

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 390,-
Total ink omk.: Kr 5 331 390,-
Felleskostn.: Kr 4 518,-
Selger: Glitre Zoo AS

Salgsobjekt: Forretning/butikk
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1892
BRA-i/BRA Total 72/72 kvm
Tomtstr.: 401 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 214, bnr. 270
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1007260008

Butikklokale over to plan i 1. etasje/kjeller i attraktivt område på Bislett/ Pilestredet

Butikklokale med store vindusflater mot gate. Gode utstillingsmuligheter i 1 etg. samt god lagringsplass/utstilling i kjeller.

Lokalet har eksponering mot gateplan og ligger i en meget kort gate i Oslo. Den går mellom Pilestredet og Welhavens gate parallelt med Parkveien. Den fikk sitt navn i 1864 og er oppkalt etter forfatteren Mauritz Hansen (1794-1842). Mauritz Hansensgate er under bydel Frogner og har en av de flotteste basketballbanene som nærmeste nabo, kalt Mauren ballplass.

Lokalet har siden 1936 vært godkjent som melkebutikk. De siste 20 årene har lokalet vært benyttet til butikkdrift. Lokalet skal ha blitt brukt av selveste PushWagner i perioden 2002-2004 da han hadde sine atelier i dette lokale og kunsten på veggene i det indre rommet er det angivelig Push Wagner selv som skal ha tegnet på veggene.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plan U	29
Takstrapport	30
Egenerklæring	38
Vedtekter	43
Husordensregler	53
Megleropplysninger	56
Årsmøte 2025	58
Protokoll	72
Nabolagsprofil	75
Byggesaker	83
Tinglyste erklæringer	93
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA totalt: 72 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 52 kvm Består av lagerplass, bod, bad og disponibelt rom.

1. etasje

BRA-i: 20 kvm Består av lokale/butikk (inkludert sprang ved vindu)

Arealbeskrivelse

Bruksareal BRA-I

Kjeller: 52 kvm Består av lagerplass, bod, bad og disponibelt rom.

1. etasje: 20 kvm Består av lokale/butikk (inkludert sprang ved vindu)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er oppmålt som BRA-I (bruksareal innvendig), basert på innvendige målinger av lokalets tilgjengelige arealer. For næringsformål benyttes det enkelte ganger BTA (bruttoareal), som inkluderer yttervegger. BTA er imidlertid ikke beregnet i dette tilfellet, ettersom veggtykkelser mot tilstøtende lokaler ikke lot seg fastslå på en enkel og nøyaktig måte ved visuell befaring. Slike beregninger forutsettnormalt utregning mot byggemeldte tegninger. Det er tidligere opplyst om arealberegninger basert på BTA (bruttoareal - inkludert yttervegger). Følgende tidligere arealer er oppgitt, men er ikke kontrollmålt eller verifisert av undertegnede. Opplysningene gjengis utelukkende for å videreforsle relevant informasjon somer oversendt i forbindelse med oppdraget. Følgende BTA er oversendt: 1.Etasje - ca 227 m².Kjeller: ca 120 m². Totalt - 347 m².

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i seksjonens areal. I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen. Dette betyr at rommet

både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet. Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i seksjonen, kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå. Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

401 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 401 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Felles tomt er pent opparbeidet med blant annet asfaltert bakgård med platting og sittegruppe, utvendig sykkelbod og diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet - et veletablert og ettertraktet område med høy aktivitet og kjøpesterk befolkning. Beliggenheten kombinerer sentral tilgjengelighet med en roligere og representativ ramme, noe som gjør lokalet godt egnet for en rekke virksomheter.

Området har kort avstand til Majorstuen, Bislett, St. Hanshaugen og Oslo sentrum, samt Aker Brygge og Tjuvholmen. Dette gir enkel tilgang til både kunder, samarbeidspartnere og ansatte fra store deler av byen.

Nærområdet preges av et bredt og variert servicetilbud med dagligvare, spesialbutikker, serveringssteder og kontorarbeidsplasser. Bogstadveien og Hegdehaugsveien ligger i umiddelbar nærhet og bidrar til god fottrafikk og høy synlighet i området.

Kollektivtilbudet er svært godt med hyppige trikke- og bussforbindelser fra Bislett og nærliggende stopp. Nationaltheatret stasjon med tog, T-bane og Flytoget nås enkelt til fots, noe som gjør beliggenheten attraktiv også for virksomheter med ansatte og kunder som pendler.

Området byr i tillegg på gode fasiliteter for ansatte, med treningssentre, parker og et rikt utvalg av lunsj- og serveringssteder i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Welhavens gate 0.2 km

Linje 17, 18, 19

Frydenlund 0.2 km

Linje 1N, 2N, FB5A, FB5B, 11N, 19N

Frydenlund 0.2 km

Linje 17, 18, 19

Welhavens gate 0.2 km

Linje 1N, 2N, 11N, 19N

Homannsbyen 6 min gangavstand

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygård over 3 etasjer, samt kjeller og loft. Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn. Etasjeskillere i trekonstruksjoner. Utvendige fasader i pusset og malt mur. Takkonstruksjon av saltaksform, utvendig tekket med takplater (taket er ikke besiktiget). Grunnmur av naturstein og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser. Bygningen stod ferdig i 1892 og er oppført etter datidens byggeforskrifter.

Innhold

1. Etasje: Består av lokale/butikk.

BRA-I ble målt til ca 20 m² (inkludert sprang ved vindu).

Kjeller: Består av lagerplass, bod, bad og disponibelt rom.

BRA-I ble målt til ca 52 m².

TOTAL BRA-I = 72 m².

Godkjente tegninger er innhentet og følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på følgende avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk:

På byggegodkjente tegninger er lokalet i én etasje med inngang til et bakrom. Åpning med trapp ned til kjeller og innredning av kjeller (gallerirom og bad) er ikke byggesøkt eller godkjent av plan- og bygningsmyndighetene. Dette er søknadspliktige endringer, og kjøper overtar alt ansvar og risiko for dagens bruk.

Standard

Overflater - gulv, vegger og himlinger:

Boligen har i hovedsak laminatgulv og flislagte overflater. LED-downlights i enkelte rom.

Trapp:

Innvendig trapp er utført i malt trekonstruksjon med tilhørende rekkverk.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Denne ventilasjonsformen gir normalt begrenset og væravhengig luftutskifting sammenlignet med mekaniske løsninger.

Vinduer og dører:

Vinduer og dører fremstår generelt som eldre med synlig slitasje. Det må påregnes redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for trekk sammenlignet med moderne bygningskomponenter.

Bad:

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere.

Kjeller - dagslys, fukt og konstruksjon:

Kjellerdelen har begrensede dagslysforhold som kan påvirke rommenes brukskvalitet. Natursteinsmur i kjeller er malt.

Elektro:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget for undertegnende.

Oppdraget omfatter en enkel beskrivelse og innvendig oppmåling av næringslokalet.

Det er viktig å presisere at oppdraget ikke omfatter teknisk tilstandsvurdering i henhold til standard for tilstandsanalyser, men kun en overordnet og visuell registrering av lokalets utforming og mål. Undersøkelsen er gjennomført som en visuell befarings på nivå 1, det vil si uten bruk av destruktive inngrep eller spesialutstyr. Beskrivelsene er derfor basert utelukkende på tilgjengelige og synlige forhold på befaringsstidspunktet, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll av skjulte installasjoner og bygningsdeler.

Moderniseringer og påkostninger

Eier opplyser om følgende arbeid:

2023 - kasset inn varmtvannsbereder

2023 - satt inn nye sikkerhetsvinduer i underetasjen og i dør oppe. AltiGlass AS

Grunerløkka

2024 - Malt alle overflater overflater i trapp, rom i overetasjen, begge rom nede,. Arbeid utført av Carlos Serrano

2024 - Nytt laminatgulv i butikkareale oppe og nede . Arbeid utført av Carlos Serrano

2025 - sameiet brannsikret gangen bak lokale og malte dette

2025 - fasaden ble malt av Sameiet

2026 - malt flater bad

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser. Det er innført beboerparkering i dette området.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 654678

Diverse

Sameiet har tidligere tilbudt eier å kjøpe en andel av kjeller arealet i tilknytning til butikklokale. Siden den gang har dette arealet blitt brannsikret noe det ikke var på tidspunktet selger fikk tilbudt å kjøpe arealet. Kjøper må selv undersøke om sameiet fortsatt ønsker å selge denne delen og til hvilken pris, nå som det er brannsikret. Kart over det aktuelle arealet ligger vedlagt salgsoppgaven (plan u).

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

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på alle kjellergulv med unntak av "Pushwagner-rommet".

Energimerke

Ikke angitt

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 5 200 000

Omkostninger kjøper

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

131 390 (Omkostninger totalt)

5 331 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 3 220 091 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Boenheten

Eierbrøk

83/1126

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker sameiets løpende driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 518

Andel fellesformue

Kr 12 623

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Mauritz Hansens Gt.5

Organisasjonsnummer

976489977

Om sameiet

Sameiet Mauritz Hansens gate 5 er et eierseksjonssameie i Oslo. Sameiet består av bolig- og næringsseksjoner og forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet ble etablert i 1994 og drives i henhold til gjeldende vedtekter og husordensregler. Sameiet er et kombinert sameie som består av 10 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 214, bnr. 270 i Oslo kommune.

Sameiet er organisert med organisasjonsnummer 976 489 977 og er forsikret i If Skadeforsikring. Det er ikke registrert forkjøpsrett eller krav om styregodkjenning ved overdragelse. Sameiet har per dags dato ingen felleslån, og det er heller ikke registrert fellesgjeld knyttet til seksjonen. Månedlige felleskostnader utgjør kr 4 518 og dekker boligselskapets ordinære driftskostnader.

Det opplyses at vedtekter og husordensregler kan inneholde bestemmelser om bruk av boligene, herunder eventuelle restriksjoner, og disse bør gjennomgås i forbindelse med kjøp.

Det er ikke funnet ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved søk hos plan og bygningsetaten. Det vil i ettertid ikke bli gitt ferdigattest på bygninger som var oppført før 1998, jfr. lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) §

21-10 5. ledd.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2024 er godkjent og viser et positivt årsresultat på kr 32 544.

Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024 var kr 260 090.

Budsjett for 2025 er vedtatt. Se regnskap i årsberetningen for full oversikt.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har vedtekter og husordensregler som regulerer bruken av eiendommen og forholdet mellom beboerne. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i disse. Dokumentene følger vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt så lenge dette ikke er til urimelig eller unødvendig ulempe for øvrige beboere, jf. sameiets vedtekter og husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboere plikter å følge sameiets vedtekter og husordensregler. Det legges vekt på ro, orden og hensyn mellom naboer, herunder regler om støy, bruk av fellesarealer og brannsikkerhet. Seksjonseier er ansvarlig for at husstanden og eventuelle leietakere følger gjeldende regler.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 214, bruksnummer 270, seksjonsnummer 1 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:

301/214/270/1:

03.04.1986 - Dokumentnr: 20367 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:197
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:266
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:436
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:438
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:440
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:444 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:444 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:444 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:444 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:444 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:444 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:444 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:444 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:444 Snr:9
Rett til adkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm.
krav (30år)
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/boligdir.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2026 - Dokumentnr: 117877 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS
Org.nr: 912 814 017
Elektronisk innsendt

18.09.1989 - Dokumentnr: 63056 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 23/1089
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

21.10.1994 - Dokumentnr: 59701 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 83/1126

24.02.1986 - Dokumentnr: 12837 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:16
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1988 - Dokumentnr: 8705 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:9
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ved søk hos Plan- og bygningsetaten ikke avdekket ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. For bygninger oppført før 1998 vil det ikke bli utstedt ferdigattest i ettertid, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Videre har søk hos plan- og bygningsmyndighetene avdekket følgende byggesaker og tilhørende dokumentasjon:

- Forandring av eksisterende melkebutikk med tilhørende tegninger fra 1936.
- Bygningen er oppført i 1881, før innføring av dagens ordning med ferdigattest og brukstillatelse.

På bygge godkjente tegninger er lokalet i én etasje med inngang til et bakrom. Åpning med trapp ned til kjeller og innredning av kjeller (gallerirom og bad) er ikke byggesøkt eller godkjent av plan- og bygningsmyndighetene. Arealene er ikke omøst fra tilleggsdel til hoveddel. Dette er søknadspliktige endringer, og kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger
- Spesialområde bevaring (boliger og bevertning).

Pågående byggesaker:

Mauritz Hansens gate 4 B - ombygging av leilighet og utskifting av soilrør og avtrekkskanaler - H0301

Saksnummer: 202513169

Siste bevegelse: Siste dok. 22.12.2025

Eiendommen er oppført på Gul liste og er kommunalt listeført som bygningslokalitet og enkeltminne, registrert av Byantikvaren i Oslo.

