor uteservering, der det nesten bestandig er fullt av folk om sommeren! På de fleste solskinnsdager fylles også gressletta på Kiellands Plass fort opp med solglade beboere.

Et av Oslos mest originale utsalgssteder finner du dessuten også her på Kiellands plass. SyverKiosken med pølser i særklasse holder fortsatt åpent i Waldemar Thranes gate. Før var det 40 av disse rundt i Oslo, nå er det kun denne igjen. Kiosken har til og med blitt omtalt i The Guardian!

På kjøpesenteret Kiellands Hus finner du bl.a. matbutikk, vinmonopol, apotek og blomsterbutikk. Og dersom du er glad i trening finner du både SATS Ila og SATS Ringes park og Athletica Vulkan i umiddelbar nærhet.

Det gode kollektivtilbudet i nærområdet gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen. Alexander Kiellands plass er stoppested for buss 34, 54, 21 og 33. Har du lakenskrekk vil du ha stor glede av at både 21-bussen og 54-bussen kjører døgnet rundt. Nærmeste bussholdeplass er Telthusbakken med linje 34, 37 og 54.

Nærmeste trikke-stopp finner du på Birkelunden med trikk nr. 15, 12 og 18.

Noen hundre meter lenger sør for Kiellands hus finner du det nyutviklede området rundt Vulkan, som gjennom flere år har gjennomgått en vesentlig forvandling. Området ble ferdigstilt i 2012 med restauranter, utesteder, butikker og den populære Mathallen, og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen.

Her bor du på mange måter "midt i smørøyet" med gangavstand til mange ulike deler av Oslo som alle har mye fint å by på, som Sagene, Torshov, Grünerløkka, St.hanshaugen , Bislett og Bogstadveien samt Youngstorget, Grønland og Karl Johans

gate.

Om sommeren bør du ta turen innom Iladalen Park. Parken er på hele 28 mål og er et naturlig midtpunkt i det helhetlig planlagte boliganlegget i Iladalen. Parken regnes som en av byens aller fineste og best bevarte. Parken er godt egnet for barnefamilier med en 3,3 mål stor lekeplass. Området er utformet i funksjonalistisk stil med vekt på lys, luft og kontakt mellom leiligheter og natur. Lengst nord i parken ligger det et trappeløp, og på toppen kan du faktisk skimte Oslofjorden i det fjerne. På en fin sommerdag i hovedstaden kryr det av familier og folk med pledd, og engangsgrill som vet å utnytte parken best mulig.

Mulighetene for rekreasjon i grønne, avslappende omgivelser er mange i dette området. Gangveien langs Akerselva strekker seg fra Oslo sentrum opp til friluftsparadiset Maridalen. En tur langs elva på en vakker sommerdag er ren terapi for kropp og sjel! Det er lov å belønne seg selv med vaffel og en kopp kaffe på kaféen i Hølse-Lovisas lille røde hus.

Ellers finner du et mangfold av grønne parker i nærheten, som Hammersborgparken, St.hanshaugen park og Kubaparken. Botanisk Hage og Sofienbergparken er også innen kort rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Thomas Madsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en boligblokk fra 1958 med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og stål. Bygningen er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser eller fjell. Fasadene består av utfyllende isolert bindingsverk, som er utvendig pusset og malt, samt har felter med beslag. Takkonstruksjonen er et flattak tekket med papp eller folie. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Inngangsdøren er en malt eller foliert dør i tre, mens balkongdøren er en malt tredør med 2-lags isolerglass fra 2004. Leiligheten har en utkragede balkong i betong og stål med rekkverk i aluminium. Etasjeskillerne er konstruert av støpt betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på min 1,20 m som legges til grunn for vurderingen.
- Etasjeskille/gulv mot grunn. Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN - Avtrekk. Avvik: Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger. Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning over taket/himlingen på badet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja.

Det var sprekker i fliser i dusjen på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bevar Våtrom AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring fliser på gulv og vegger med komplett ny membran:

- Tildekket og demontert nødvendig sanitæutstyr
- Rengjort alle vegger med egnet vaskemiddel
- Primet alle vegger med egnet vaskemiddel
- Tilpasset rørgjennomføringer for membranmansjetter
- Fjernet alle gulvfliser
- Slipt flislim på gulv, smørt membran på gulvflaten og montert ny slukmansjett
- Tilpasset membranoppbrett ved dørterskel
- Primet gulv
- Avrettet gulv med egnet produkt for legging av storformat flis
- Smørt komplett membran på vegger og gulv
- Flislagt vegger og gulv
- Montert nytt sanitæutstyr, speil, servantskap, dusjdører, dusj og baderomsgarnityr.
- Fug og mykfug
- Remontert lister rundt dør

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bevar Våtrom AS

Beskrivelse av arbeidet: Se over.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Se over.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja.
Det har tidligere vært tegn til noe fukt i hjørnevinduet på kjøkkenet. Det har ikke vært noe synlig fukt eller vann etter utbedring av fasade i 2023. Svelling av listverk/foring til vindu er vurdert som kosmetisk.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja
Se over.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja.
Det var observert sprekker i gulvfliser på bad. Årsaken er usikker, men kan skyldes for lite avstand og mykfug i overgang mellom gulv og vegg, samt naturlige bevegelser i bygget. Det har tidligere vært mindre, kosmetiske sprekker på vegger i stue og soverom. Disse ble sparklet og malt i forbindelse med oppgradering av boligen i 2019. Det er en sprek i malingen i overgang vegg/himling på soverom over soveromsvindu, denne virker for oss å kun være kosmetisk. Det er ikke kjente setningsskader i bærende konstruksjoner, fundament, støttemur eller terrasse.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: DANI BYGG

Beskrivelse av arbeidet: I stue, på vegg til venstre for der TV henger i dag, ble det lagt duk over en sprek. Denne fremstår i dag som en lett uthevet strek i overflaten. Maler har opplyst om at dette er enkelt å utbedre ved å fjerne den uthevede overflaten, sparkle og male på nytt.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bevar Våtrom

Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere beskrivelse om utbedring av våtrom.

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja.
Det har tidligere vært variasjon i temperatur på vannet på badet. Dette ble utbedret av styret og vi har ikke merket noe til dette i etterkant.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført i regi av styret i sameiet. Tror det ble

utbedret i 2024.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Det er gjort endringer på ventilasjon på baderom. Ved vedlikehold av systemet, utført av sameiet, ble vi gjort oppmerksom på at det var behov for utbedring av ventilasjon i tilknytning til bad.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: FLOW Elektro Oslo Vest AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert vifte i skap på kjøkken for ventilasjon på bad. Montert trådløs styring av vifte på bad.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Melba VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet på en radiator i stuen, den ble senket ca 10 cm. Fjernet en radiator som sto under kjøkkenvinduet.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Melsted Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Delvis nytt el-opplegg på kjøkken. Nye stikkontakter over kjøkkenbenk. Lagt opp ny kurs til platetopp. Lagt opp til ny stikkontakt downlight i tak over kjøkkenøy. Ny stikkontakt downlight i tak på soverom ved stue.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Oslo Elektro Tech AS

Beskrivelse av arbeidet: I stue lagt skjult ledning i rør ved list og byttet til nye stikkontakter. Ny dimmer ved balkongdør og montert skjulte bokser. Lagt cat5 nettverkskabel fra stue til kontor/soverom ved stue.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: FLOW Elektro Oslo Vest AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til trådløs dimmer til stikkontakt i tak i stue.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: KOI Fargestudio/firma engasjert av styret

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av fasade, vasket og malt. KOI fargestudio bistod i fargevalg. Arbeidet ble utført i regi av sameiet.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Fester til en skapdør og to skuffer i fastmontert garderobeskap på soverom har løsnet, jobber med å utbedre dette.

Tilleggsinfo:

I forbindelse med oppussing av badet i 2025 ble tak på bad malt. Nytt kjøkken i 2019.

Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite, slette, grepsfrie fronter. Corestone benkeplate med underlimt vask og ett-greps armatur i sort med uttrekkbar tut. Integrerte hvitevarer, vinkjøleskap, stekeovn i høyskap og induksjonsplatetopp på kjøkkenøy med integrert avtrekk fra Miele. I 2019 fjernet vegg mellom kjøkken og stue for å skape en mer åpen og luftig løsning.

Ny eikeparkett fra Skogr ble lagt i 2019. Nye gulvlister ble lagt i 2019. Himling i alle rom er sparklet, pusset og malt i 2019. Dør til bod i gang ble fjernet og bod ble omgjort til en walk-in garderobeløsning. IKEA PAX garderobeskap fra 2020 på begge soverom og i gang. Armaturer og blandebatterier på kjøkken og bad er fra Tapwell. Italiensk, keramisk flis på gulv og vegger på bad. Flis på gulv og vegg i dusjnische er fra Skogr. Fliser på øvrige vegger på bad er fra Fagflis. Det finnes mer av både flis og eikeparkett i bod.

Innhold

7. Etasje:

BRA-i 103 kvm: Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal.

Kjellerbod:

BRA-e 7 kvm: Bod.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite slette grepsfrie fronter og Corestone benkeplate med underlimt vask og ett-greps armatur i sort med uttrekkbar tut. Hvitevarer som oppvaskmaskin fra AEG, kjøøl/frys fra Electrolux, vinkjøleskap fra Temptech, stekeovn i høyskap og induksjonsplatetopp i kjøkkenøy med integrert avtrekk fra Miele er integrert. Avtrekket har kullfilter. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i

salgsoppgaven.

Bad

Flislagt bad fra 2025 med varmekabler i gulv. Badet har grå 60x60cm fliser på vegger og gulv, og malt slett takflate med innfelte downlights. Det er utstyrt med et gulvstående klosett, veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur, samt et veggmontert speil med integrert belysning. Dusjnisen er nedsenket og har svingbare dusjvegger og et termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Badet har mekanisk avtrekksvifte.

Innvendige overflater

Gulv: Gjennomgående 1-stavs parkettgulv i leiligheten.

Vegger: Malte slette veggflater.

Himling: Malte slette takflater. Det er spottekasser i stue/kjøkken og innfelte downlights i entré. Takhøyden i stuen er målt til ca 2,69 m. Det er riss i enkelte plateskjøter på soverom og stue.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Det er rør-i-rør system i leiligheten. Vannfordelerstokk med stoppekraner er plassert over himlingen på badet. Selger opplyser at det kan ta lang tid å få varmtvann på kjøkkenet, og at vannet i dusjen kan bli kaldt i en kort periode ved bruk.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Leiligheten har mekanisk avtrekksvifte for bad med tilluft via ventiler i vinduskarmer.
- Varmtvannstank: Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
- Vannbåren varme: Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap fra 2019 plassert i skap i entré. Anlegget har automatsikringer med jordfeilbryter, 32A hovedbryter og 7 fordelingskurser.
- Branntekniske forhold: Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
- Andre VVS-installasjoner: Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
- Andre installasjoner: Dørcallinganlegg med video.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2019 - Pusset opp kjøkken, malt vegger, lagt ny parkett i stue, gang, entre og begge soverom. En vegg på soverom er rettet opp og sparklet. Himlinger i stue, på begge soverom og i garderobe er sparklet og malt. Tidligere var det synlige betongelementer med murpuss/struktur.

2023 - Montert ny motor for ventilasjonen.

2025 - Pusset opp bad.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles oppvarmet anlegg. Plassen er utstyrt med el-billader, og har svært god intern beliggenhet i anlegget.

Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Årlig leie betales i januar hvert år. Det sendes egen giro for garasjeleien.

Forsikringsselskap og Polisenummer

if, polisenummer 2250935

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme er hovedoppvarmingskilden. Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom og soverom. Badet er utstyrt med varmekabler.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 11 250 000

Omkostninger kjøper

11 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

281 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

282 640 (Omkostninger totalt)

294 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

297 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

11 532 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 544 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 547 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må

derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 072 048 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 288 193 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Velforening

Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 218 bnr 116.

Eiendommen er fellesareal med sameiene på gnr/bnr 218/229, 218/230, 218/231 og 218/232 og forvaltes av en velforening ("vellet") der sameierne har rett og plikt til medlemskap.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1034/66498

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 8 968,- pr. måned. Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnadene inkluderer fyring og varmt vann (fjernvarme).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 968

Andel fellesformue

Kr 40 280

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Schultzehaugen 5;

Organisasjonsnummer

986 934 626

Om sameiet

Sameiet består av 129 seksjoner. Sameiet Schultzehaugen 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986934626, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Maridalsveien 33 L-M. Selskapet er en del av prosjektet Schultzehaugen som består av totalt 6 bygg med til sammen ca 211 leiligheter og et garasjesameie.

Sameiet er en del av Schultzehaugen Vel, som består av fem sameier. Hver seksjonseier i de respektive sameiene eier hver sin del av Schultzehaugen Vel. Vellet styres av en representant fra hvert av sameiene. Styreleder velges på vellets årsmøte. Vellets oppgave er å forvalte hagen samt de felles tekniske installasjonene som finnes på området.

Planlagte påkostninger

Takpapp må skiftes ut om noen år, og styret har lagt dette til grunn i sin langsiktige vedlikeholdsplan.

Tv og internett

Telia er sameiets leverandør av tv og internett. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Renhold

Renhold forestås av Oslo Bygårdsdrift.

Vaktmester

Espen Lie Eiendomsservice AS leverer vaktmestertjenesten til sameiet.

Annet

Eierseksjonen hører til Schultzehaugen boligsameie 5. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

I innkallingen til årsmøte for 2025 foreligger forslag om å endre vedtektene, begrense komersiell fremleie forslag til endring lyder som følger:

"Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillat. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det er ikke tillat å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver kortidsutleie av boliger som ledd i sin ordinære næringsvirksomhet."

Årsmøtet avholdes 04.06.2025. og hvorvidt dette blir vedtatt er ikke kjent ennå.

Oppdatering: dette ble vedtatt på årsmøtet den 4.06.2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets regnskap.

Inntekter; 5 597 937

Kostnader; 9 742 692

Årsresultat; -4 042 642

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr i sameiet, men hunder skal føres i kort bånd innendørs, og i bånd i uteområdene til enhver tid. Alle husdyr skal holdes ute av lekeområder (sandlekekasse), og ekskrementer fra alle dyr fjernes umiddelbart.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 218, bruksnummer 228, seksjonsnummer 112 i Oslo kommune. Gårdsnummer 218, bruksnummer 116 i Oslo kommune. Gårdsnummer 518, bruksnummer 2 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/228/112:

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63

Bruksrett til 37 parkeringsplasser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale

Gjensidig bruk av grunn for rep. og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Vann- og avløpsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228 Snr:1-129

vedr. ventilasjon for rep. og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116

Samme rettigheter og plikter til fellesarealet

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

v/Plan-og bygningsetaten.

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228 Snr:1-129
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1-6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:1-9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:2
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228 Snr:1-129
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:2
Bruksrett til tils. 33 parkeringsplasser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116
Rett til ventilasjonsrom
Bestemmelse om adkomstrett
for rep. og vedlikehold

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228 Snr:1-129
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228 Snr:1-129
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale
Gjensidig bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Vann- og avløpsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2
vedr. ventilasjon for rep. og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2004 - Dokumentnr: 19364 - Urådighet
Salg og annen overdragelse av seksjon i sameiet kan ikke
skje uten at selgers/hjemmelshavers ideelle andel i
garasjesameiet på gnr 518 bnr 2 overdras samtidig.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18339 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 112
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1034/66498
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 10,12,13 og 15-18.

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116
Samme rettigheter og plikter til fellesarealet
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63
til tils. 18 boder
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2
Bruksrett til tils. 33 parkeringsplasser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116
Rett til ventilasjonsrom
Bestemmelse om adkomstrett
for rep. og vedlikehold

06.07.2004 - Dokumentnr: 46267 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1
Bestemmelse vedrørende aggregat i ventilasjonsrom.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2004 - Dokumentnr: 57048 - Erklæring/avtale
Kan ikke selges/overdras uten sammen med ideell andel av
garasjesameiet.

11.08.2005 - Dokumentnr: 52259 - Urådighet
Rettighetshaver: Dnb Meglerservice AS
Org.nr: 979 462 433
Hefter i ideell 1/140 av matrikkelenhet tilhørende:
Grini Alf
Hefter i ideell 1/140 av matrikkelenhet tilhørende:
Grini Catherine Chantal
Hefter i ideell 1/140 av matrikkelenhet tilhørende:
Rougne Kari
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

25.02.2026 - Dokumentnr: 217881 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Hefter i ideell 1/70 av matrikkelenhet tilhørende:
Thue Mathilde Emilie
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

12.03.2026 - Dokumentnr: 285188 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Org.nr: 912 302 180
Hefter i ideell 1/100 av matrikkelenhet tilhørende:
Leknes Ingrid
Hefter i ideell 3/700 av matrikkelenhet tilhørende:
Syltøy Kenneth
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56767 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale
Gjensidig bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Vann- og avløpsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2
vedr. ventilasjon for rep. og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2004 - Dokumentnr: 19364 - Urådighet
Salg og annen overdragelse av seksjon i sameiet kan ikke
skje uten at selgers/hjemmelshavers ideelle andel i
garasjesameiet på gnr 518 bnr 2 overdras samtidig.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18339 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 112
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1034/66498
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 10,12,13 og 15-18.

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116
Samme rettigheter og plikter til fellesarealet
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63
til tils. 18 boder
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2
Bruksrett til tils. 33 parkeringsplasser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116
Rett til ventilasjonsrom
Bestemmelse om adkomstrett
for rep. og vedlikehold

06.07.2004 - Dokumentnr: 46267 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1
Bestemmelse vedrørende aggregat i ventilasjonsrom.
Gjelder denne registerenheten med flere

301/218/116:
09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63
Bruksrett til 37 parkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale
Gjensidig bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Vann- og avløpsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228 Snr:1-129
vedr. ventilasjon for rep. og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116

Samme rettigheter og plikter til fellesarealet

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228 Snr:1-129

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1 -63

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:2

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228 Snr:1 -129

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:2

Bruksrett til tils. 33 parkeringsplasser

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

v/Plan-og bygningsetaten.

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116

Rett til ventilasjonsrom

Bestemmelse om adkomstrett

for rep. og vedlikehold

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228 Snr:1-129

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

v/Plan-og bygningsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228 Snr:1-129

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

v/Plan-og bygningsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale

Gjensidig bruk av grunn for rep. og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Vann- og avløpsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2

vedr. ventilasjon for rep. og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2004 - Dokumentnr: 19364 - Urådighet
Salg og annen overdragelse av seksjon i sameiet kan ikke
skje uten at selgers/hjemmelshavers ideelle andel i
garasjesameiet på gnr 518 bnr 2 overdras samtidig.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18339 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 112
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1034/66498
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 10,12,13 og 15-18.

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116
Samme rettigheter og plikter til fellesarealet
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63
til tils. 18 boder
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2
Bruksrett til tils. 33 parkeringsplasser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116
Rett til ventilasjonsrom
Bestemmelse om adkomstrett
for rep. og vedlikehold

06.07.2004 - Dokumentnr: 46267 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1
Bestemmelse vedrørende aggregat i ventilasjonsrom.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2004 - Dokumentnr: 57048 - Erklæring/avtale
Kan ikke selges/overdras uten sammen med ideell andel av
garasjesameiet.

11.08.2005 - Dokumentnr: 52259 - Urådighet
Rettighetshaver: Dnb Meglerservice AS
Org.nr: 979 462 433
Hefter i ideell 1/140 av matrikkelenhet tilhørende:
Grini Alf
Hefter i ideell 1/140 av matrikkelenhet tilhørende:
Grini Catherine Chantal
Hefter i ideell 1/140 av matrikkelenhet tilhørende:
Rougne Kari
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

25.02.2026 - Dokumentnr: 217881 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Hefter i ideell 1/70 av matrikkelenhet tilhørende:
Thue Mathilde Emilie
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

12.03.2026 - Dokumentnr: 285188 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Org.nr: 912 302 180

Hefter i ideell 1/100 av matrikkelenhet tilhørende:

Leknes Ingrid

Hefter i ideell 3/700 av matrikkelenhet tilhørende:

Syltøy Kenneth

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56767 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1-63

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale

Gjensidig bruk av grunn for rep. og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Vann- og avløpsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2

vedr. ventilasjon for rep. og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2004 - Dokumentnr: 19364 - Urådighet

Salg og annen overdragelse av seksjon i sameiet kan ikke

skje uten at selgers/hjemmelshavers ideelle andel i

garasjesameiet på gnr 518 bnr 2 overdras samtidig.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18339 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 112

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1034/66498

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 10,12,13 og 15-18.