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 490 Visninger per stk.
2 500 Eierskiftegebyr forretningsfører fra
2 500 Opplysninger forretningsfører fra
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Ansvarlig megler bistås av

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Oppdragstaker

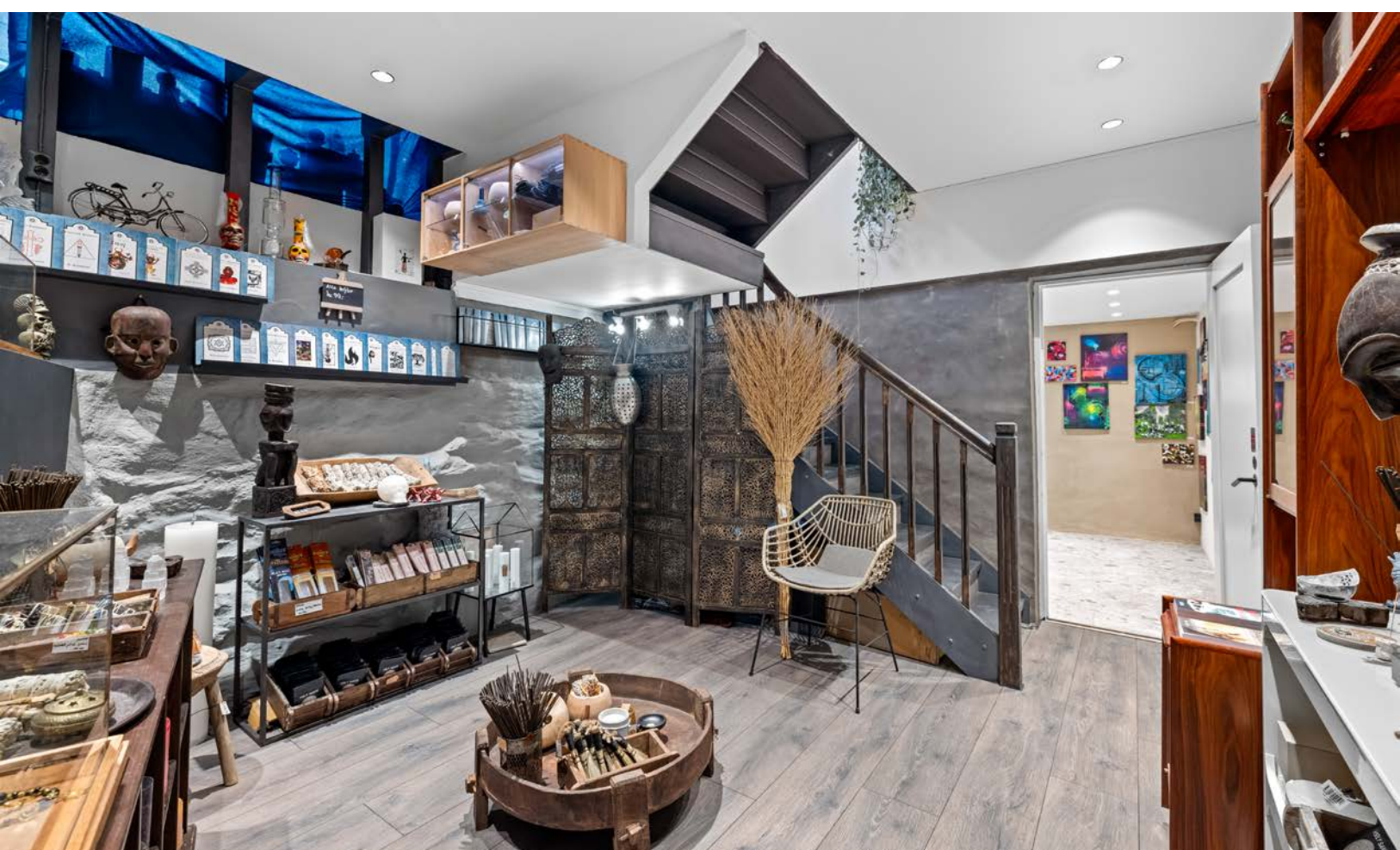
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

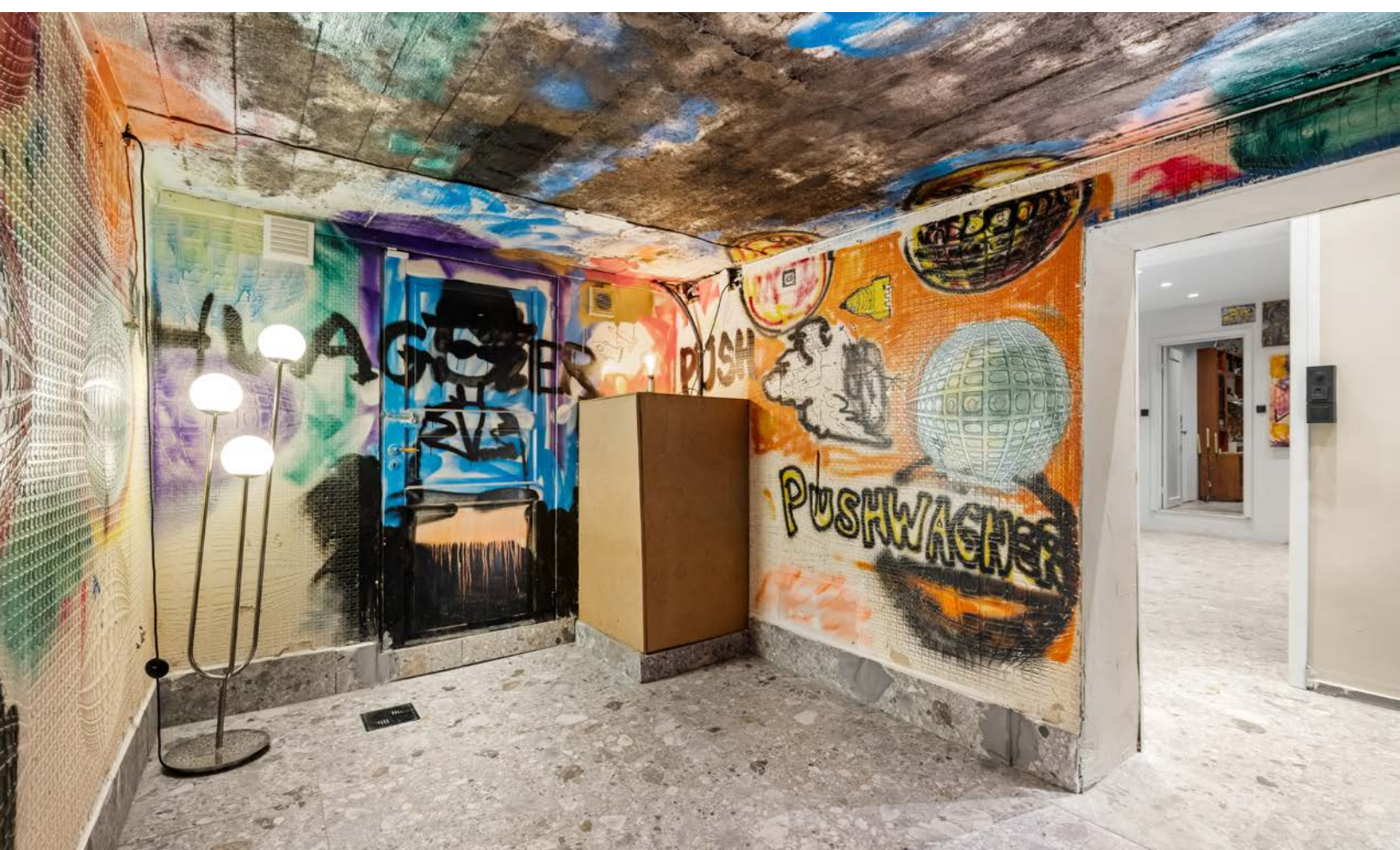
23.02.2026







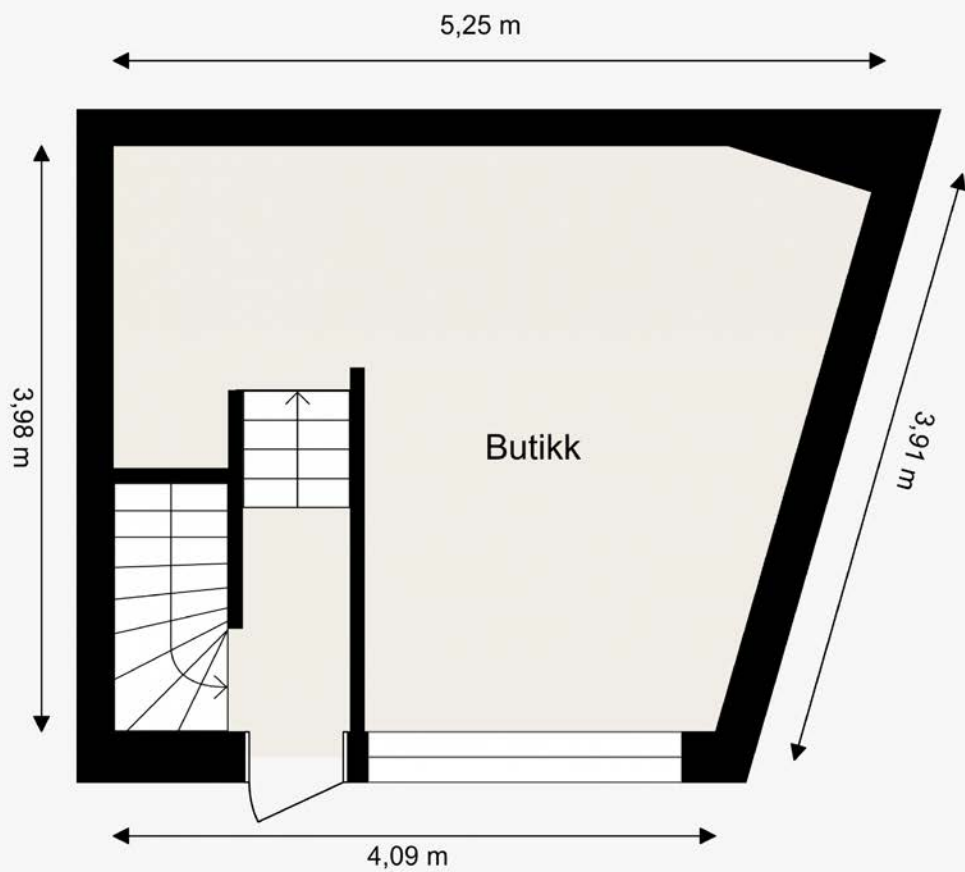








Vedlegg



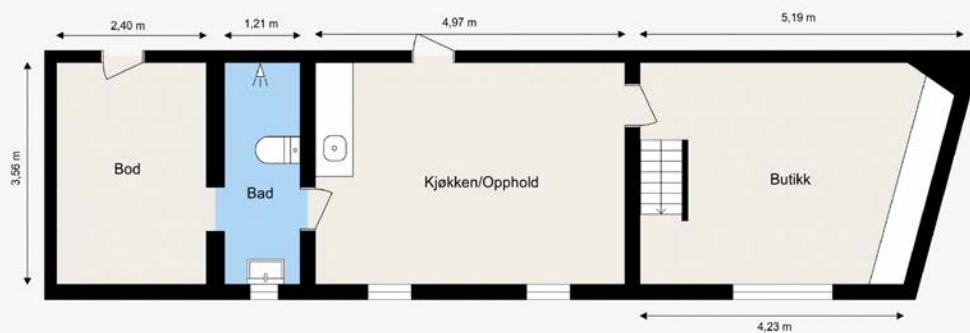
1. Etasje
Mauritz hansens gate 5



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



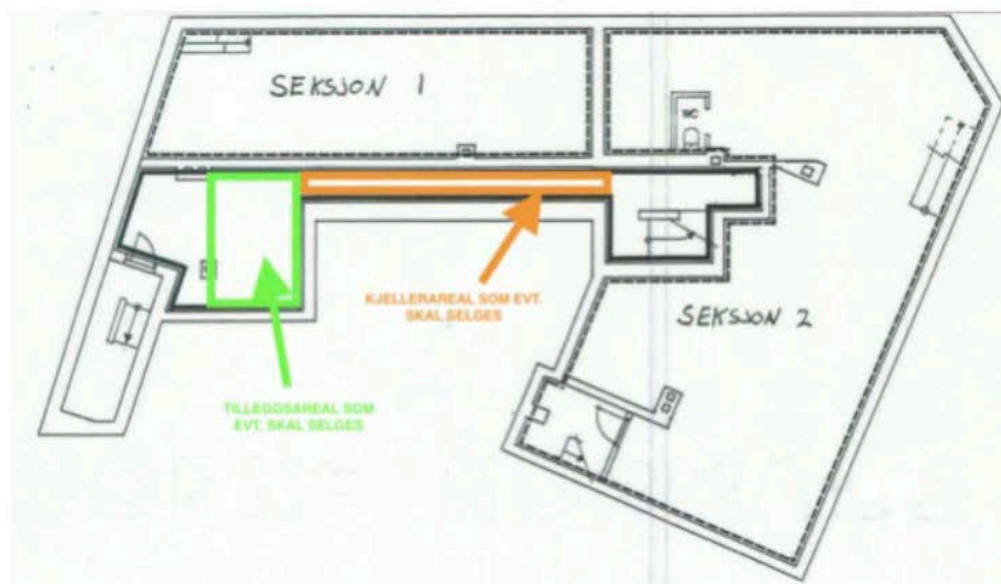
Kjeller
Mauritz hansens gate 5



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Selger har tidligere fått tilbudt å kjøpe dette arealet.

Takstrapport

Næringslokale

📍 Mauritz Hansens gate 5, 0350 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 270, snr. 1



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 22030-26060

Referansenummer: SL1914

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



Gyldig rapport
16.02.2026

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986. Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940



Beskrivelser

Generell informasjon

Boligen er seksjonert og tilhører sameiet i Mauritz Hansens gate 5 i Oslo.

Sameiet:

Sameiet er organisert med organisasjonsnummer 976 489 977 og er forsikret i If Skadeforsikring.

If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 654678

Det er ikke registrert forkjøpsrett eller krav om styregodkjenning ved overdragelse.

Sameiet har per dags dato ingen felleslån, og det er heller ikke registrert fellesgjeld knyttet til seksjonen. Månedlige felleskostnader utgjør kr 4 518 og dekker boligselskapets ordinære driftskostnader.

Det opplyses at vedtekter og husordensregler kan inneholde bestemmelser om bruk av boligene, herunder eventuelle restriksjoner, og disse bør gjennomgås i forbindelse med kjøp.

Opplysningene er basert på informasjon fra forretningsfører på tidspunktet meglerbrevet ble utstedt, og selger samt megler må kontrollere tallene mot øvrig dokumentasjon før salg.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Det er ikke funnet ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved søk hos plan og bygningsetaten. Det vil i ettertid ikke bli gitt ferdigattest på bygninger som var oppført før 1998, jfr. lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 21-10 5. ledd.

Byggemåte:

Bygård over 3 etasjer, samt kjeller og loft.

Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn.

Etasjeskillere i trekonstruksjoner.

Utvendige fasader i pusset og malt mur.

Takkonstruksjon av saltaksform, utvendig tekket med takplater (taket er ikke besikttet).

Grunnmur av naturstein og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen

Bygningen stod ferdig i 1892 og er oppført etter datidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til lokalet "Glitre Zoo AS", og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Rapporten omtaler derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv. Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand. Konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Beskrivelse av oppdrag & mandat

Oppdraget omfatter en enkel beskrivelse og innvendig oppmåling av næringslokalet. Det er viktig å presisere at oppdraget ikke omfatter teknisk tilstandsvurdering i henhold til standard for tilstandsanalyser, men kun en overordnet og visuell registrering av lokalets utforming og mål.

Undersøkelsen er gjennomført som en visuell befaring på nivå 1, det vil si uten bruk av destruktive inngrep eller spesialutstyr. Beskrivelsene er derfor basert utelukkende på tilgjengelige og synlige forhold på befaringstidspunktet, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll av skjulte installasjoner og bygningsdeler.

Arealer & Rom

Det er foretatt arealmålinger på stedet.

Målingene omfatter kun de innvendige arealene som er direkte tilknyttet næringsseksjonen benyttet av "Glitre Zoo AS".

Fellesarealer utenfor selve lokalet er ikke inkludert i beregningene.

Arealene er målt i henhold til prinsippene for oppmåling av bruksareal (BRA-I).

1. Etasje:

Består av lokale/butikk.

BRA-I ble målt til ca 20 m² (inkludert sprang ved vindu).

Kjeller:

Består av lagerplass, bod, bad og disponibelt rom.