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116

Samme rettigheter og plikter til fellesarealet

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

v/Plan-og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63

til tils. 18 boder

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

v/Plan-og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

v/Plan-og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2
Bruksrett til tils. 33 parkeringsplasser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116
Rett til ventilasjonsrom
Bestemmelse om adkomstrett
for rep. og vedlikehold

06.07.2004 - Dokumentnr: 46267 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1
Bestemmelse vedrørende aggregat i ventilasjonsrom.
Gjelder denne registerenheten med flere

301/518/2:
09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63
Bruksrett til 37 parkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale
Gjensidig bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Vann- og avløpsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228 Snr:1-129

vedr. ventilasjon for rep. og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116

Samme rettigheter og plikter til fellesarealet

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228 Snr:1-129

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1-63

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:2

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228 Snr:1-129

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:2
Bruksrett til tils. 33 parkeringsplasser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116
Rett til ventilasjonsrom
Bestemmelse om adkomstrett
for rep. og vedlikehold

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228 Snr:1-129
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228 Snr:1-129
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale
Gjensidig bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Vann- og avløpsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2
vedr. ventilasjon for rep. og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2004 - Dokumentnr: 19364 - Urådighet
Salg og annen overdragelse av seksjon i sameiet kan ikke
skje uten at selgers/hjemmelshavers ideelle andel i
garasjesameiet på gnr 518 bnr 2 overdras samtidig.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18339 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 112
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1034/66498
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 10,12,13 og 15-18.

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116
Samme rettigheter og plikter til fellesarealet
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63
til tils. 18 boder
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2
Bruksrett til tils. 33 parkeringsplasser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116

Rett til ventilasjonsrom

Bestemmelse om adkomstrett

for rep. og vedlikehold

06.07.2004 - Dokumentnr: 46267 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1

Bestemmelse vedrørende aggregat i ventilasjonsrom.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2004 - Dokumentnr: 57048 - Erklæring/avtale

Kan ikke selges/overdras uten sammen med ideell andel av
garasjesameiet.

11.08.2005 - Dokumentnr: 52259 - Urådighet

Rettighetshaver: Dnb Meglerservice AS

Org.nr: 979 462 433

Hefter i ideell 1/140 av matrikkelenhet tilhørende:

Grini Alf

Hefter i ideell 1/140 av matrikkelenhet tilhørende:

Grini Catherine Chantal

Hefter i ideell 1/140 av matrikkelenhet tilhørende:

Rougne Kari

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

25.02.2026 - Dokumentnr: 217881 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Hefter i ideell 1/70 av matrikkelenhet tilhørende:

Thue Mathilde Emilie

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

12.03.2026 - Dokumentnr: 285188 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Org.nr: 912 302 180

Hefter i ideell 1/100 av matrikkelenhet tilhørende:

Leknes Ingrid

Hefter i ideell 3/700 av matrikkelenhet tilhørende:

Syltøy Kenneth

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56767 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1-63

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale

Gjensidig bruk av grunn for rep. og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Vann- og avløpsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2
vedr. ventilasjon for rep. og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2004 - Dokumentnr: 19364 - Urådighet
Salg og annen overdragelse av seksjon i sameiet kan ikke
skje uten at selgers/hjemmelshavers ideelle andel i
garasjesameiet på gnr 518 bnr 2 overdras samtidig.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18339 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 112
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1034/66498
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 10,12,13 og 15-18.

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116
Samme rettigheter og plikter til fellesarealet
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63
til tils. 18 boder
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2
Bruksrett til tils. 33 parkeringsplasser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116
Rett til ventilasjonsrom
Bestemmelse om adkomstrett
for rep. og vedlikehold

06.07.2004 - Dokumentnr: 46267 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1
Bestemmelse vedrørende aggregat i ventilasjonsrom.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "påbygging" i Maridalsveien 31B, 33G-M, datert
30.01.2007.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg" i Maridalsveien 33, datert
13.08.1935.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente byggetegninger, men det er gjort endringer i leilighetens
planløsning. Et av soverommene er fjernet for å få større stue, og bod i gang er åpnet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.01.2007.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Spesialområde/bevaring og byggeområde for allmennyttig formål

Følger reguleringsplan Endret reguleringsplan med reg.best. for Maridalsveien 31B og 33 (plan-ID S-3063). Eiendommen er regulert til spesialområde/bevaring og byggeområde for allmennyttig formål (bolig/kontor/sosial virksomhet).. 26.04.1989

Følger Kommuneplan 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Hele eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende med områdenavn Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i sin ordinære næringsvirksomhet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen inkluderer et hovedhus som er SEFRAK-registrert med gul merking.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 000 Digitale propsekte
- 4 500 Fotograf
- 0 Kommunale opplysninger
- 19 900 Markedspakke INKL. BLINK - PREMIUM PAKKE
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 910 Sikkerhetsstillelse
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Utleggsgebyr (vi legger ut for alle kostnader)
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 165 100

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

19.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Maridalsveien 33 L, 0175 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 228, snr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 20409-23275

Eiendomsverdi ref nr: QY5596

Autorisert foretak: M-Takst AS



 NITO

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

Norsk takst

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



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

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

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

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og stål. Fasader med utfyllende isolert bindingsverk, utvendig pusset og malt samt felter med beslag. Flattak tekket med papp/folie. Bygningen er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell. Bygningen er oppført over 8 etasjer med kjeller og parkeringskjeller i tillegg.

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Selger opplyser følgende angående oppussing:
2019 - Pusset opp kjøkken, malt vegger, lagt ny parkett i stue, gang, entre og begge soverom. En vegg på soverom er rettet opp og sparklet. Himlinger i stue, på begge soverom og i garderobe er sparklet og malt. Tidligere var det synlige betongelementer med murpuss/struktur.
2023 - Montert ny motor for ventilasjonen.
2025 - Pusset opp bad.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gjennomgående 1-stavs parkettgulv i leiligheten. Malte slette vegg- og takflater. Spottekasser i stue/kjøkken. Innfelte downlights i entré.

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,69 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med varmekabler, dusjnise, veggmontert servantskap og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Bad pusset opp i 2025 av Bevar Våtrom AS. Selger innehar dokumentert beskrivelse på utførte arbeider med 5 års reklamasjonsrett på utførte arbeider. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite slette grepsfrie fronter. Corestone benkeplate med underlimt vask og ett-greps armatur i sort med uttrekkbar tut. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra AEG, kjøll/frys fra Electrolux, vinkjøleskap fra Temptech samt stekeovn i høyskap og induksjonsplatetopp i kjøkkenøy med integrert avtrekk fra Miele.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.

Synlig avløpsrør i plast.

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

Sikringsskap plassert i skap i entré.

Automatsikringer med jordfeilbryter.

32A hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Det er rør i rør system i leiligheten.

Vannfordelerstokk med stoppekraner er plassert over himlingen på badet.

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

Dørcallinganlegg med video.

Det er personheis i bygget.

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Selger opplyser at innvendig bod er åpnet opp mot entré/gang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsmåling, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Dette må eventuelt bestilles som et tillegg.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakkyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer er åpnet og kontrollert.

Ved tegning av alternativ planskisse er det ikke undersøkt om dette er teknisk gjennomførbart eller om styret vil godkjenne eventuelle løsninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Kjøkken > 7. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1958

Standard

Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold

Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2004	Ombygging	Bygget ble bygget om i 2004.
------	-----------	------------------------------

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, fra byggeår.

Vinduene er generelt utadslående.

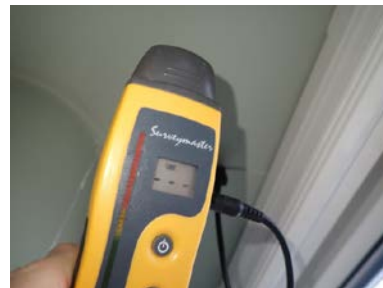
Innvendige persienner på vinduene.

—

Det har tidligere vært fukt/vanninntregning i hjørnevinduet på kjøkkenet. Selger opplyser at det ikke er vært noe synlig fukt eller vann etter fasadeoppussingen. Svelling av listverk/foring til vindu vurderes som kosmetisk.



Det er utført fuktsøk med pigger. Ingen forhøyede fuktverdier påvist.



Det er utført fuktsøk med pigger. Ingen forhøyede fuktverdier påvist.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt/foliert inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.

Døren er utadslående.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2004.

Døren er utadslående og kan låses i åpen stilling.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget balkong i betong og stål.

Rekkverk i aluminium.

—

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,10 m.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på min 1,20 m som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav selv om dette er anmerket som et avvik.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gjennomgående 1-stavs parkettgulv i leiligheten.
Malte slette vegg- og takflater. Spottekasser i stue/kjøkken. Innfelte downlights i entré.

—

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,69 m.

—

Riss i enkelte plateskjøter på soverom og stue. Vurderes som kosmetikk.

—

Flytende gulv vil kunne bevege seg med årstidene og det kan ikke utelukkes at det vil kunne oppstå glipper/sprekker mellom skjøter og bevegelser i gulvet som gjør at parketten hever seg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt betong.

Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 2-3 mm på barnesoverom og stue, ca 12 mm på soverom, ca 13 mm på kjøkkenet samt både 17 mm i entrédel og ca 17 mm i gangen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 0 Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede slette innerdører i leiligheten.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entré og på soverom.

—

Tilstandsrapport

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjnise, veggmontert servantskap og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

—

Bad pusset opp i 2025 av Bevar Våtrom AS. Selger innehar dokumentert beskrivelse på utførte arbeider med 5 års reklamasjonsrett på utførte arbeider. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Grå 60x60cm fliser på vegger og innkassinger.
Malt slett takflate med innfelte downlights.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Grå 60x60cm fliser på gulvet med nedsenket dusjnisje.

—

Det er målt ca 35 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Aluminiumssluk plassert i dusjsonen.
Opplyst bruk av smøremembran på vegger og gulv.



7. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur.
Veggmontert speil med integrert belysning.
Gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

7. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

7. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot badet for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bakplate uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite slette grepsfrie fronter. Corestone benkeplate med underlimt vask og ett-greps armatur i sort med uttrekkbar tut. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra AEG, kjøl/frys fra Electrolux, vinkjøleskap fra Temptech samt stekeovn i høyskap og induksjonsplatetopp i kjøkkenøy med integrert avtrekk fra Miele.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonsplatetopp med integrert kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning ved ombygging, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerstokk med stoppekraner er plassert over himlingen på badet.

—

Selger opplyser at de, og flere andelseiere, opplever at det kan ta lang tid å få varmtvann på kjøkkenet og at vannet i dusjen på badet kan bli kaldt i en kort periode når man bruker dusjen. Styret jobber med å utbedre dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning over taket/himlingen på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Det kan samles i et vannfordelerskap som har kontrollert avrenning til sluk ved en evt lekkasje.



Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

—

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens ventilasjonssprinsipp er bygget opp med mekanisk avtrekksvifte for bad med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørcallinganlegg med video.

Det er personheis i bygget.

–

Callinganlegg og heis vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i skap i entré.

Automatsikringer med jordfeilbryter.

32A hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2019

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

Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i selgers eieperiode.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

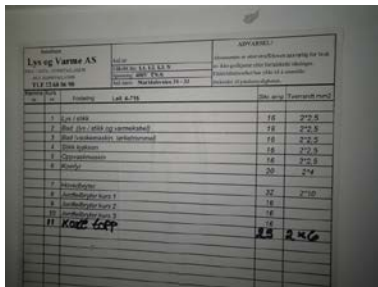
6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger en dokumentert kontroll de siste 5 år.



Pos	Beskrivelse	Antall	Enh.	Pris (kr)	Sum (kr)
1	Lys og varme AS	1	st	275,00	275,00
2	100W LED lys (100W og 100W)	10	st	27,50	275,00
3	100W LED lys (100W og 100W)	10	st	27,50	275,00
4	100W LED lys (100W og 100W)	10	st	27,50	275,00
5	100W LED lys (100W og 100W)	10	st	27,50	275,00
6	100W LED lys (100W og 100W)	10	st	27,50	275,00
7	100W LED lys (100W og 100W)	10	st	27,50	275,00
8	100W LED lys (100W og 100W)	10	st	27,50	275,00
9	100W LED lys (100W og 100W)	10	st	27,50	275,00
10	100W LED lys (100W og 100W)	10	st	27,50	275,00
11	Kabel	10	m	27,50	275,00



1 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.

Beskrivelse

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

—

Lovpålagt brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

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

Tilstandsrapport

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

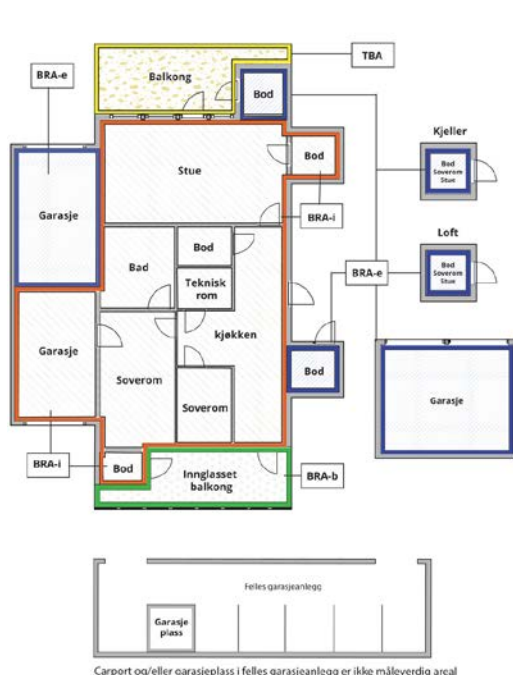
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. Etasje	103			103	8
Kjellerbod		7		7	
SUM	103	7			8
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til sydvendt balkong på ca 7,9 m² fra stuen.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 6,5 m².

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Selger opplyser at innvendig bod er åpnet opp mot entré/gang.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
17.10.2023	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Emma Christine Granby Staubo og Andreas Torgalsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	228		112	1527.4 m ²	Statens kartverk	Eiet

Adresse

Maridalsveien 33 L

Hjemmelshaver

Torgalsen Andreas, Staubo Emma Christine
Granby

Eierandel

1034 / 66498

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Felles formue

Kr. 40 280 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Schultzehaugen 5 i bydel Grunerløkka.

3-roms leilighet med åpen stue/kjøkken løsning beliggende i byggets 7. etasje med balkong. Adkomst via både heis og trapp. Leiligheten har en tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet med Akerselva som nærmeste nabo. Det er kort vei til det meste av fasiliteter og servicetilbud i umiddelbar nærhet som forretninger, kaféer, restauranter, offentlig kommunikasjon, dagligvare, parkområder og treningssentre. Gangavstand til blant annet Vulkan med Mathallen, Akerselva, Aleksander Kiellands plass, St. Hanshaugen, Oslo Sentrum, Youngstorget og Grunerløkka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet selveiertomt på 1527,4 m² med asfaltert adkomst og gangveier, diverse busker og beplantninger, store plenarealer med sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 8967,67,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet fjernvarme/oppvarming, varmtvann, vaktmestertjenester, gartnertjenester, trappevask, internett og tv, samt vanlige poster for boligsameier som forsikring mm.

For informasjon om sameiet finnes det på: <http://schultzehaugen5.no/>

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Enkelte seksjonseiere har kjøpt garasje i Schultzehaugen Garasjesameie. (Årlig leie betales i januar hvert år. Det sendes egen giro for garasjeleien.) Garasjen kan kun overdras til sameiene i de andre Schultzehaugen-selskapene. Se garasjesameiets vedtekter. Selger eier garasjeplass med el-billader.

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap

IF Skadeforsikring

Avtalenr

2250935.

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Sameiets forsikring.

Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2023	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	17.10.2023	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid i selgers eie periode	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.03.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.10.2023	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	17.10.2023	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	17.10.2023	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Faktura rørlegger	17.10.2023	Faktura rørlegger på arbeid i selgers eie periode	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon oppussing bad	12.03.2026	Dokumentasjon oppussing bad. Arbeid utført av Bevar Våtrom i 2025	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 slitasje:** 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/QY5596>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Emma Christine Granby Staubo

Andreas Torgalsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Maridalsveien 33L

0175 Oslo

0301-218/228/0/112

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1002260090

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det var sprekker i fliser i dusjen på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bevar Våtrom AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring fliser på gulv og vegger med komplett ny membran: • Tildekket og demontert nødvendig sanitæutstyr • Rengjort alle vegger med egnet vaskemiddel • Primet alle vegger med egnet vaskemiddel • Tilpasset rørgjennomføringer for membranmansjetter • Fjernet alle gulvfliser • Slipt flislim på gulv, smørt membran på gulvflaten og montert ny slukmansjett • Tilpasset membranoppbrett ved dørterskel • Primet gulv • Avrettet gulv med egnet produkt for legging av storformat flis • Smørt komplett membran på vegger og gulv • Flislagt vegger og gulv • Montert nytt sanitærutstyr, speil, servantskap, dusjdører, dusj og baderomsgarnityr. • Fug og mykfug • Remontert lister rundt dør

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Bevar Våtrom AS

Beskrivelse av arbeidet: Se over.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Se over.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Det har tidligere vært tegn til noe fukt i hjørnevinduet på kjøkkenet. Det har ikke vært noe synlig fukt eller vann etter utbedring av fasade i 2023. Svelling av listverk/foring til vindu er vurdert som kosmetisk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Se over.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Det var observert sprekker i gulvfliser på bad. Årsaken er usikker, men kan skyldes for lite avstand og mykfug i overgang mellom gulv og vegg, samt naturlige bevegelser i bygget.

Det har tidligere vært mindre, kosmetiske sprekker på vegger i stue og soverom. Disse ble sparklet og malt i forbindelse med oppgradering av boligen i 2019. Det er en sprek i malingen i overgang vegg/himling på soverom over soveromsvindu, denne virker for oss å kun være kosmetisk.

Det er ikke kjente setningsskader i bærende konstruksjoner, fundament, støttemur eller terrasse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: DANI BYGG

Beskrivelse av arbeidet: I stue, på vegg til venstre for der TV henger i dag, ble det lagt duk over en sprek. Denne fremstår i dag som en lett uthevet strek i overflaten. Maler har opplyst om at dette er enkelt å utbedre ved å fjerne den uthevede overflaten, sparkle og male på nytt.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Bevar Våtrom

Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere beskrivelse om utbedring av våtrom.

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Det har tidligere vært variasjon i temperatur på vannet på badet. Dette ble utbedret av styret og vi har ikke merket noe til dette i etterkant.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført i regi av styret i sameiet. Tror det ble utbedret i 2024.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Det er gjort endringer på ventilasjon på badet. Ved vedlikehold av systemet, utført av sameiet, ble vi gjort oppmerksom på at det var behov for utbedring av ventilasjon i tilknytning til bad.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: FLOW Elektro Oslo Vest AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert vifte i skap på kjøkken for ventilasjon på bad. Montert trådløs styring av vifte på bad.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Melba VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet på en radiator i stuen, den ble senket ca 10 cm. Fjernet en radiator som sto under kjøkkenvinduet.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Melsted Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Delvis nytt el-opplegg på kjøkken. Nye stikkontakter over kjøkkenbenk. Lagt opp ny kurs til platetopp. Lagt opp til ny stikkontakt downlight i tak over kjøkkenøy. Ny stikkontakt downlight i tak på soverom ved stue.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Oslo Elektro Tech AS

Beskrivelse av arbeidet: I stue lagt skjult ledning i rør ved list og byttet til nye stikkontakter. Ny dimmer ved balkongdør og montert skjulte bokser. Lagt cat5 nettverkskabel fra stue til kontor/soverom ved stue.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: FLOW Elektro Oslo Vest AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til trådløs dimmer til stikkontakt i tak i stue.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: KOI Fargestudio/firma engasjert av styret

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av fasade, vasket og malt. KOI fargestudio bistod i fargevalg. Arbeidet ble utført i regi av sameiet.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Fester til en skapdør og to skuffer i fastmontert garderobeskap på soverom har løsnet, jobber med å utbedre dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**



I forbindelse med oppussing av badet i 2025 ble tak på bad malt.

Nytt kjøkken i 2019. Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite, slette, grepsfrie fronter. Corestone benkeplate med underlimt vask og ett-greps armatur i sort med uttrekkbar tut. Integrerte hvitevarer, vinkjøleskap, stekeovn i høyskap og induksjonsplatetopp på kjøkkenøy med integrert avtrekk fra Miele.

I 2019 fjernet vegg mellom kjøkken og stue for å skape en mer åpen og luftig løsning.

Ny eikeparkett fra Skogr ble lagt i 2019.

Nye gulvlister ble lagt i 2019.

Himling i alle rom er sparklet, pusset og malt i 2019.

Dør til bod i gang ble fjernet og bod ble omgjort til en walk-in garderobeløsning.