BRA-I ble målt til ca 52 m².

TOTAL BRA-I = 72 m².

Arealet er oppmålt som BRA-I (bruksareal innvendig), basert på innvendige målinger av lokalets tilgjengelige arealer. For næringsformål benyttes det enkelte ganger BTA (bruttoareal), som inkluderer yttervegger. BTA er imidlertid ikke beregnet i dette tilfellet, ettersom veggtykkelser mot tilstøtende lokaler ikke lot seg fastslå på en enkel og nøyaktig måte ved visuell befaring. Slike beregninger forutsetter normalt utregning mot byggemeldte tegninger. Det er tidligere opplyst om arealberegninger basert på BTA (bruttoareal - inkludert yttervegger). Følgende tidligere arealer er oppgitt, men er ikke kontrollmålt eller verifisert av undertegnede. Opplysningene gjengis utelukkende for å videreformidle relevant informasjon som er oversendt i forbindelse med oppdraget. Følgende BTA er oversendt: 1. Etasje - ca 227 m². Kjeller: ca 120 m². Totalt - 347 m².

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i seksjonens areal. I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygge/plassbygge skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i seksjonen, kombinert med målemetode og avrundingsregler.

Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå. Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

På bygge godkjente tegninger er lokalet i én etasje med inngang til et bakrom. Åpning med trapp ned til kjeller og innredning av kjeller (butikk, kjøkken og bad) er ikke byggesøkt eller godkjent av plan- og bygningsmyndighetene. Arealene er ikke omøst fra tilleggsdel til hoveddel.

Dette er søknadspålagt endringer, og kjøper overtar alt ansvar og risiko for dagens bruk.

Standard

Eier opplyser om følgende arbeid:

"2024- Malt alle overflater overflater i trapp, rom i overetasjen, begge rom nede,. Arbeid utført av Carlos Serrano

2024- Nytt laminatgulv i butikkareale oppe og nede . Arbeid utført av Carlos Serrano

2023 kasset inn varmtvannsbereder

2023 satt inn nye sikkerhetsvinduer i underetasjen og i dør oppe. Alt i Glass AS Grunerløkka

2025 sameiet brannsikret gangen bak lokale og malte dette

2025 fasaden ble malt av Sameiet

2026- malt flater bad "

Overflater – gulv, vegger og himlinger

Boligen har i hovedsak laminatgulv og flislagte overflater. Det registreres stedvis utglidninger/bevegelser i gulv samt bom (hulrom) under enkelte fliser, noe som kan indikere utilstrekkelig vedheft eller bevegelser i underlaget. Slike forhold kan over tid medføre økt risiko for sprekke dannelse og ytterligere løsninger dersom tiltak ikke gjennomføres.

Veggene fremstår med malte overflater med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Himlinger er tilsvarende malt, og det er installert LED-downlights i enkelte rom.

Generelt fremstår boligen med noe overflate-slitasje og et vedlikeholdsbehov må påregnes. Bod i kjeller har tydelige merker/tagging og fremstår med moderniseringsbehov både estetisk og funksjonelt.

Trapp

Innvendig trapp er utført i malt trekonstruksjon med tilhørende rekkverk. Det er ikke montert håndløper, og rekkverket er målt til å være lavere enn hva som kreves etter dagens forskrifter. Avviket representerer en sikkerhetsmessig risiko, særlig for barn og personer med nedsatt bevegelighet. Oppgradering anbefales for å bedre personsikkerheten.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Denne ventilasjonsformen gir normalt begrenset og væravhengig luftutskifting sammenlignet med mekaniske løsninger.

Det ble registrert manglende ventilasjon på bad. Utilstrekkelig ventilasjon i våtrom øker risikoen for kondens, fuktopphopning, muggsopp og sekundærskader i tilstøtende konstruksjoner. Tiltak bør vurderes.

Vinduer og dører

Vinduer og dører fremstår generelt som eldre med synlig slitasje. Det må påregnes redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for trekk sammenlignet med moderne bygningskomponenter. Vedlikehold eller utskifting bør forventes på sikt.

Kjellervinduer opplyses å være av nyere dato, noe som normalt gir bedre tetthet og funksjon i disse områdene.

Bad

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er installert plastsluk, men membranløsning er ukjent og det foreligger ingen dokumentasjon på forskriftsmessig utførelse. Vegger er malt med våtromsmaling (ikke membran).

Det ble registrert svakt fall mot sluk.

Videre er gulvet utført med to nivåer hvor området ved dør ligger lavere enn sluket. Dette innebærer at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes til sluk, noe som anses som en uheldig løsning med forhøyet risiko for vannskader.

Manglende dokumentasjon på godkjent membran, kombinert med nevnte fallforhold, gjør våtrommet til en risikokonstruksjon.

Det må påregnes økt sannsynlighet for lekkasjer, og en mer omfattende oppgradering bør vurderes.

Dersom baderommet skal oppgraderes til å tilfredsstille dagens forskriftskrav og byggtekniske anbefalinger, må det påregnes kostnader knyttet til en rehabilitering. Dette vil normalt kunne innebære etablering av (komplett) godkjent membranløsning, korrekt fallforhold til sluk, tilfredsstillende ventilasjon samt oppgradering av overflater og tekniske installasjoner.

Kjøper bør derfor legge til grunn at badet har et moderniserings- og oppgraderingsbehov, og at tiltak av større omfang kan bli nødvendig for å oppnå en forskriftsmessig utførelse.

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere.

Kjeller – dagslys, fukt og konstruksjon

Kjellerdelen har begrensede dagslysforhold som kan påvirke rommenes brukskvalitet.

Natursteinsmur i kjeller er malt.

Det ble ved befaring registrert tydelige symptomer på fuktpåvirkning i kjellerkonstruksjonen. Natursteinsmur fremstår malt, og det observeres avskallning, saltutslag (effloresens) samt lokale misfarginger på overflaten. Slike forhold er typiske indikasjoner på fuktvandring gjennom murverk. I overgang vegg/gulv ble det også registrert partier med mørkere misfarging og tegn til tidligere eller periodisk fuktbelastning.

Malt overflate kan bidra til å holde på fukt i konstruksjonen og samtidig skjule den faktiske tilstanden i murverket. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger ytterligere fuktpåvirkning bak overflatebehandlingen.

Kjellere med denne typen konstruksjon og alder må generelt anses som utsatt for fuktinnsig, særlig ved nedbørsperioder og sesongmessige variasjoner i grunnvannstand. Selv om aktive lekkasjer ikke nødvendigvis ble påvist på befaringstiden, vurderes de registrerte symptomene å representere en forhøyet risiko for fuktskader, muggsoppdannelse og redusert brukskvalitet.

Kjøper må påregne at tiltak kan bli nødvendige, eksempelvis forbedret utvendig drenering, fuktsikring eller mer egnede diffusjonsåpne overflater. Løsningen anses ikke å tilfredsstille dagens anbefalte byggtekniske praksis for fuktsikring, og rommet bør derfor ikke benyttes til fuktømfintlig lagring uten nærmere risikovurdering.

For bygningens byggeår er det typisk at kapillærbrytende sjikt, eksempelvis plast mot byggegrunn, ikke ble etablert.

Dette kan medføre at fukt fra grunnen kan bli trukket opp i konstruksjonene.

I tidligere salgsoppgave opplyses det at det tidligere har vært fuktproblematikk i bod, og at utbedringer er utført utvendig. Til tross for dette må noe fuktinnsig påregnes i eldre kjellerkonstruksjoner under terreng.

Gulvnivået er senket. Slike tiltak kan øke risikoen for vanninntrenging og påvirke fundamentering dersom arbeidet ikke er prosjektert og utført etter byggtekniske prinsipper. Senkede kjellergulv anses generelt som en risikokonstruksjon i eldre bygårder.

Dokumentasjon:

Bad

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.

Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Elektro:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget for undertegnende.

Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og

kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Om tomten & beliggenhet

Tomten

Eiertomt på 401 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Felles tomt er pent opparbeidet med blant annet asfaltert bakgård med platting og sittegruppe, utvendig sykkelbod og diverse beplantning.

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.
Det er innført beboerparkering i dette området.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
30.1.2026	12:00	14:00	Lars Erik Haga Kåsin Toril Stokke	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	270	1	400,9 m ²	Iflg. Norges Eiendomm er- Ambita. Tomteareal et gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Mauritz Hansens gate 5

Hjemmelshaver

Glitre Zoo AS

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt- Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom taksmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor taksmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Taksmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold taksmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

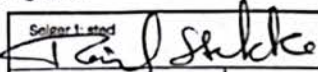
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- selget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- selget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- selget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- selget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmetode.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☐ Ja	☒ Nei	☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted 	Selger 1: dato	Selger 1: underskrift
Selger 2: sted 05/01/2026	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført av tidligere eier, etter info fra han ble det pussel opp og fremsto som nyoppusset da vi overtok, vi har også malt vegger & tak med badromsmaling. Skal være membran, plastsluk og gulv med varmekabler men ingen dokumentasjon foreligger.
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller våtrom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
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 ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Kjeller	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Kun i fellesarealet i gang-tillekk i blokken dette ble utbedret i 2025
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☒ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Vinduer ble byttet og satt inn i 2023

Selgers initialer:

TS

Side 2

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, eopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort fukt i kjeller i sameiet, dette ble utført da de også brannsikret loft & kjeller
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller skadedyr i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrenn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

Side 4

rtind

asp eid av SpareBank 1 Gruppen, DNR og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

in og omgivelsene

rukken av eiendommen eller
ad: kan endres av foreslåtte eller
uleringsplaner, nabovarsel,
idtak eller liknende?

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere

~~En~~ En del ble utført
i 2025 med ny lekeplass
utenfor, skal muligens med
tiden bli gågate utenfor og
åpne å lage gaten koselig

t finnes kommunale pålegg,
krav knyttet til eiendommen eller

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere

gen eller eiendommen har blitt
egget ut etter opprinnelig byggeår,
der tidligere eiere?

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

et godkjent av kommunen?

☐ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

sen eller kjølet er innredet etter
ad, avstemt av dag eller tidligere

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

et godkjent av kommunen?

Hvis ja, beskriv nærmere

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

Side 8

VEDTEKTER

for

SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5, OSLO, org. nr. 976 489 977

Vedtektene er endret i forbindelse med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65.

(Vedtatt på årsmøtet 15.03.2018)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.10.1994.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 10 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 214, bnr. 270 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Årsmøtet kan velge varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte I sameier opprettet før 01.01.98 har hver seksjon en stemme.

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

For

BOLIGSAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 5

(vedtatt på ordinært sameiermøte 29.04.10) sist endret 11.05.2023

§ 1

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Hovedregelen er enkel — man skal ta hensyn til sine naboer, slik at det skapes et trivelig bomiljø. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene samt særskilte instruksjoner fra styret blir overholdt av husstanden, fremleietaker og andre personer som er gitt adgang til leiligheten. Ved fremleie skal seksjonseier sørge for at fremleietaker får et eksemplar av husordensreglene.

§ 2

Beboerne plikter å følge husordensreglene og seksjonseier er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av de som gis adgang til leiligheten. Seksjonseier skal sørge for at styret skriftlig informeres om hvem som til enhver tid bebor/disponerer seksjonen.

§ 3

Meldinger fra styret til beboerne som gjelder endringer eller tillegg til husordensreglene er å betrakte som midlertidige regler og som må endelig vedtas med 2/3 flertall på påfølgende sameiermøte.

§ 4

Henvendelser til styret om husorden eller saker som en vil ta opp med styret skal skje skriftlig.

§ 5

For å unngå å få uvedkommende i oppgangen skal alle dører alltid være låst

§ 6

Lagring i bakgård, i trappeoppgangene og i fellesareal er ikke tillatt. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

§ 7

Om vinteren skal alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet og/eller vannledningene ikke fryser. Ved rørbrudd/lekkasje skal stoppekran straks stenges. Enhver beboer skal gjøre seg kjent med hvor stoppekranen befinner seg i boenheten. Seksjonseier er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktig bruk, inkludert uforsiktig omgang med vann

§ 8

Fett og/eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må det bare benyttes toalettpapir — sanitærbind, bleier mv må ikke kastes i WC da dette forårsaker at rørene går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp rørene.

§ 9

Alt avfall pakkes inn før det kastes i søppelboksene. Det må ikke kastes varm aske, brennende gjenstander (for eksempel brennende sigarettstumper), oljet avfall, samt avfall som er gjennomtrukket av ildsfarlige væsker. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

§ 10

Det henstilles til beboerne om å bruke sunn fornuft, ta hensyn og vise toleranse når det gjelder bruk av musikkanlegg, selskapelighet osv. Generelt skal det være nattero mellom kl 2300 og kl 0700. Skal det musiseres eller drives selskapelighet etter kl 2300 skal det varsles i god tid i forkant med oppslag på tavlen i oppgangen. Om dagen må det ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer.

Boring, hamring og annen aktivitet som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende aktivitet unngås.

§ 11

Husordensreglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal trives der. Alle beboerne må derfor sette seg inn i — og følge husordensreglene.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv slik at problemet kan løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og /eller grove brudd på husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning. Brudd på husordensreglene anses som mislighold av sameieforholdet, og kan i alvorlige tilfeller medføre sanksjoner som tvangsfravikelse og tvangssalg av seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler.

§ 12

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for brudd på husordensreglene begått av husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen og fellesareal. Skader som påføres sameiet/sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§ 13

Det er ikke tillatt å røyke i bakgården.

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Sindre Holt
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Deres ref.: 1007260008 . Vår ref.: 7538-1-01

Dato: 23.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Se. Mauritz Hansens Gt.5, Oslo
Organisasjonsnr: 976489977
Seksjonseier: Glitre Zoo As
Medeier:
Leilighetsnummer: 01
Adresse: Mauritz Hansens Gate 5, 0350 OSLO
Seksjonsnummer: 1
Gnr. 214
Bnr. 270

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 654678.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 518,00,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
4 518,00

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 377,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 12 623,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Øivind Brevik, e-post: mhgt5@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7538

SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5, OSLO

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5, OSLO

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:

10. juni 2025 kl. 19:00, Hos Brevik/Olsen.

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.
- Eierene kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierene 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. Avsetning til vedlikeholdsfond, 30 % økning i felleskostnader fra august 2025
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5, OSLO

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

Øivind Brevik er valgt.

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 rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

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. 7538 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

Sak 7

Avsetning til vedlikeholdsfond, 30 % økning i felleskostnader fra august 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gården vil trenge mye vedlikehold de neste 10 årene. Dagens felleskostnader dekker kun oppdukkende og løpende småvedlikehold. Sameiet har så godt som brukt opp sine reserver de siste årene. Bare i år har det vært soilreperasjon a 125.000. Elektrikerarbeid a 53.000 mm

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner 30 % økning i felleskostnader fra august 2025

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Nordsveen Hustad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 260 090.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert 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 en 10 % økning av felleskostnadene, samt en økning av TV/Internett med kr 3 per måned fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5, OSLO

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5, OSLO.