IKEA PAX garderobeskap fra 2020 på begge soverom og i gang.

Armaturer og blandebatterier på kjøkken og bad er fra Tapwell.

Italiensk, keramisk flis på gulv og vegger på bad. Flis på gulv og vegg i dusjnische er fra Skogr. Fliser på øvrige vegger på bad er fra Fagflis.

Det finnes mer av både flis og eikeparkett i bod.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Maridalsveien 33L - Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Telthusbakken Linje 34, 54	2 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	9 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

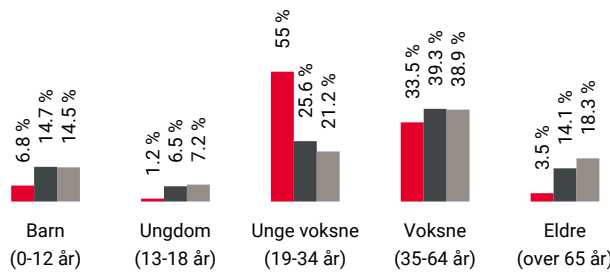


Kvalitet på skolene
Bra 71/100



Naboskapet
Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands plass	3 355	2 204
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 år) 51 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Darres Gate	3 min
Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	4 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



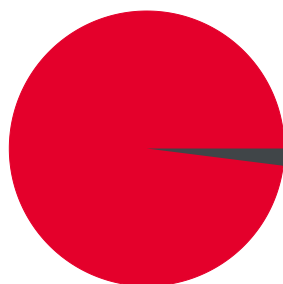
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Alexander Kiellands plass - Balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
	Vulkan squashhall Aktivitetshall, squash	4 min	0.4 km
	SiO Athletica Vulkan	4 min	
	SATS Ila	5 min	

Boligmasse



■ 98% blokk
■ 2% annet

«Kort vei til alt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kiellands Hus

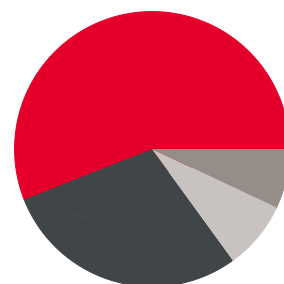
4 min



Apotek Kiellands Hus

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 56% i barnehagealder
■ 29% 6-12 år
■ 7% 13-15 år
■ 8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



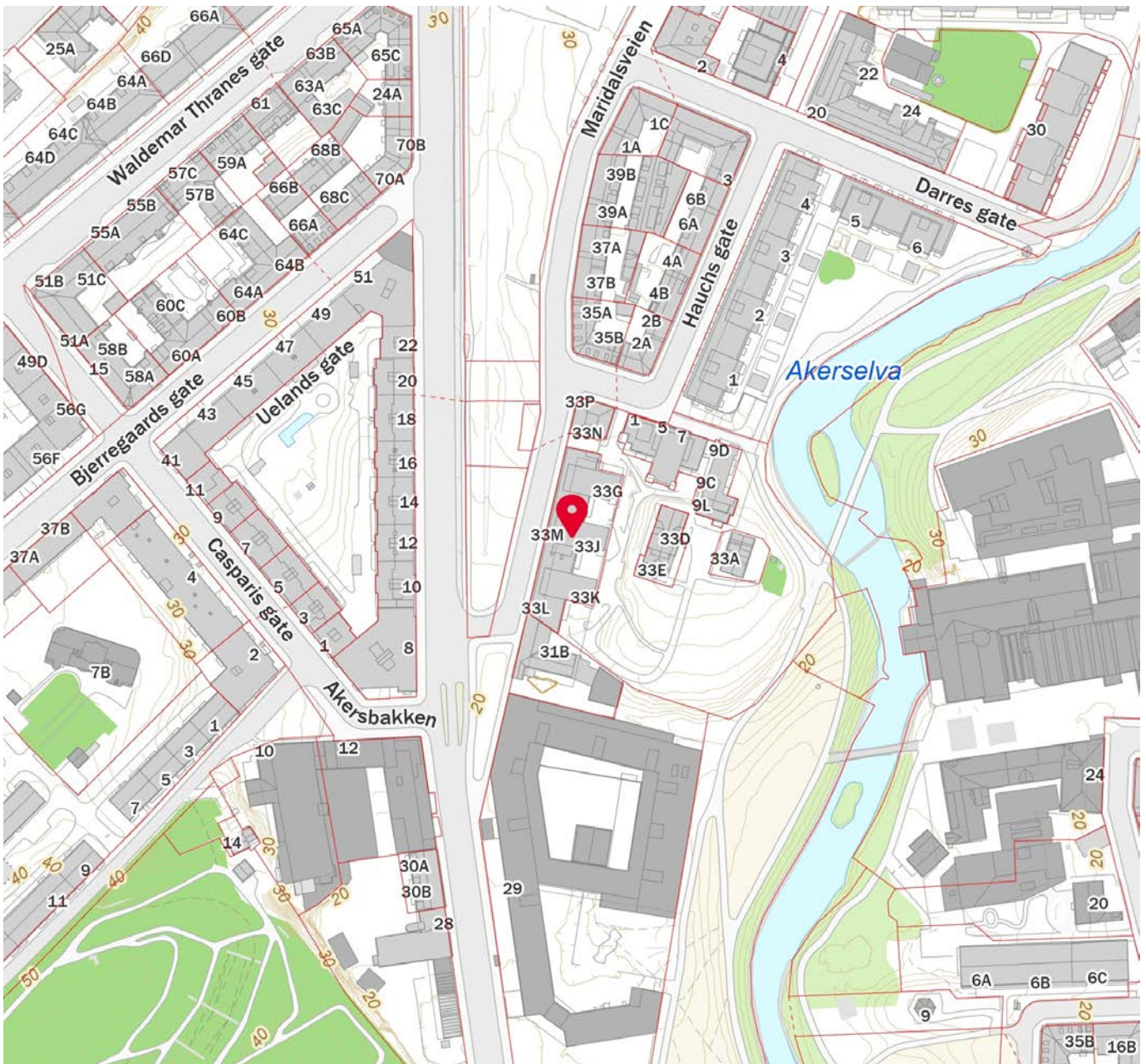
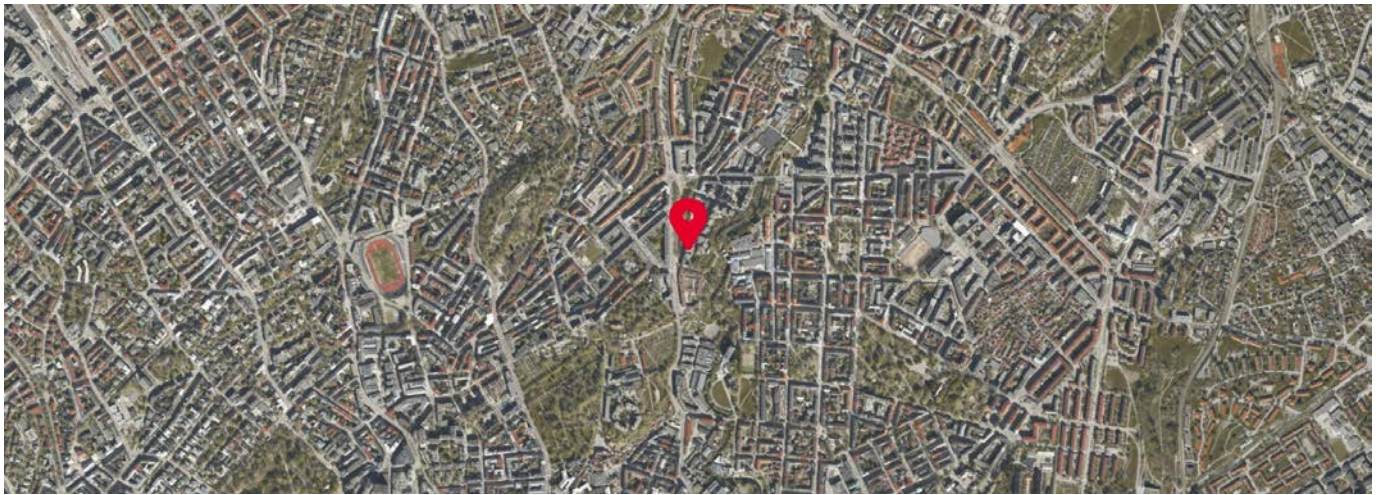
0%

60%

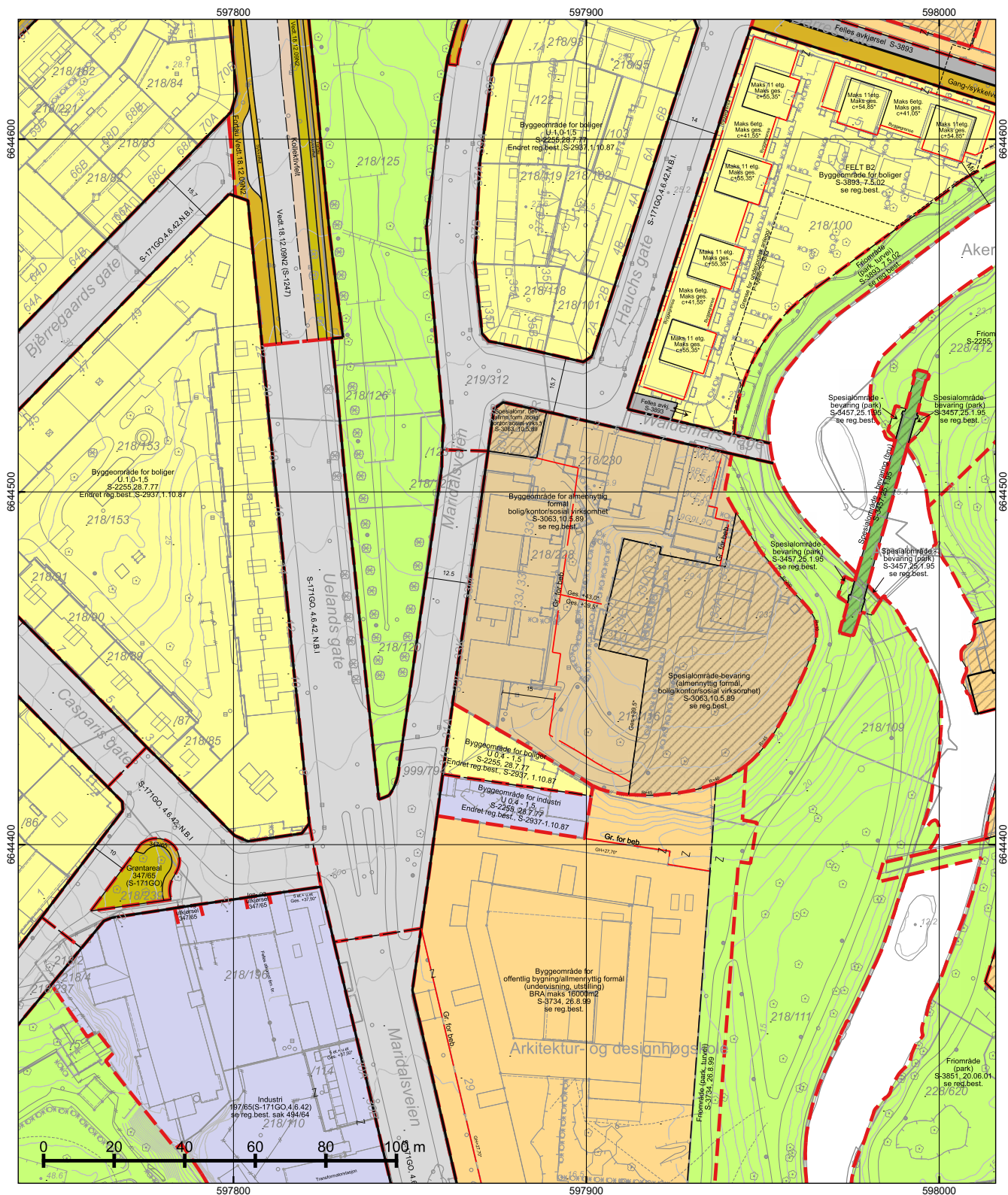
■ Alexander Kiellands plass
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

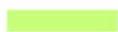
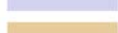
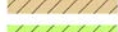
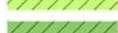
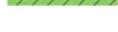
Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 154093/ 86528043	Deres ref.:
Adresse: Maridalsveien 33	Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/228	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	667 - Spesialområde bevaring friområde
	668 - Spesialområde bevaring annet

—— RbBevaringGrense

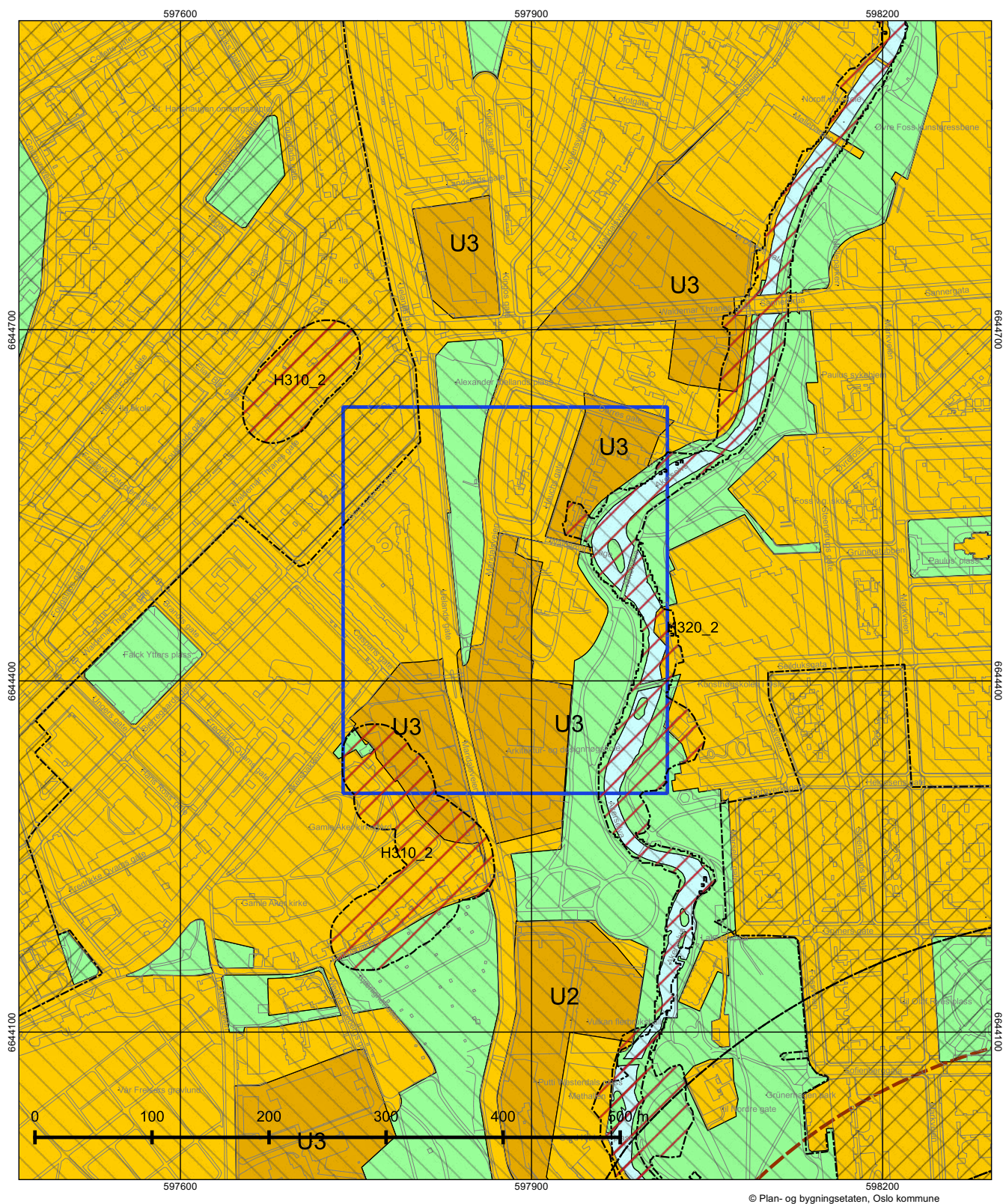
——— 70 - Felles avkjørsel
 ——— 311 - Annet veiareal
 ——— 312 - Fortau
 - - - - 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
 ——— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - - - - 913 - Formåavgrensning
 ——— 930 - Reguleringslinje
 ——— 964 - Regulert u-gradgrense
 ——— Formålgrense

— — — — Plangrense (gammel lov)

——— Grense for bebyggelse
 ——— Byggegrense
 - - - - - Underjordisk anlegg
 ——— Bebyggelse som inngår i planen
 ——— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154093/86528043

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

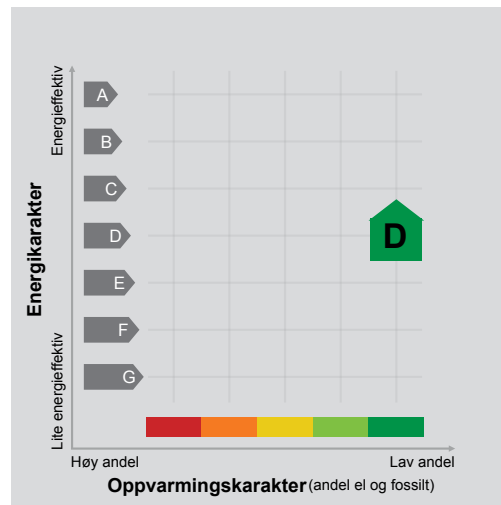


Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	228
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80536712
Merkenummer	Energiattest-2025-229561
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5526

SAMEIET SCHULTZHAUGEN 5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 18:00, Goethe-Institut, Maridalsveien 33P.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter; begrense kommersiell fremleie
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er foreslått som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble (Navn) foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 225.000

Sak 7

Endring av vedtekter; begrense kommersiell fremleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret bruker uforholdsmessig mye tid hvert år på å følge opp saker der utleie foregår via en kommersiell aktør. Eier og kommersiell leietaker kommuniserer ikke godt nok om hvem som ansvar for hva, og styret mister kontrollen med for eksempel mengde korttidsutleie, og hvem faktisk disponerer leiligheten.

Dette er vesentlig informasjon å ha i fall det er avdekket brudd ordensregler, eller om andre prekære situasjoner oppstår. Det er derfor i sameiets interesse å begrense slik fremleie. Andre sameier har allerede lignende bestemmelser i sine vedtekter.

Vedtektenes § 3, Rettslig disposisjonsrett lyder i dag slik:

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 218 bnr 116. Eiendommen er fellesareal med sameiene på gnr/bnr 218/229, 218/230, 218/231 og 218/232 og forvaltes av en velforening ("vellet") der sameierne har rett og plikt til medlemskap.

Vedtektenes § 3, Rettslig disposisjonsrett foreslås endret til:

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i sin ordinære næringsvirksomhet.

Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 218 bnr 116. Eiendommen er fellesareal med sameiene på gnr/bnr 218/229, 218/230, 218/231 og 218/232 og forvaltes av en velforening ("vellet") der sameierne har rett og plikt til medlemskap.

Forslag til vedtak

Endring i vedtektenes punkt 3 godkjennes.

Vedlegg

2. 5526 Sameiet Schultzehaugen 5.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Vi har behov for to styremedlemmer og en styreleder

Innstilling

Årsmøtet har ikke valgt noen valgkomite. Styret ønsker at årsmøtet skal velge nye styremedlemmer uten styrets innstilling. Sittende styreleder, Johan Lothe og styremedlem Dag Henning Jensen har sagt seg villig til gjenvalg om årsmøtet ikke finner andre kandidater

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stian Johnsrud

Kandidaten har utført mange oppgaver for styret. Han er en ressurs for oss. Kandidaten har sagt at han er villig til å stille til valg som styremedlem

Sak 9

Valgkomite

Sameiet mangler en valgkomite

Innstilling

Styret ønsker at det skal velges en valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem av valgkomiteen Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameietstillitsvalgte vært:

Styret

Leder Johan Lothe 2023-2025

Styremedlem Lisa Borhaug Hansen 2023-2025

Styremedlem Dag Henning Jensen 2023-2025

Styremedlem Astrid Nordhagen 2024-2026

Styremedlem Hildegunn D Hermansen 2024-2026

Varamedlem Åshild Herredsvela 2024-2026

Varamedlem Anne-Cecilie Fagerlie 2024-2026

Varamedlem Stian Johnsrud 2024-2026

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Schultzehaugen 5

Sameiet består av 129 seksjoner. Sameiet Schultzehaugen 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 986934626, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Maridalsveien 33 L-M

Gårds- og bruksnummer: 218 228

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Schultzehaugen 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Vi har avholdt seks styremøter i perioden. Mellom styremøtene kommuniserer vi på telefon og e-post. Det er et godt samarbeid i styret og styremedlemmene fordeler oppgavene mellom seg. I motsetning til fjoråret hvor vi vedlikeholdt vår fasade, har styret hatt noe mindre arbeid i perioden som har gått.