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 avvirket.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5, OSLO
ORG.NR. 976 489 977, KUNDENR. 7538

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	650 784	593 586	651 000	709 000
Andre inntekter		0	500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		650 784	594 086	651 000	709 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 239	-4 000
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-7 555	-5 984	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-90 335	-85 908	-91 000	-96 000
Konsulenthonorar	6	-47 080	-8 063	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-63 775	-95 767	-80 000	-80 000
Forsikringer		-135 758	-134 954	-149 000	-179 000
Kommunale avgifter	8	-139 816	-118 773	-140 000	-160 000
Energi/fyring		-6 851	-8 603	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-63 298	-58 872	-62 000	-64 000
Andre driftskostnader	9	-35 841	-34 270	-43 000	-44 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-624 539	-585 424	-623 239	-681 000
DRIFTSRESULTAT		26 245	8 662	27 761	28 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 299	3 549	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 299	3 549	0	0
ÅRSRESULTAT		32 544	12 211	27 761	28 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		32 544	12 211		

SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5, OSLO
ORG.NR. 976 489 977, KUNDENR. 7538

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105	84
Forskuddsbetalte kostnader		2 317	2 016
Driftskonto OBOS-banken		113 277	149 576
Sparekonto OBOS-banken		158 174	152 656
SUM OMLØPSMIDLER		273 873	304 331
SUM EIENDELER		273 873	304 331
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		260 090	227 546
SUM EGENKAPITAL		260 090	227 546
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 375	70
Leverandørgjeld		7 710	75 858
Annen kortsiktig gjeld	11	698	858
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 783	76 786
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		273 873	304 331
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.05.2025

Styret i Sameiet Mauritz Hansens Gt. 5, Oslo

Øivind Brevik /s/

Jørgen Nordsveen Hustad /s/

Henrik W. D. Mathiesen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	556 704
Kabel-TV	62 040
Renhold	32 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	650 784

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 555.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
HRP AS	-45 625
SUM KONSULENTHONORAR	-47 080

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 890
Drift/vedlikehold VVS	-53 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 084
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 301
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-63 775

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-95 519
Feieavgift	-1 632
Renovasjonsavgift	-42 665
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-139 816

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-31 284
Andre fremmede tjenester	-253
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 174
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 841

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	6 167
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	132
SUM FINANSINNTEKTER	6 299

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-698
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-698

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.06.25

Selskapsnummer: 7538 Selskapsnavn: SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5, OSLO

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 MAURITZ HANSENS GT. 5, OSLO

Organisasjonsnummer: 976489977

Møtet ble avholdt 10. juni kl. 19:00, Hos Brevik/Olsen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:

Øivind Brevik er valgt.

✓ 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 rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Som protokollvitne ble Harald Kolmannskog valgt.

✓ 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 30 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

✓ Vedtatt.

7. Avsetning til vedlikeholdsfond, 30 % økning i felleskostnader fra august 2025

Gården vil trenge mye vedlikehold de neste 10 årene. Dagens felleskostnader dekker kun oppdukkende og løpende småvedlikehold. Sameiet har så godt som brukt opp sine reserver de siste årene. Bare i år har det vært soilreperasjon a 125.000. Elektrikerarbeid a 53.000 mm

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet godkjenner 30 % økning i felleskostnader fra august 2025

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet godkjenner 20 % økning i felleskostnader fra august 2025 som skal avsettes til "vedlikeholdsfond"

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Øivind Brevik

Følgende stilte til valg:

Øivind Brevik

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jørgen Nordsveen Hustad

Følgende stilte til valg:

Jørgen Nordsveen Hustad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Harald Kolmannskog

Følgende stilte til valg:

Harald Kolmannskog

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Line Wegner Hausken

Følgende stilte til valg:

Line Wegner Hausken



Nabolagsprofil

Mauritz Hansens gate 5

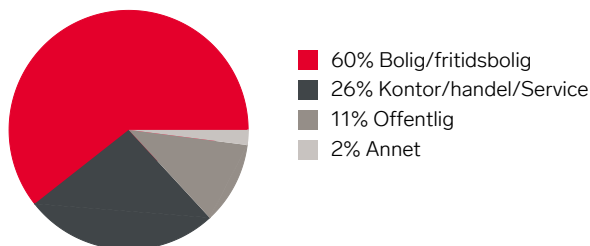
Lokal transport

🚶 Welhavens gate Linje 17, 18, 19	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Frydenlund Linje 1N, 2N, FB5A, FB5B, 11N, 19N	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Frydenlund Linje 17, 18, 19	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Welhavens gate Linje 1N, 2N, 11N, 19N	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Homannsbyen	6 min 🚶

Transport for lengre reiser

🚶 Frydenlund Linje FB5A, FB5B	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Dalsbergstien Linje FB5A, FB5B	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Linje FLY1, FLY2	11 min 🚶 1 km
🚶 Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	18 min 🚶 1.5 km

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

🚗 Mauritz Hansens gate - 11109	1 min 🚶
🚗 Mauritz Hansens gate - 11107	1 min 🚶



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Trafikk

Trafikk til tider 53/100

Området har blitt vurdert av 210 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Oslomet - Storbyuniversitetet Stu...	3991
Personalhuset Staffing Group AS	3860
Frelsesarmeen	2083
Cool Company Norge AS	1903
NAV Arbeid og Ytelser	1677
Randstad AS	1677
NAV Hjelpemidler	1367
Mattilsynet	1317
Norli AS	1304
Ark Bokhandel AS	1256
NAV Oslo	1201
Oslo Kommune Bydel 4 St. Hanshaugen	1032
Oslo Kommune Barne- og Familieetaten	1012
Peppes Pizza AS	976
NAV Familie- og Pensjonsytelser	949

Treningssenter

🏊 SATS Bislett	5 min 🚶
🏊 EVO Oscarsgate	7 min 🚶

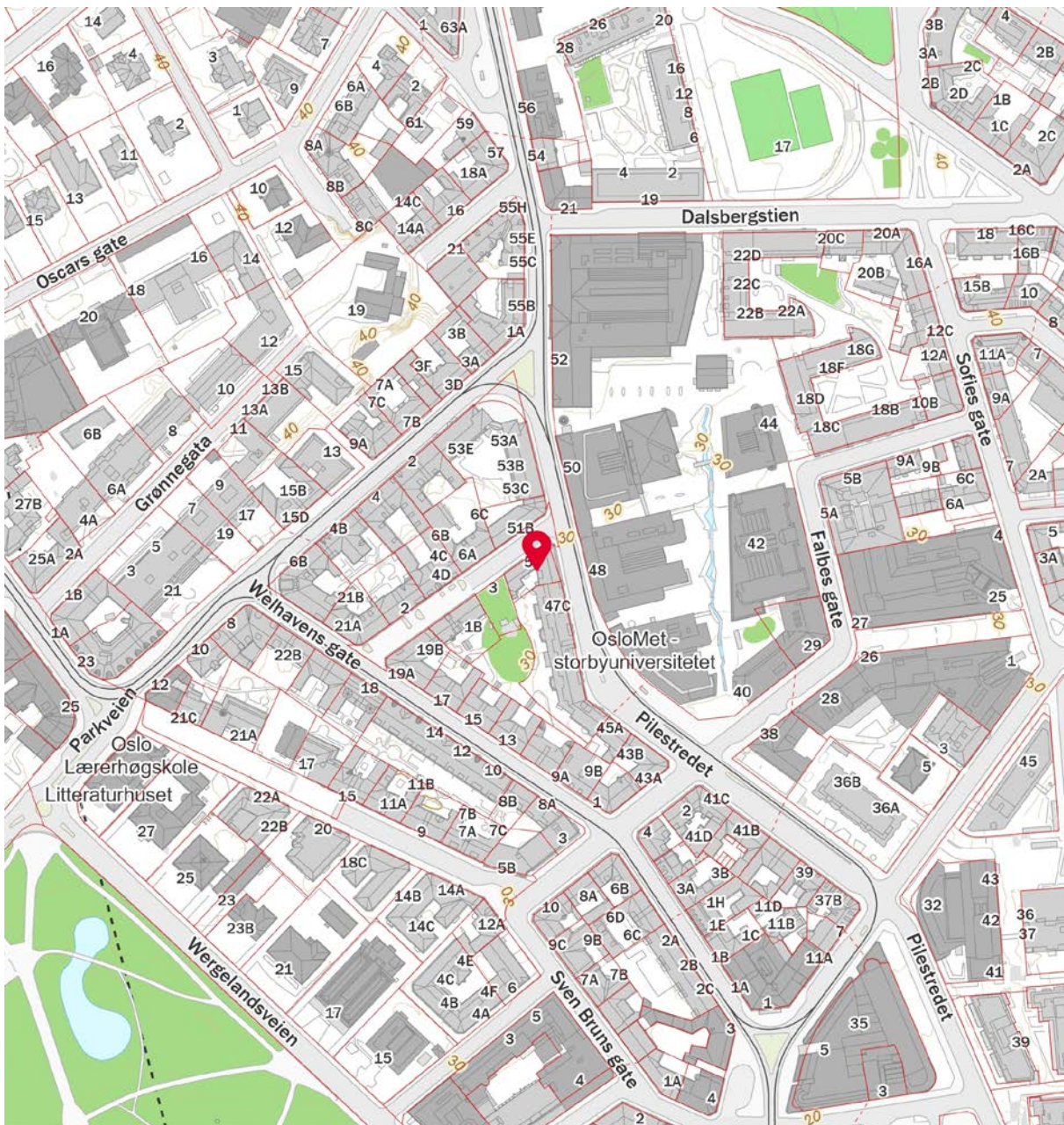
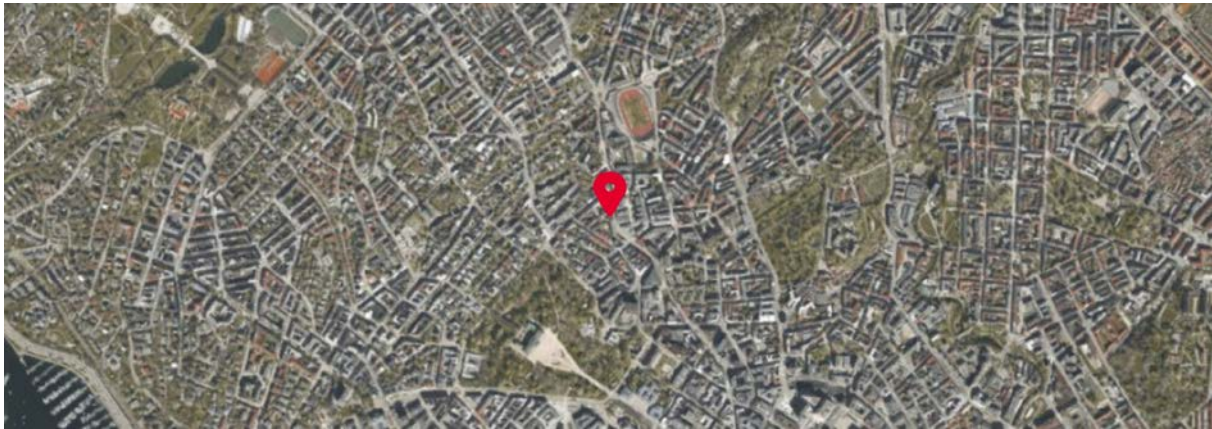
Dagligvare

Joker Parkveien Oslo PostNord, søndagsåpent	2 min 🚶 0.2 km
Rema 1000 Parkveien Post i butikk, PostNord	3 min 🚶 0.2 km

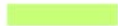
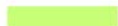
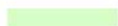
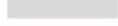
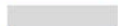


FINN

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



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	43 - Anlegg for lek og opphold
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	121 - Forretning og kontor
	124 - Hotell og herberge
	140 - Bolig/forr./kontor
	170 - Privat institusjon
	171 - Privat skole
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	662 - Spesialområde bevaring kontor
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

———— RbBevaringGrense

———— 311 - Annet veiareal

———— 312 - Fortau

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- - - - - 913 - Formålavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— 964 - Regulert u-gradgrense

———— Formålgrense

- - - - - Plangrense (gammel lov)

—— Grense for bebyggelse

—— Byggegrense

—— Bygningens avgrensning i beb. plan

----- Underjordisk anlegg

—— Bebyggelse som inngår i planen

—— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153289/86526981

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



S-4018

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Mauritz Hansens gate 1 m.fl., som reguleres til byggeområde for boliger og spesialområde bevaring, boliger og bevertning.

Vedtaksdato: 26.11.2003

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200201750](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200201750, V140404

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MAURITZ HANSENS GATE 1 MFL., GNR. 214, BNR.195 MFL.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. IIP 00247 og datert 01.11.2002.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger
- Spesialområde bevaring (boliger og bevertning).

§ 3. Byggeområde

Innenfor området kan oppføres nybygg innenfor de på planen viste byggegrenser og maks høyder, som ikke må komme i konflikt med eksisterende bevaringsverdige og fredede bygninger.

Bygningen skal oppføres med øverste etasje inntrukket.

Bygningen skal i volum, utforming og materialer forholde seg til og tilpasses eksisterende, bevaringsverdige bebyggelse.

BYA for byggeområdet er maks 30 %.

§ 4. Spesialområde bevaring

Eksisterende bygninger, trapper, murer, gjerder, terrasser og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Alle fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk eller tilbakeføres til dokumentert opprinnelig utseende. Ved utbedring og reparasjon skal mest mulig av eldre fasadeelementer, som vinduer, dører og taktekking, bevares i sin opprinnelige sammenheng.

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare, og slik at den enkelte bygning ikke virker skjemmende i forhold til seg selv eller omgivelsene.

Tekniske anlegg, så som antenneanlegg, kabelfester, belysningsarmatur, trafikkskilt og stolper, leskur, koblingsbokser og lignende skal monteres med behørig hensyn til verneverdiene.

Fasadebelysning med armatur festet direkte til bygningene tillates ikke.

Eksisterende bygninger skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis når tilføyelsen ikke vil endre bygningens hovedfasader eller hovedform, og er forenlig med de verdier som planen skal sikre.

Takløft, terrasser, balkonger mv ut mot gaten tillates ikke. Unntak gjelder for takvinduer i plan med takflaten, som kan plasseres enkeltvis i nedre loftsplan og noe tilbaketrukket fra gesimsen.

Mot gårdsrommet kan tillates takvinduer i plan med takflaten, mindre takløft, arker og balkonger. Påbygging av en etasje og takløft over hele gårdens bredde tillates ikke. Opprinnelig gesims skal bevares.

Innenfor området kan tillates etablering av ny og utvidelse av eksisterende strøktjenende virksomhet, for eksempel barnehage. Strøktjenende virksomhet og bevertning skal begrenses til totalt 10 % av bruttoarealet.

For Mauritz Hansens gate 6 gjelder egne fredningsbestemmelser.

§ 5. Eventuelle nybygg

Dersom bygninger regulert til spesialområde bevaring må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, og verneverdien, etter antikvarisk myndighets vurdering bortfaller, tillates nybygg oppført tilsvarende eksisterende bebyggelse i form, høyder og volum.

§ 6. Skilt, reklame

Skilt- og reklameinnretninger skal forelegges Byantikvaren til skriftlig uttalelse. Slike innretninger skal ikke bryte med strøkets og bygningenes karakter, og må ha tilknytning til tilhørende virksomhet i området.

§ 7. Avkjørsel, parkering

Hver eiendom får opprettholdt dagens avkjørsler. Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn for krav til parkering ved eventuelle nybygg i henhold til § 5.

For planens byggeområde i henhold til § 3 stilles ikke krav til parkering.

Pilestredet 49 B

9/1881.

Köningshus.

678. 131-149.
1881.
— 171
81.

Sept. 38/89.

Indhold til Bygningelovens § 9 an.
medde hermed til Opførelse paa Grunden af Byg-
Pladsen i Bygning, overensstemmende
med vedlagte Bygningsskizze. —

Bygningens Pladshold 822 1/2 Aln.

Gaardrummets " 208 Aln.

Bygningen bestaar af 3 Etager, hvoraf 1^{ste}
Etage har en Fride af 5'6" og 2^{de} 3^{de} Etage
hver 5 1/2 Aln. —

Hjælper indræds til Byggekubus, Pult-
og Byggevarehus samt Kul- og Ved af Hushold-
ningens Hjælper. —

Fundamenteringen af Græskammer. —

Testation i Støpalkpap. —

Advendig Mur opføres af 1 1/2 Aln. Mur over
1^{ste} Bjælkelag og 2 Aln. under samme. —

Ligeban forlænges med Hovedtrappens Stige. —

Tagtækning af Bord og Aln. —

Bygningen har 7 Stykker 9" Rør med til-
svarende lodretstående Hæder. —

De begge cementerede Rør føres i til-
strækkelig Luffpibe op gjennem Taget. —

Rørerne udføres forøvrigt med Støpalkpap
som Løsningspaabyd. —

Bygningen af Grunden forsynes med de
i Løsningspaabyden Bemærkede, som gives et Fald
af mindst 1 Fod af 60. —

Kloakerne arbejdes af 4" glaseret Rør.
Dræningen forsynes med Bændler af

opbeholdt Linie. —
 Røvet bygningerne vil blive lagt ud mod
 Tomtes Gærdelinie. —

Christiania den 18-2-1881.

O. Olsen

før Højesteret, Olsen

og Jørgen H. Olsen

Overaudet den arde Pundhedskommission.

Naar endtages de fra Tegnningen afdelte mörke
 Pige-kammeret vides forøvrigt Løst at bemærke.

Christiania den 18^{de} Februar 1881

O. Linthorpe

Lindfjeldskommisjonen har idag fæstet følgende Afslutning
 'De til Højesteret hørte Rør, der ikke forvinder
 med den frie Luft, tillader ikke indv. d. d.''

Christiania d. 22^{de} Februar 1881

Stenur

Stenur

I Anledning foretagne Takning af Højesteret
 Anmeldelsen til Forlagssæl for Eieren.

Christiania 24^{de} Febr 1881

O. Olsen

O. Olsen den arde Pundhedskommission. Naar
 der nu rettes for 1^{ste} Etage Vedkommande og vil de
 iøvrigt Etage ifølge Takning fra Placere blive

3
Indet at bemærke

Chr 2/3 81 *Stadskontor*



Oversender de Stadsingeniøren til Afviselse af de i
§§ 13, 14, 15 påbudne Reskurrendier
Chr. 2/3 81 *Ophæll*

Forbygningen vilde langs den ombrandede Grændes Facade
komme til at ligge indet 4 Tommer høiere end boor-
niveauet Middelstier.

Bygningen af Grænden maa forbygges med de
i Løsen forbudne Rendr, som maa gives et Fald
til Kloaken af mindst 1 Fod paa 60 Fod. Drainin-
gen maa udføres efter Rindet paa Kjælderplanen.
Hovedafløbsrørene (af glaseret Lervær) maa, hvor
de gaa gjennem Kjældre, lægges i Cement. Rørens
forbindelse med Hovedledningen maa være for-
synet med Vandløb. Rørene skal være for Vand
som Kloak maa mures i Cement, trovel Brænd
som Vægge. Kjælderulvens maa overalt ligge
mindst 12 Tommer høiere end Kjælderulvens
Overkant. Aflob fra Pinge forbygges.

Kto: Stadsingeniørkontor 4 Marts 1881.

Chr. Andersen

Stadskontor

Bygningen kan opføres efter den forandrede Plan.
Stadsingeniørens Reskurrendie meddeles Skullede
til Befølgelse
Chr. 4/3 81 *Ophæll*

Pilestredet 49 B.

1551 / 1936.

Forandr. melke-
butikk.

ANMELDELSE.

Tegning.

N.D.



Ekspedisjons-Dokument

angående Forandr. melkebutikk

på matr.nr. 49^B Pilestredet

Innlevert 6. august 1936.

Attestert

Øversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 7-8-1936.

H. Hilland

GM/VW.

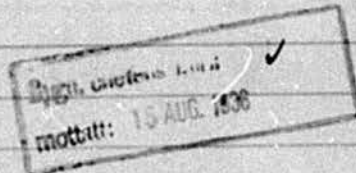
A4: 49^B Pilestredet, jnr. 1715/36.

Sendes tilbake til herr bygningsschefen.

Det må sørges for effektiv ventilasjon ved avtrekk med full åpning til luftpipe. Forøvrig må vedlagte regler for innredning av melkeutsalg følges.

Oslo helseråd den 14. august 1936.

Efter bemyndigelse



Hel Hilland

u. d. til innstilling.

15/8-36
H. Hilland

H-M

N/MS.
J.nr. 1551/1936.

V

Ad: 49 b Pilestredet.

Oversendes herr reguleringschefen til uttalelse.

Oslo den 18. august 1936.
for inspektøren

H. M. Faye

Reg. chefen jr. nr.

motr 19. AUG. 1936

LH/GL.

Pilestredet 49B.

Bygn.chef. eksp. av 18/8 36.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Ovennevnte eiendom berøres av den regulerede Per Sivles gate ved
dennes utløp i Pilestredet.

Reguleringslinjene er inntegnet på etasjelanen bl. 1 med blått.

Oslo reguleringsvesen, den 20. august 1936.

22 AUG. 1936

Nanny Noh

angeli

N/MS.
Jnr. 1551/1936.

Ad: 49 b Pilestredet.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

I henhold til reguleringschefens påtegning berøres eiendommen
av den nyregulerede Per Sivlesgate.

Anmeldelsen innstilles til godkjennelse under henvisning
til helserådets påtegning som et midlertidig forhold (i henhold til § 8.)

Nødvendige statiske beregninger må fremsendes.

Rørleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann- og kloakk-
vesenet.

Ansvarserklæring må innsendes.

Oslo den 25. august 1936.
for inspektøren

H. M. Faye

*Sanaderadet har i møte 4. 8. 36. besluttet:
"Sakspale godkjennelse"*

3
Graftgjenmes som innstilt.

Oslo 4/9-36

Medd. 9/9-36.

H. Lilland

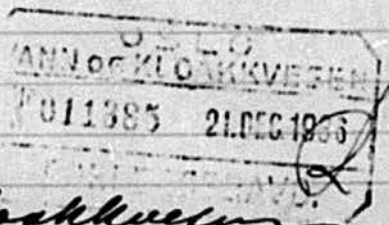
Bl. 2/3 besegn.

Sil bl. 2/3, besegn. og type. der quibetong
gule i huftele samt at stabbellene og viden i
kassen beredes at stabbellene er fult og
beredt. In man anvises 2 IN 28 i kassen
2 IN 22. Derover henvises til det lufte med
rødt anført på tegningene.

Medd. 24/10-36.

Oslo 19/10-36.

H. Rasmussen



Overendes Oslo vann og kloakkvesen
og lufte
Oslo helseråd til besiktigelse.

Oslo 19/12-36.

Wæge

J. nr. 11885/1936

Metr. nr. 49 B Pilestredet

Overendes Oslo Helseråd.

Kerleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 30/1 1937

Efter bemyndigelse.

T. Stenersen

H. Lilland

GM/VW.

Ad: 49^b Pilestredet.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 5. februar 1937.

Efter bemyndigelse

Axel Ström

5-FEB. 1937

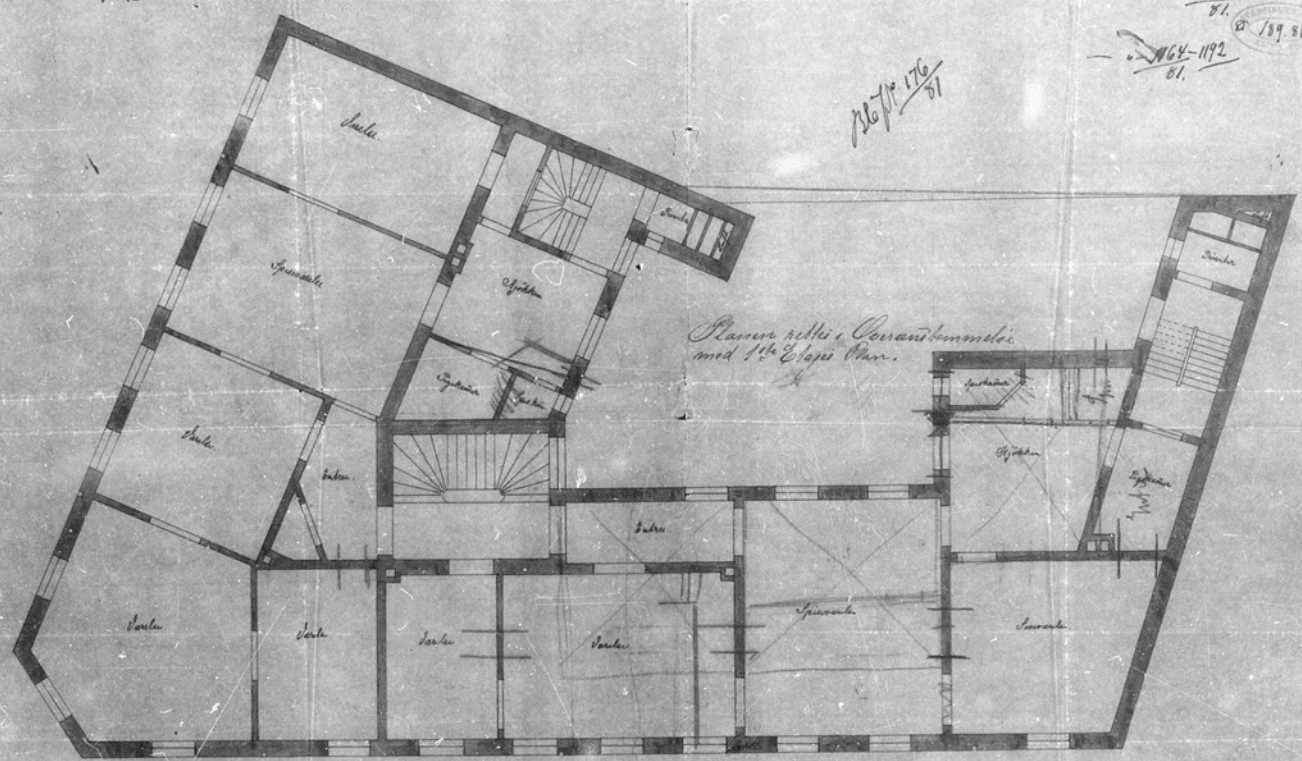
[Handwritten signature]

100 $\frac{674}{151}$
 149-171.
 81.
 1064-1192
 81.
 189.81 I

36 p. 176/81

Finning dit in Appropio pro Graden N. 49^a
Pilsbodes.

26 JAN 1967
Keweenaw 9.81
11.18



Plasare rettis. Courantbommele
med 1^{te} Gipsi Plan.



Tinglysingsstemmel

DAGBOKFØRT

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

18.SEP.89 063056

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 214	Bnr. 270	Fnr.	Kommune Oslo								
2. Eier	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">Navn</td> <td style="width: 40%;">Fødselsdato (dag, mnd., år)</td> </tr> <tr> <td>Borettslaget Pilestredet 49 B 4/6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Astrid Nilsen</td> <td>18 12 12</td> </tr> <tr> <td>Per Strand</td> <td>1/6 061159</td> </tr> </table>				Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)	Borettslaget Pilestredet 49 B 4/6		Astrid Nilsen	18 12 12	Per Strand	1/6 061159
Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)											
Borettslaget Pilestredet 49 B 4/6												
Astrid Nilsen	18 12 12											
Per Strand	1/6 061159											
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).											
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). (seksjon 3 = samle boligseksjon) b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).											
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).											

RETT KOPPI BEKREFTES
ADVOKAT
OWE HALVORSEN
Drømonsveien 51, 0205 Oslo 2

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83



6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	N	23/1089	21		
2	N	217/1089	22		
3	SB	849/1089	23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

Sum teller
skal stemme med nevner

1089/1089

Sum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Hjemmelen til de enkelte seksjoner skal være:

Snr. 1 Per Strand p.nr. 061159
Snr. 2 Jan Flygind p.nr. 231244
Snr. 3 Borettslaget Pilestredet 49 B

Dato

3/10-88

Hjemmelshaver(n)ens underskrift

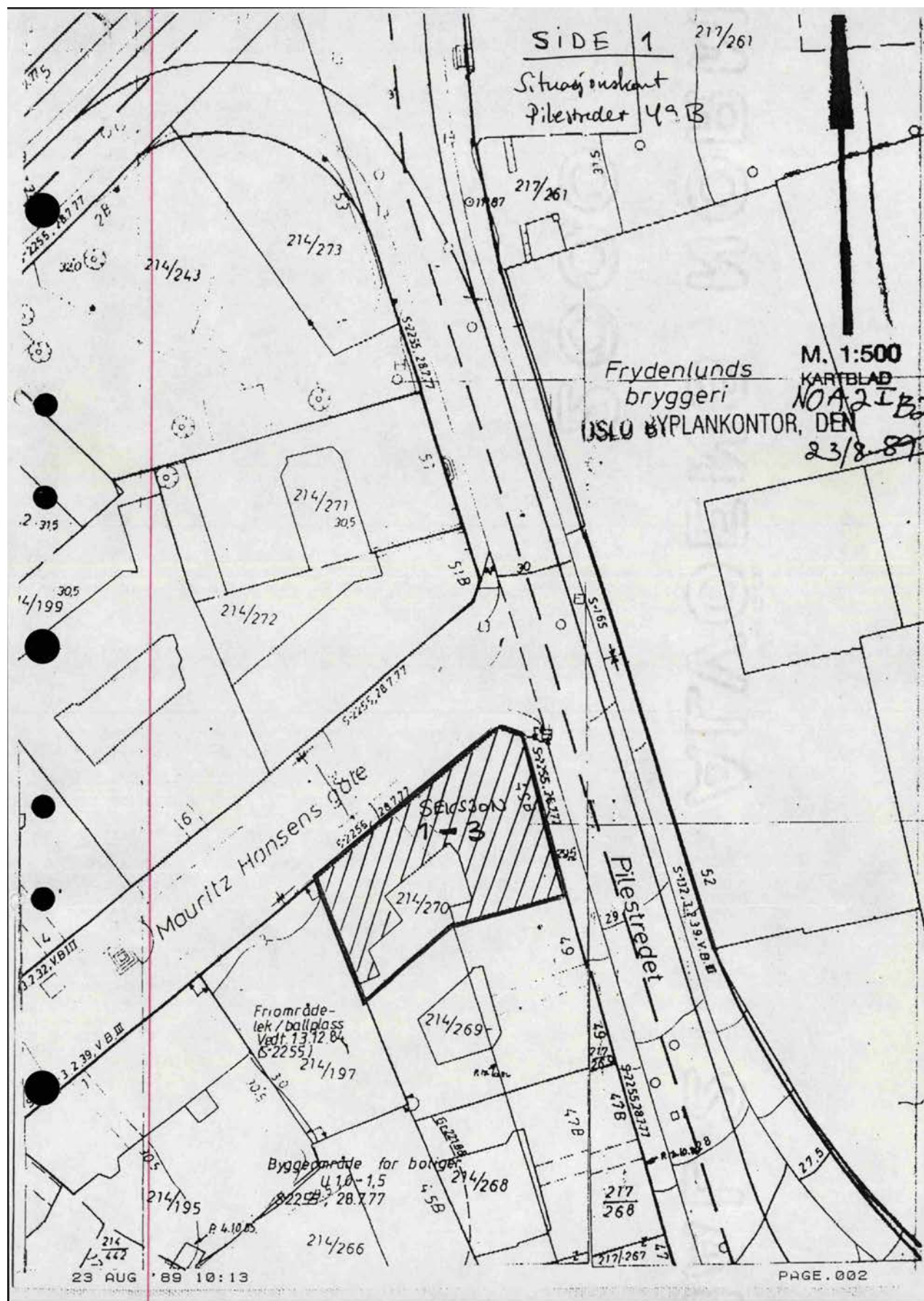
Sted

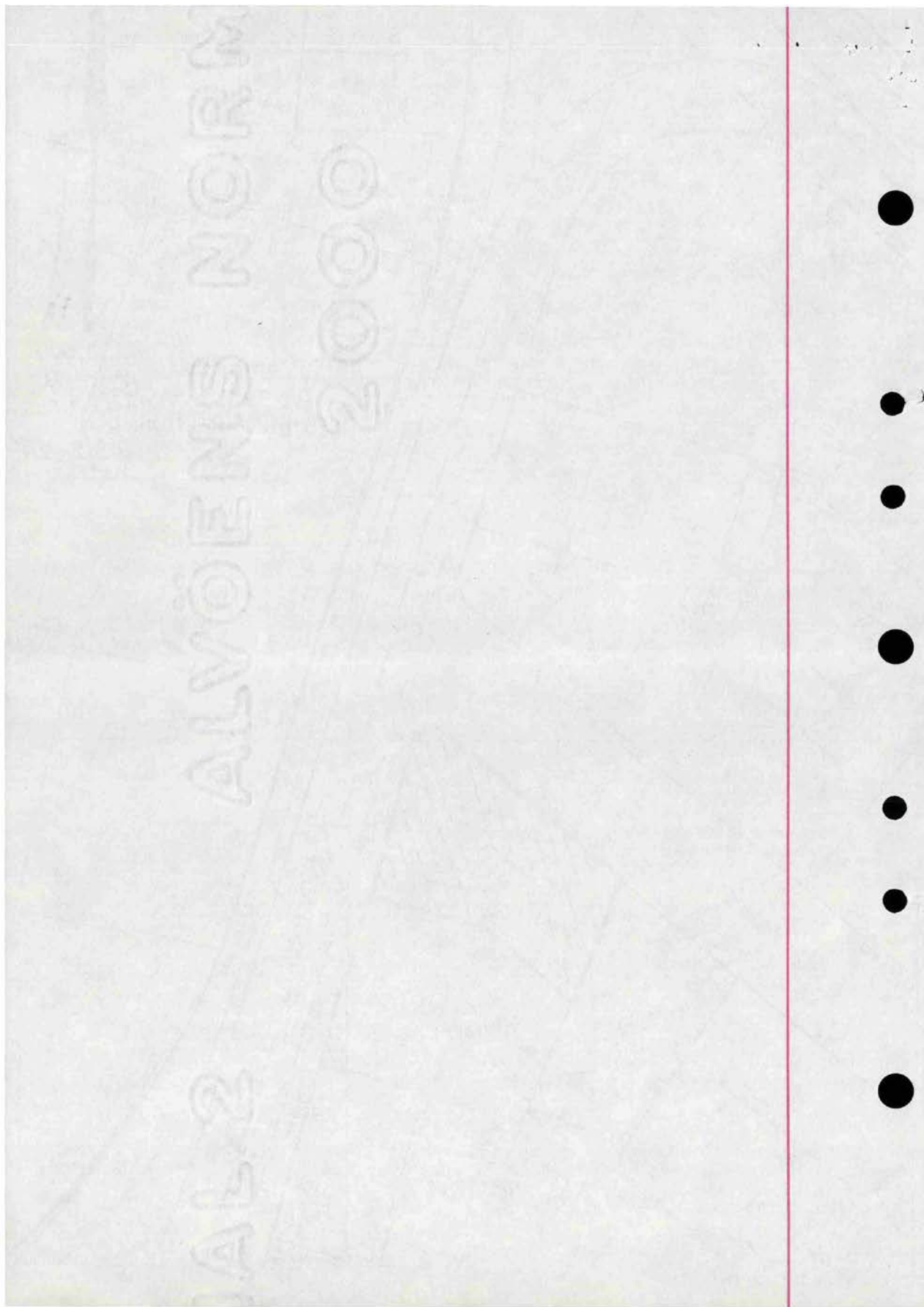
Per Strand
Jan Flygind
Borettslaget Pilestredet 49 B
2/5-89
ADVOKAT
OWE HALVORSEN

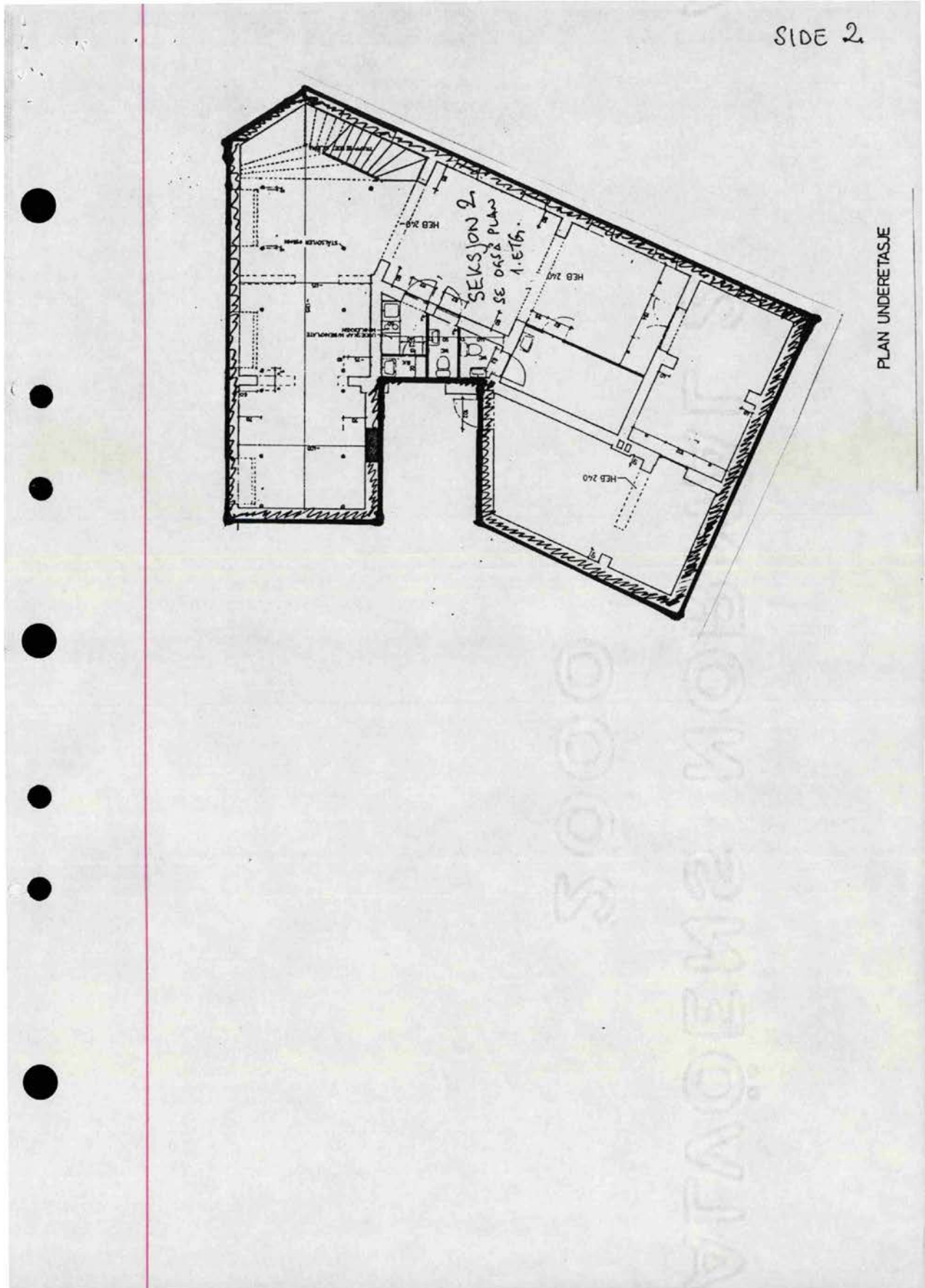
Dokumentet returneres til:

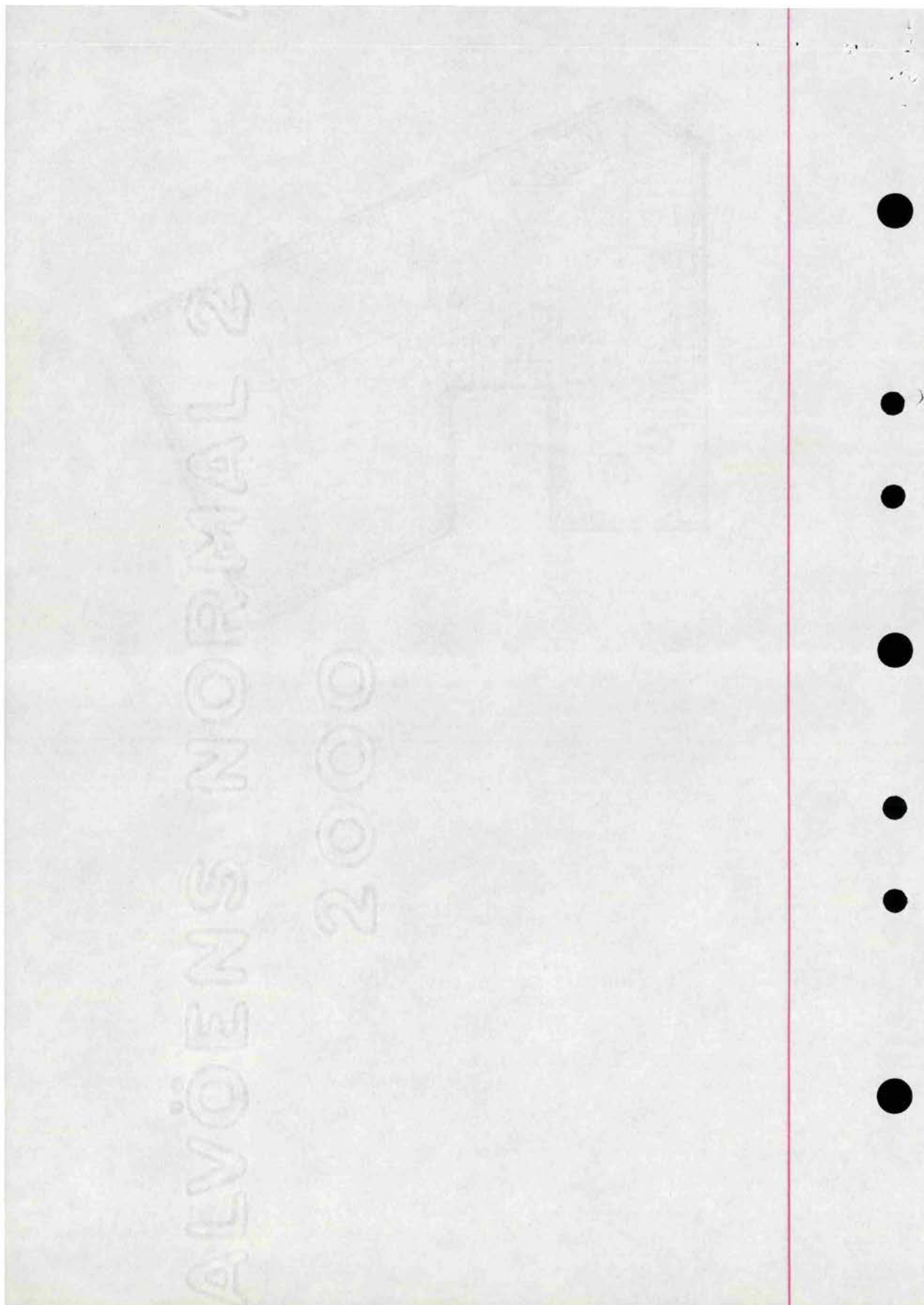
Navn	Adresse	Telefon
Adv. Otto J. Berg	Prinsensgt. 22 0157 Oslo 1	42 11 76

Drammensveien 51, 0205 Oslo 2

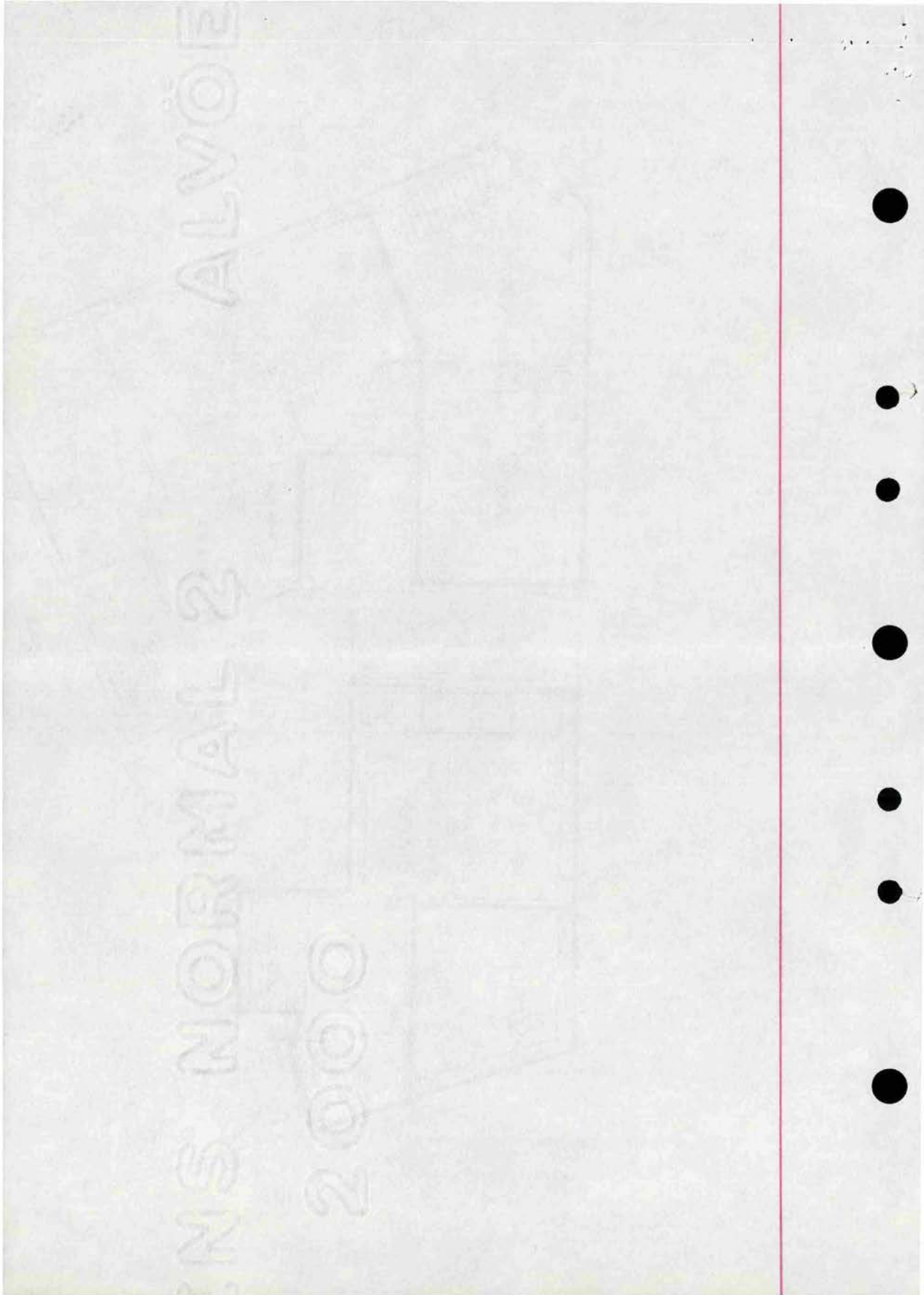


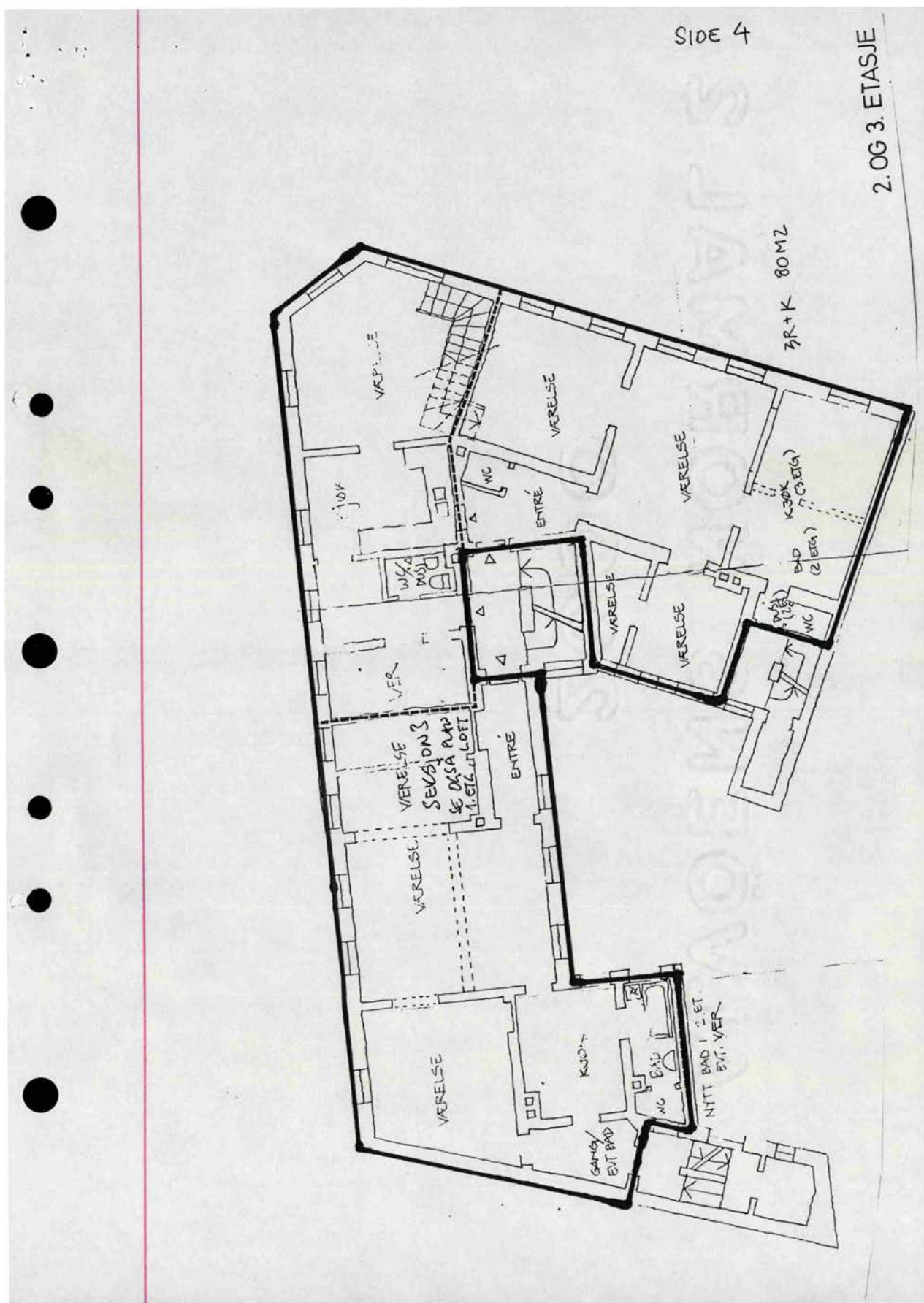


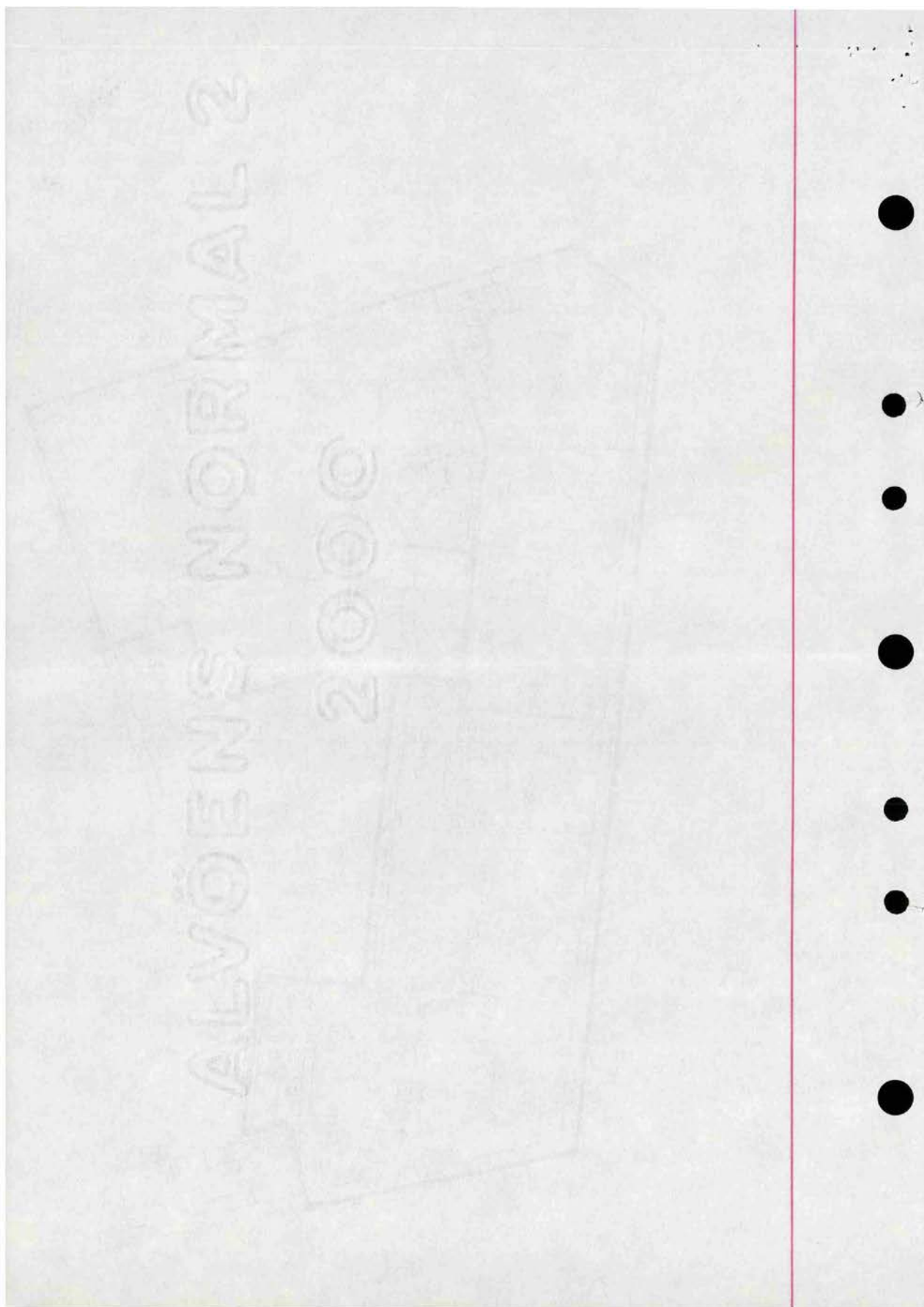


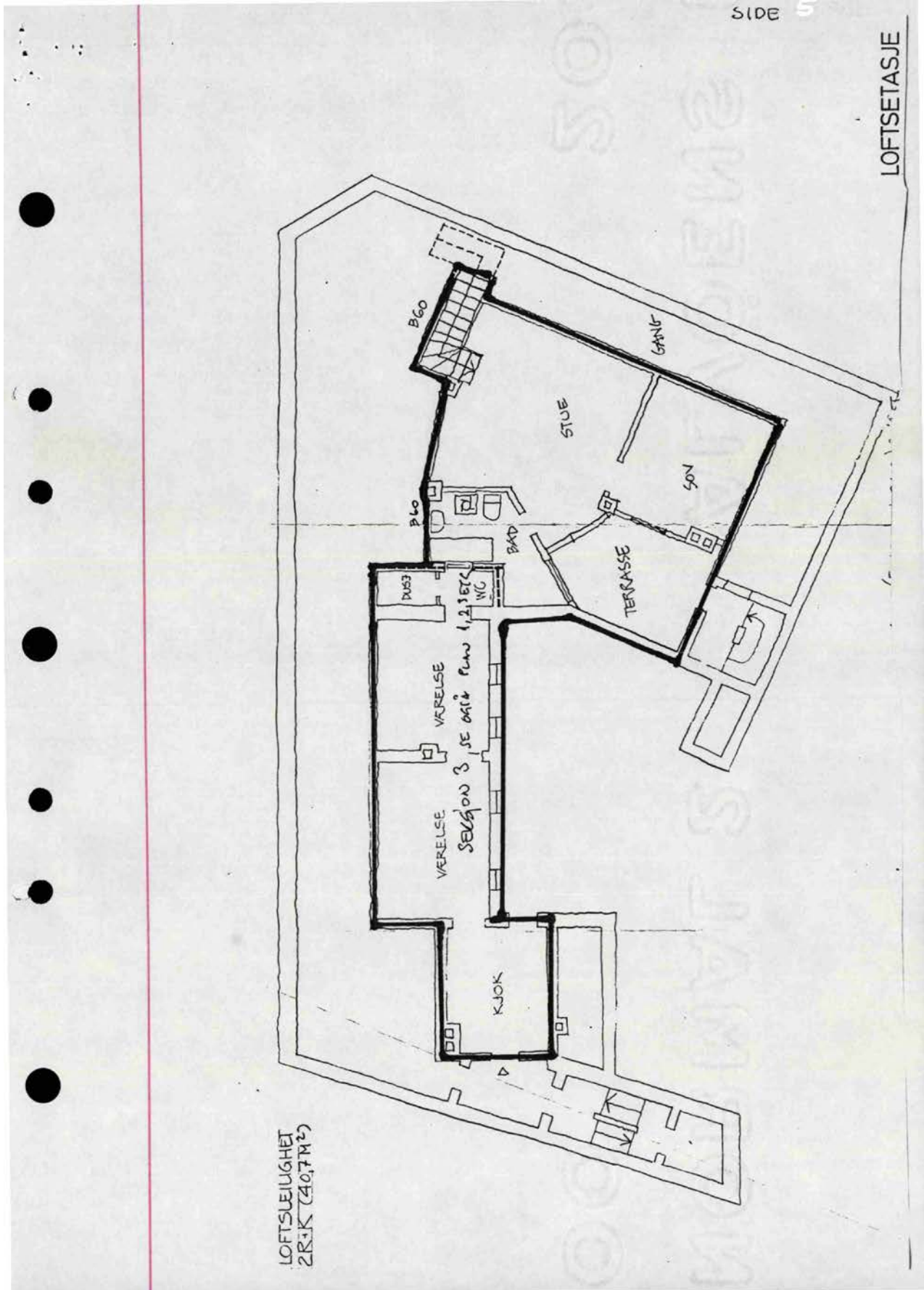


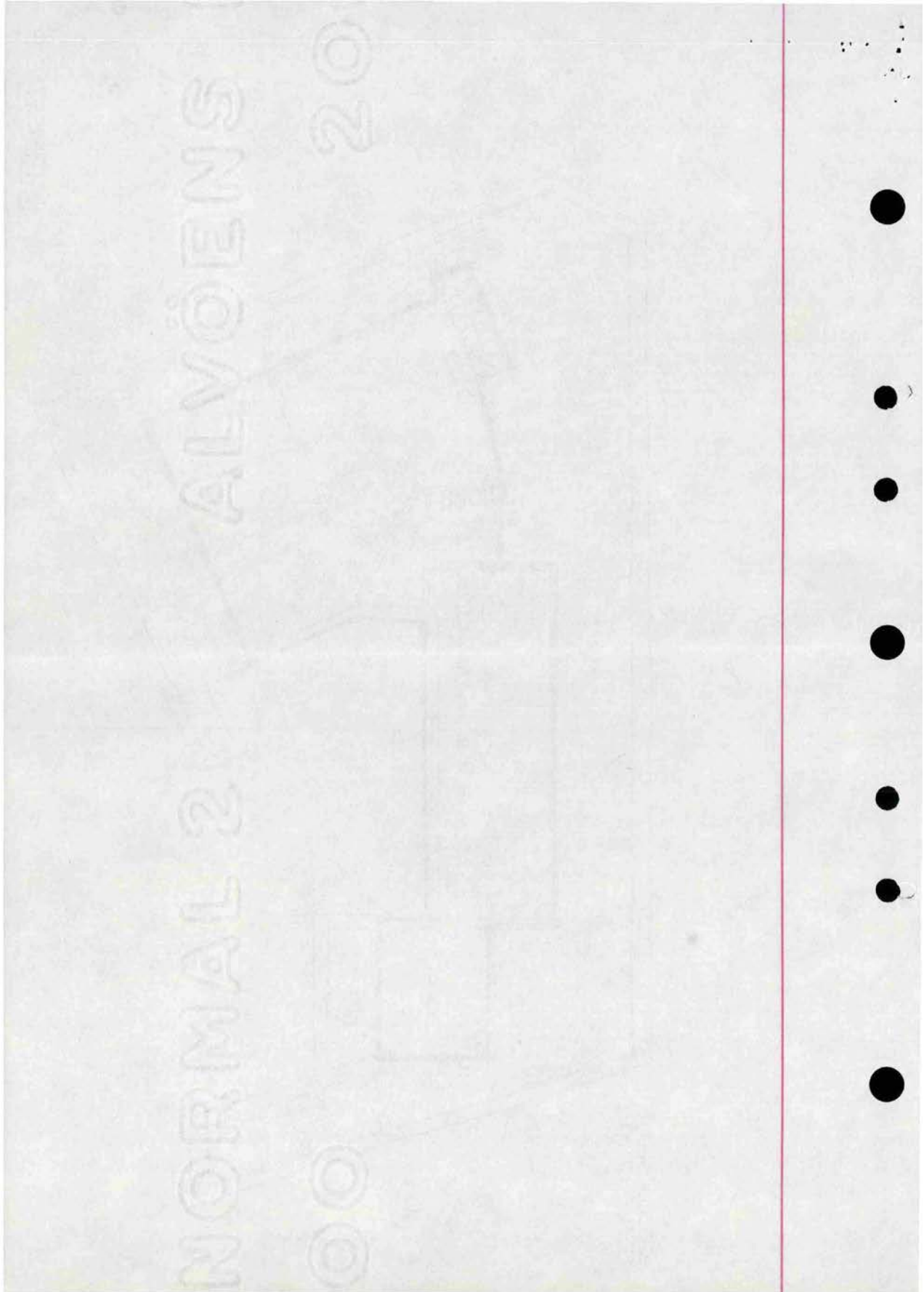












DAGBOKFØRT

04.FEB.88 008705

1954B(S)/... BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo, den 22.11.1985

ERKLÆRING

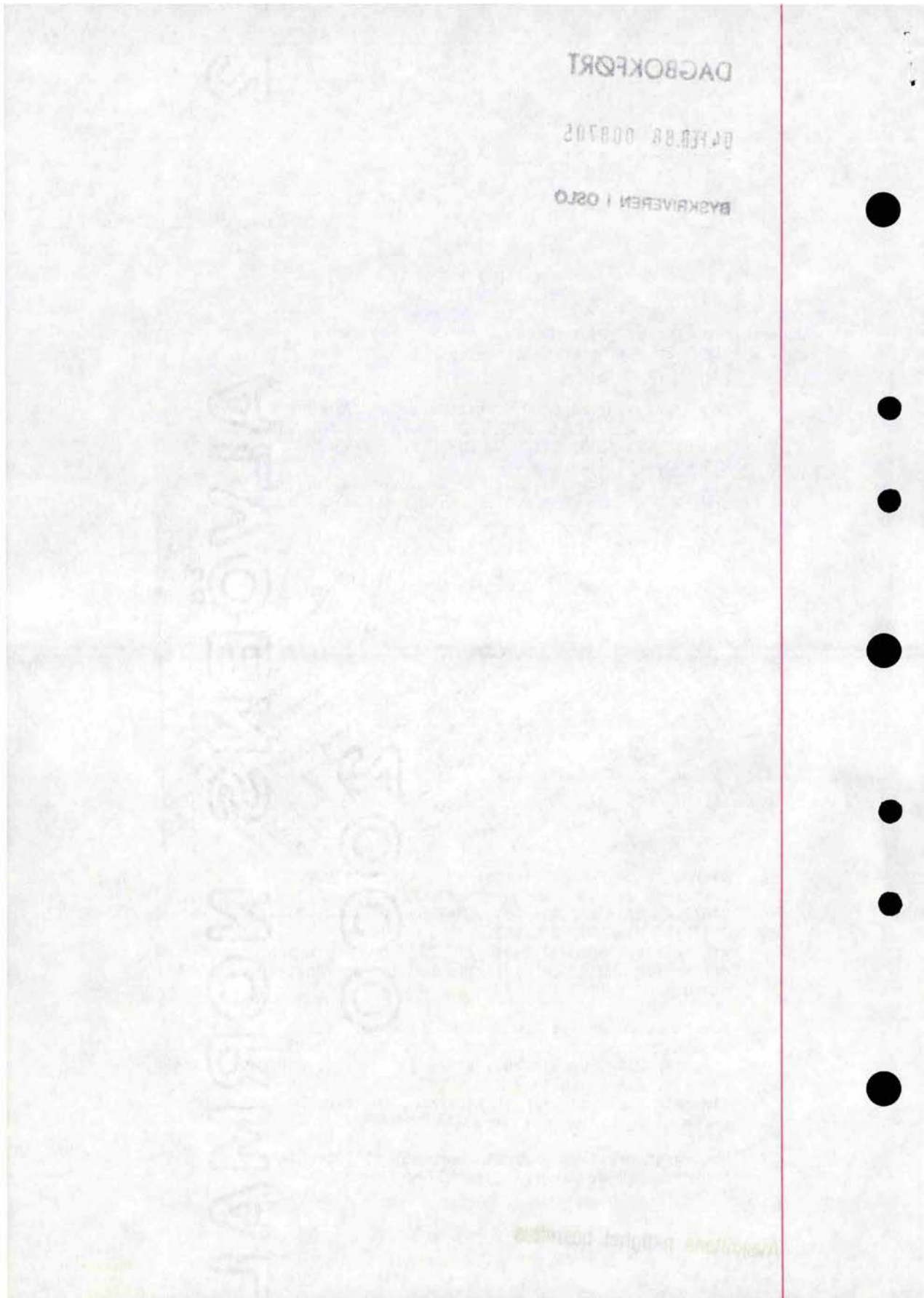
Undertegnedeier av Pilestredet. 45
gnr. 214 bnr. 265 erklærer følgende:

1. Beboere i kvartal 080903, bestående av følgende
gnr./bnr.: 214/76, 214/195, 214/244, 214/264, 214/266,
214/267, 214/268, 214/269, 214/270, 214/436, 214/438,
214/440, 214/442
gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 214,
bnr. 265 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i kvartal 080903,
bestående av følgende gnr./bnr.: 214/76, 214/195, 214/244,
214/264, 214/266, 214/267, 214/268, 214/269, 214/270, 214/436,
214/438, 214/440, 214/442
gis rett til adkomst over gnr. 214 bnr. 265 i den utstrekning
det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen
eiendom.
3. Eierne av de øvrige eiendommer i kvartal 080903, bestående
av følgende gnr./bnr.: 214/76, 214/195, 214/197, 214/244,
214/264, 214/266, 214/267, 214/268, 214/269, 214/270, 214/436,
214/438, 214/440, 214/442
gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av
forskjellige slag over gnr. 214 bnr. 265.
4. Ubebygget areal på gnr. 214 bnr. 265 tillates ikke brukt til
parkering av motorkjøretøyer eller lagring.

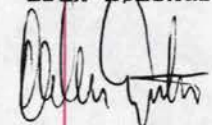
Avskriftens riktighet bekreftes



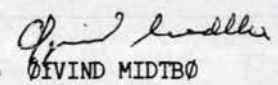
5. Eieren av gnr. 214 bnr. 265 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 080903. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet som nevnt i pkt.1.
6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 214 bnr. 265 og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.


Per Andresen


Erik Høiskar


Ole Chr. Gulli

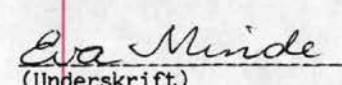
.....
som eier av
...P. 114, bnr. 265.....
gnr. 214, bnr. 265
(Underskrift)

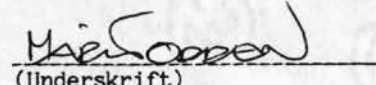

ØIVIND MIDTBØ

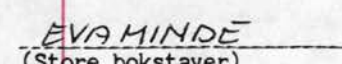
(Eiers navn med store bokstaver)

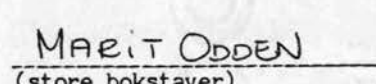
Oslo, den .../...19..

Jeg/vi som er myndige og bosatt i Norge, bekrefter at de/underskrivernde eierne, som er over 18 år, har underskrevet/vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i sitt/vårt nærvær. (Bekreftelse av to myndige personer, eller advokat m.fl. i h.h.t. tinglysningsforeskriftene paragraf 3, jfr. tinglysningsloven paragraf 17).


(Underskrift)


(Underskrift)

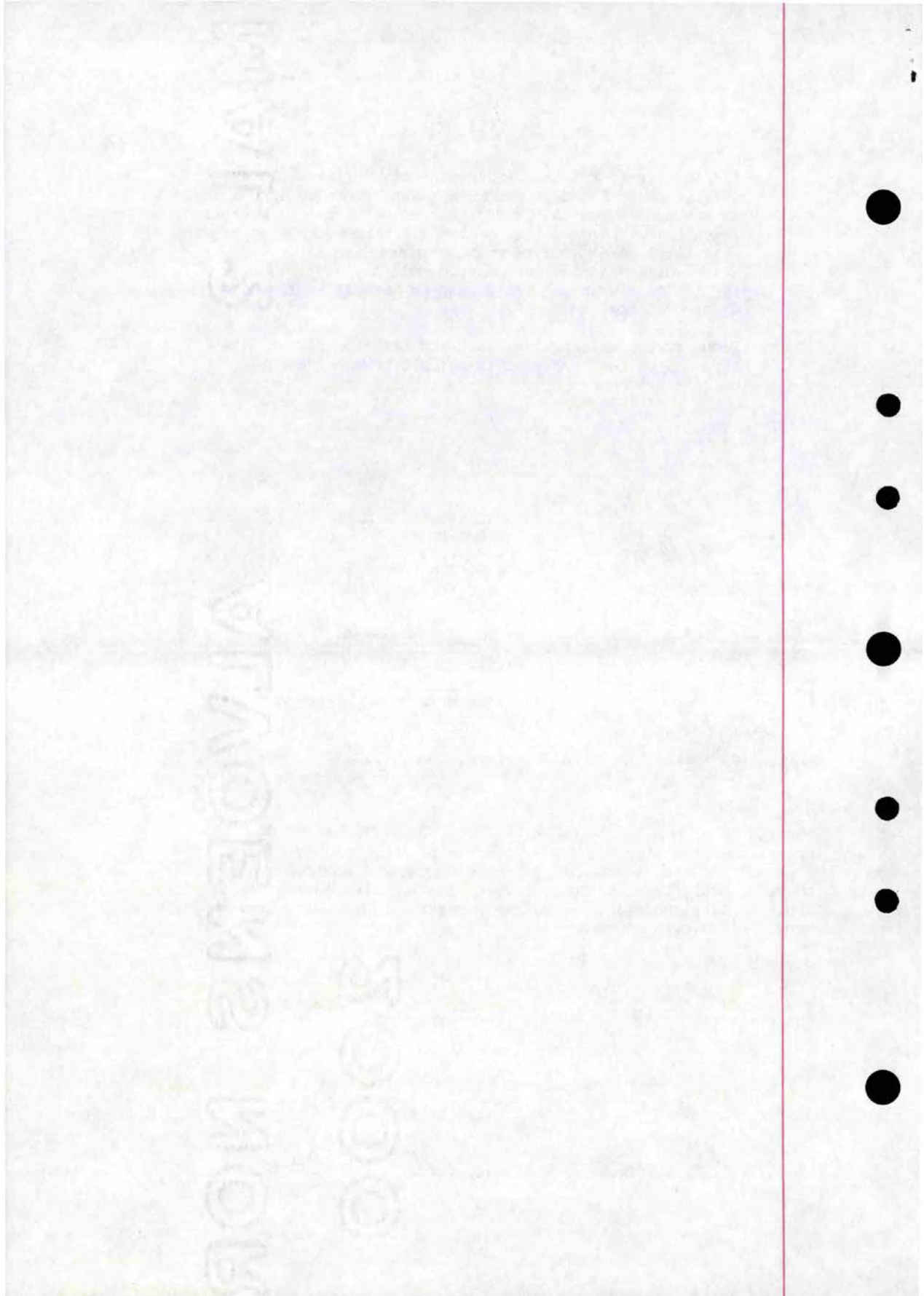

(Store bokstaver)


(store bokstaver)

Oslo, den 15./1. 1988

Oslo, den 15./1. 1988

B:UA05.erk



OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN

DAGBOK

1954B(S)/...

24.FEB.86 012837