Utflytting

Vi opplever en større aktivitet når det gjelder kjøp og salg av leiligheter i sameiet. Det samme gjelder bytte av leietakere. Inn og utflytting medfører større slitasje på bygget og vi henstiller alle om å rydde opp etter seg. Alt for mange setter igjen møbler og annet skrot som vi må betale for å få bortkjørt. Det er gjenbruksbutikker i området som er bedre egnet til dette.

Vedlikehold

Vi har byttet til LED taklamper i bodområdene. Teknisk feil gjorde at det var utfordrende med lys. Resten av lampene blir byttet snarlig. Vi er da ferdig med bytte til LED lamper i hele bygget.

Brannvern

Brannvern er viktig for oss. Vi er i ferd med å tilknytte oss automatisk varsling opp mot Oslo Brannvesen. Dette arbeidet ble dessverre forsinket, men skal gjennomføres i løpet av kort tid.

Heis

Heisene fungerer godt. I løpet av året ble alarmsystemet i begge heisen oppgradert til 4G.

Renhold

Vi fikk mange klager på vår forrige leverandør av renholdstjenester. Vi endret leverandør fra 1. april, og er så langt fornøyd med endringen

Merking av postkasser og leilighetsdører

Et H-nummer, også kalt bruksenhetsnummer eller bolignumner, er en unik identifikasjon for en leilighet i et bygg, og er en del av den offisielle adressen. Det brukes for å spesifisere hvilken leilighet du bor i, spesielt i blokker og borettslag.

På adressemerkene skal det stå vegadresse (vegnavn og –nummer) og bruksenhetsnummer, og dette merket skal klebes fast på, eller ved siden av leilighetens inngangsdør. Bruksenhetsnummeret er som nevnt tidligere en unik adresse på leiligheten, og er en del av beboerens offisielle adresse.

Det er spesielt viktig å oppgi korrekt og fullstendig adresse når helsepersonell tilkalles, da kan det noen ganger stå om liv. Bredbåndinstallatører krever opplysninger om bruksenhetsnummeret, og ved flytting krever folkeregisteret også denne opplysningen. I tillegg er det mange som bestiller varer på Internett, og dette skal ofte leveres på døra.

Styret vil merke de respektive dørene

Kommunikasjon

Styret kommuniserer med våre seksjonseiere og leietakere på:

E-post og på våre nettsider <https://schultzehaugen5.no/>. Det er egen informasjonsskjerm i begge oppganger. Styret nås på e-post styreleder@schultzehaugen5.no

Vedlikeholdsoppgaver

Styret forholder seg til vedlikeholdsrapport laget av Opak i 2018. Noen av vedlikeholdsoppgavene beskrevet i fjorårets årsrapport er overført 2025. Grunnet store utgifter med fasaden, ønsket vi å trygge likviditeten. De fleste oppgaver vil bli utført i innværende år

Tak

Takbelegg må antagelig byttes i løpet av 5 år

Nøkkelsystem

Vi er misfornøyd med måten våre seksjonseiere og beboere må bestille nøkler på. Systemet er tungvint, dyrt og tregt. Det krever et eventuelt bytte av låser og styret vurderer kontinuerlig kost/nytte ved et eventuelt bytte. Vi er også usikre på om det er enkelte nøkler på avveie

Maling av korridorer og boning av gulv

Noen av beboerkorridorene begynner å få behov for et nytt malingsstrøk

FASTE AVTALER

Vi har service- og samarbeidsavtaler med:

- Telia (internett og TV)
- Schneider Electric (brannvarsling)
- XYLEM Services (grunnvansspumper)
- Kone (heiser)
- Dorma Koba (nøkler og låser)

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5
ORG.NR. 986 934 626, KUNDENR. 5526

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 976 780	5 597 652	5 977 000	5 976 780
Andre inntekter		0	285	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 976 780	5 597 937	5 977 000	5 976 780
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 250	-28 200	-28 200	-28 000
Styrehonorar	4	-250 000	-200 000	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	5	-14 302	-16 313	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-189 363	-180 083	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	6	-49 507	-54 526	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	7	-478 372	-4 490 559	-1 245 000	-251 000
Forsikringer		-556 202	-469 320	-514 000	-617 000
Kostnader sameie	12	-1 871 833	-3 017 612	-1 940 000	-1 940 000
Energi/fyring	8	-862 218	0	-1 152 000	-1 152 000
TV-anlegg/bredbånd		-822 559	-836 429	-820 000	-853 000
Andre driftskostnader	9	-443 559	-449 651	-490 200	-508 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 573 164	-9 742 692	-6 660 400	-5 880 000
DRIFTSRESULTAT		403 616	-4 144 755	-683 400	96 780
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	62 171	107 562	0	0
Finanskostnader	11	-264	-5 449	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		61 907	102 113	0	0
ÅRSRESULTAT		465 524	-4 042 642	-683 400	96 780
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		465 524	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-4 042 642		

SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5
ORG.NR. 986 934 626, KUNDENR. 5526

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	425 813	64 586
SUM ANLEGGSMIDLER		425 813	64 586
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		83 212	8 065
Forskuddsbetalte kostnader		325 249	303 196
Driftskonto OBOS-banken		325 828	98 477
Sparekonto OBOS-banken		1 532 838	2 071 115
SUM OMLØPSMIDLER		2 267 127	2 480 853
SUM EIENDELER		2 692 940	2 545 439
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 234 633	1 769 110
SUM EGENKAPITAL		2 234 633	1 769 110
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 660	57 665
Leverandørgjeld		374 647	718 664
SUM KORTSIKTIG GJELD		458 307	776 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 692 940	2 545 439
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	744 740	730 709
Oslo, __. __. 2025			
Styret i Sameiet Schultzehaugen 5			
Johan Christian Lothe	Hildegunn D Hermansen	Lisa Borhaug Hansen	
Dag Henning Jensen	Astrid Nordhagen		

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 794 992
Forretningslokale	181 788
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 976 780

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 302.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 684
Boalliansen forvaltning AS	-38 823
SUM KONSULENTHONORAR	-49 507

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-87 565
Drift/vedlikehold VVS	-14 466
Drift/vedlikehold elektro	-69 395
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-140 094
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-98 579
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 773
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-478 372

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-862 218
SUM ENERGI / FYRING	-862 218

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-144 663
Vakthold	-24 189
Renhold ved firmaer	-234 701
Andre fremmede tjenester	-31 547
Kontingenter	-3 400
Bank- og kortgebyr	-5 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-443 559

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	55 742
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	636
Andre renteinntekter	5 794
SUM FINANSINNTEKTER	62 171

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-264
SUM FINANSKOSTNADER	-264

NOTE: 12

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 54,23 % av s.5528 Schultzehagen Vel.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Schultzehagen Vel. Garantiansvaret den samlede gjelden i Schultzehagen Vel og utgjør kr 744 740.

Selskapets andel i Schultzehagen Vel vises som anleggsmidler under posten "andel fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Schultzehagen Vel er inntatt i under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader på drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 465 524 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 808 820.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31.
Endret ved konstituerende sameiermøte 11.03.2004.
Endret ved sameiermøte 28.03.07.
Endret ved sameiermøtet 26.03.2009
Endret ved sameiermøte 16.04.13.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 218 bnr 228 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 128 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal eksklusive balkonger/terrasser.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 218 bnr 116. Eiendommen er fellesareal med sameiene på gnr/bnr 218/229, 218/230, 218/231 og 218/232 og forvaltes av en velforening ("vellet") der sameierne har rett og plikt til medlemskap.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Seksjonen og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Husdyrhold er tillatt.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til eiendommen og vellet nevnt i § 3 annet ledd og fellesfunksjoner med sameiene på gnr/bnr 218/229, 218/230, 218/231 og 218/232.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, inklusive tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette inkluderer balkonger og terrasser som omfattes av seksjonens hoveddel eller tilleggsareal. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

- 1. Advarsel.** Hvis en sameier *misligholder* sine forpliktelser skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

- 2. Pålegg om salg.** Hvis sameieren *vesentlig misligholder* etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.
- 3. Tvangssalg.** Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26.
- 4. Fravikelse.** Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg etter pkt. 2.
- 5. Fravikelse av leietaker.** Hvis en leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet kan styret kreve fravikelse etter samme regler. Styret må samtidig gi pålegg om salg etter pkt. 2, til sameieren.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt inntil to varamedlemmer.

Som styremedlem velges fysiske personer.

Styret tjenestegjør for en periode opp til 2 år, og kan gjenvelges.

Styret velger i sin midte en representant til styret i vellet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- budsjettet legges frem til orientering

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 14. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og sameiere plikter å gi melding til forretningsfører.

§ 15. KAMERAOVERVÅKNING

Kameraovervåkning av sameiets fellesområder er tillatt, for å hindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 5526 Selskapsnavn: SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

Organisasjonsnummer: 986934626

Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Goethe-Institut, Maridalsveien 33P.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er foreslått som møteleder

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitne ble Mats Joakim Boström foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 225.000

✓ Vedtatt.

7. Endring av vedtekter; begrense kommersiell fremleie

Styret bruker uforholdsmessig mye tid hvert år på å følge opp saker der utleie foregår via en kommersiell aktør. Eier og kommersiell leietaker kommuniserer ikke godt nok om hvem som ansvar for hva, og styret mister kontrollen med for eksempel mengde korttidsutleie, og hvem faktisk disponerer leiligheten.

Dette er vesentlig informasjon å ha i fall det er avdekket brudd ordensregler, eller om andre prekære situasjoner oppstår. Det er derfor i sameiets interesse å begrense slik fremleie. Andre sameier har allerede lignende bestemmelser i sine vedtekter.

Vedtektenes § 3, Rettslig disposisjonsrett lyder i dag slik:

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 218 bnr 116. Eiendommen er fellesareal med sameiene på gnr/bnr 218/229, 218/230, 218/231 og 218/232 og forvaltes av en velforening ("vellet") der sameierne har rett og plikt til medlemskap.

Vedtektenes § 3, Rettslig disposisjonsrett foreslås endret til:

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i sin ordinære næringsvirksomhet.

Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 218 bnr 116. Eiendommen er fellesareal med sameiene

på gnr/bnr 218/229, 218/230, 218/231 og 218/232 og forvaltes av en velforening ("vellet") der sameierne har rett og plikt til medlemskap.

Forslag til vedtak:

Endring i vedtektenes punkt 3 godkjennes.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Vi har behov for to styremedlemmer og en styreleder

Innstilling

Årsmøtet har ikke valgt noen valgkomite. Styret ønsker at årsmøtet skal velge nye styremedlemmer uten styrets innstilling. Sittende styreleder, Johan Lothe og styremedlem Dag Henning Jensen har sagt seg villig til gjenvalg om årsmøtet ikke finner andre kandidater

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Johan Lothe

Følgende stilte til valg:

Johan Lothe

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne Cecilie Fagerlie

Stian Johnsrud

Følgende stilte til valg:

Anne Cecilie Fagerlie

Stian Johnsrud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Dag Henning Jensen

Følgende stilte til valg:

Dag Henning Jensen

Signaturer:

Møteleder og protokollfører:

Aleksandar Damcevski /s/

Protokollvitne:

Mats Joakim Boström

9. Valgkomite

Sameiet mangler en valgkomite

Innstilling

Styret ønsker at det skal velges en valgkomite

Medlem av valgkomiteen (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg



HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Schultzehaugen 5.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet.

Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Det er heller ikke tillatt å røyke i sameiets hovedinngangsparti.

Det er tillatt å holde husdyr i sameiet, men hunder skal føres i kort bånd innendørs, og i bånd i uteområdene til enhver tid. Alle husdyr skal holdes ute av lekeområder (sandlekekasse), og ekskrementer fra alle dyr fjernes umiddelbart.

Sjenerende lukt fra matlaging eller annet skal så vidt mulig unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henges i korridorer, gangarealer, trapper eller avsats. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøyt, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Gjenstander hensatt i fellesarealene vil bli fjernet av vaktmester.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt.

Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henges i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Sameiet har engasjert vaktmester til å fjerne søppelposer, sko og annen hensetting av gjenstander i ganger og fellesarealer. Kostnaden ved dette belastes hver enkelt seksjonseier. Det utstedes faktura på kr. 350,- for søppelposer, sko og lignende, og kr. 1500,- for større ting som kan spores. (Vedtatt på styremøte 06.06.2007).

§ 5. Postkasseskilt/tablåskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen/tablået er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Seksjonseier svarer for kostnad til skifte av skilt ved flytting eller utleie.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo og varer bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting eller leveranser. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannskade

Arbeider i våtrom og i rom med radiator som berører røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner og rør som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om eller utluftet. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

§ 9. Energisparing

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 12. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller som følge av uaktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at

Side 2 av 3

husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§ 13.Solskjerming

Styret godkjenner markiser med farge GRÅ 94/15, og utvendige persienner med farge SØLVGRÅ 717. Begge fargekodene leveres blant annet av Kjels Markiser og Lady Persienner.

Alle markiser og utvendige persienner skal godkjennes av styret.

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5**

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31.
Endret ved konstituerende sameiermøte 11.03.2004.
Endret ved sameiermøte 28.03.07.
Endret ved sameiermøtet 26.03.2009
Endret ved sameiermøte 16.04.13.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 218 bnr 228 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 128 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal eksklusive balkonger/terrasser.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 218 bnr 116. Eiendommen er fellesareal med sameiene på gnr/bnr 218/229, 218/230, 218/231 og 218/232 og forvaltes av en velforening ("vellet") der sameierne har rett og plikt til medlemskap.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Seksjonen og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Husdyrhold er tillatt.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til eiendommen og vellet nevnt i § 3 annet ledd og fellesfunksjoner med sameiene på gnr/bnr 218/229, 218/230, 218/231 og 218/232.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, inklusive tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette inkluderer balkonger og terrasser som omfattes av seksjonens hoveddel eller tilleggsareal. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

- 1. Advarsel.** Hvis en sameier *misligholder* sine forpliktelser skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

- 2. Pålegg om salg.** Hvis sameieren *vesentlig misligholder* etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.
- 3. Tvangssalg.** Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26.
- 4. Fravikelse.** Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg etter pkt. 2.
- 5. Fravikelse av leietaker.** Hvis en leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet kan styret kreve fravikelse etter samme regler. Styret må samtidig gi pålegg om salg etter pkt. 2, til sameieren.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt inntil to varamedlemmer.

Som styremedlem velges fysiske personer.

Styret tjenestegjør for en periode opp til 2 år, og kan gjenvelges.

Styret velger i sin midte en representant til styret i vellet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- budsjettet legges frem til orientering

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 14. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og sameiere plikter å gi melding til forretningsfører.

§ 15. KAMERAOVERVÅKNING

Kameraovervåkning av sameiets fellesområder er tillatt, for å hindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder.

**VEDTEKTER
FOR
SCHULTZEHAUGEN GARASJESAMEIE**

(vedtatt på konstituerende sameiemøte 6. mai 2004, revidert på ordinært sameiermøte 18. april 2007. Endret på ordinært sameiermøte 28.06.2017.)

1. Eiendommen. Eierform og heftelsesform

Schultzehaugen garasjesameie ("Garasjesameiet") består av underjordisk garasje med parkeringsplasser beliggende på undergrunnsvolum gnr. 518 bnr. 2.

Garasjesameiet består av til sammen 70 parkeringsplasser, og eies i et tingsrettslig sameie mellom de til enhver tid registrerte eiere. Sameierne har tinglyst eierandel tilsvarende 1/70 og tilhørende bruksrett til en parkeringsplass.

Sameierne hefter pro rata etter andelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til de øvrige sameiere.

2. Formålet med garasjevedtektene

Vedtektene skal regulere bruk, drift, vedlikehold mv innen eiendommen gnr. 518, bnr. 2.

3. Bruk av parkeringsplassene

Alle sameierne som har kjøpt andel i garasjesameiet kan bruke garasjearealet til parkering på anvist parkeringsplass. En oversikt over fordeling av plassene vedlegges som **bilag 1**.

Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret etter ønske fra de berørte sameierne.

Areal som er avsatt til parkering kan ikke brukes til annet formål. Bruk som er til sjenanse eller fortrensel for de andre sameiere er ikke tillatt. Dersom en sameier oppbevarer avfall eller gods på parkeringsplassen, har styret fullmakt til å fjerne dette for eiers regning, med rimelig varsel.

Vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget.

4. Juridisk råderett

Sameierne har, med de begrensninger som fremgår av disse vedtekter med bilag, den fulle råderett over sin sameieandel.

Andeler i garasjesameiet kan kun overdras til eiere av boligseksjon i Sameiet Schultzehaugen 1 gnr 218 bnr 230, (Bygg 1-2), Schultzehaugen 2 gnr 218 bnr 231 (Bygg C), Schultzehaugen 3, gnr 218 bnr 232 (Bygg D), Schultzehaugen 4 gnr 218 bnr 229 (Bygg B), og Schultzehaugen 5 gnr 218 bnr 228 (Bygg A).

Andelshaver i garasjesameiet må være eier av seksjon i ovennevnte sameier, Dersom en andelshaver selger sin eierseksjon, må garasjeandelen inkluderes i salget.

For så sikre at en overdragelse skjer i henhold til tinglyst fordeling skal Garasjesameiets styre samtykke til overdragelsen. Samtykket gis ved påtegning av kjøpekontrakten.

Den enkelte sameier er forpliktet til å følge vedtektene, de ordensregler som eventuelt vedtas for sameiet, og for øvrig de til enhver tid offentlige bestemmelser.

Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som disponerer parkeringsplass og hvem som har portåpnere.

5. Sameiermøte

Sameiermøtet er garasjesameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelse finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av andelseierne krever det. Slikt sameiermøte innkalles i tilfelle med minst 8 dagers varsel. Det kan videre innkalles til sameiermøte dersom det planlegges foretatt ny-investeringer som skal besluttet av sameiermøtet, jfr. pkt. 6.

På sameiermøtet stemmer hver sameier i forhold til sin eierandel. Alle vedtak treffes ved simpelt flertall, med unntak av endring av disse vedtekter, eller salg eller bortleie av mer enn 10 % av eiendommen, som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, se pkt. 11. En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

På det årlige sameiermøtet (årsmøtet) behandles følgende saker:

- regnskap og eventuelt revisjon, dersom revisjonsplikt blir lovbestemt
- påfølgende års å konto innbetaling
- valg av styre
- annet som er nevnt i innkallingen

6. Styre

Styret består av 3 medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør for en periode av 2 år, og kan gjenvelges.

Styret engasjerer forretningsfører og eventuelt vaktmester.

Styret skal sørge for at regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og, i den utstrekning dette er lovpålagt, sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av sameiermøtet.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Sameiet ved sine underskrifter.

7. Drift og vedlikehold av garasjen

Styret har ansvar for den daglige forvaltning og drift, herunder vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser. Driften skal være i henhold til lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Vedlikeholdet skal til en hver tid holdes på et nivå som innebærer at garasjen er i førsteklases stand.

Vesentlige avgjørelser, herunder større ny-investeringer som ikke følger av nødvendig vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser skal forelegges sameiermøtet til avgjørelse.

Oppkobling mot fordelingsskap i garasjeanlegg krever styregodkjenning.

8. Forretningsfører

Innkrevning av fellesutgifter fra sameierne utføres av forretningsfører.

Forretningsfører plikter å føre eget regnskap for sameiet, og plikter å holde sameiets midler på egen konto.

9. Kostnader

Alle utgifter til daglig vedlikehold og nødvendige utskiftninger, samt utgifter til ny-investeringer som er besluttet iht pkt. 6, dekkes forholdsmessig av sameierne, i henhold til eierbrøken.

Til dekning av fellesutgiftene skal det betales kvartalsvis à konto beløp til sameiet.

10. Mislighold

Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatt grovt og/eller vesentlig mislighold, herunder av ikke økonomisk art, kan vedkommende utløses etter bestemmelsene i lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 6, § 13.

Ved slik utløsning skal Garasjesameiets styre selge eller leie ut andelen til inntekt for Sameiet.

11. Vedtektsendringer

Endringer av disse vedtekter krever minst 2/3 flertall av stemmene i sameiermøtet.

12. Kameraovervåking.

Kameraovervåking av garasjesameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i borettslagets fellesområder og garasjeanlegg.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr. <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Maridalsveien 33L
0175 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie

Telefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre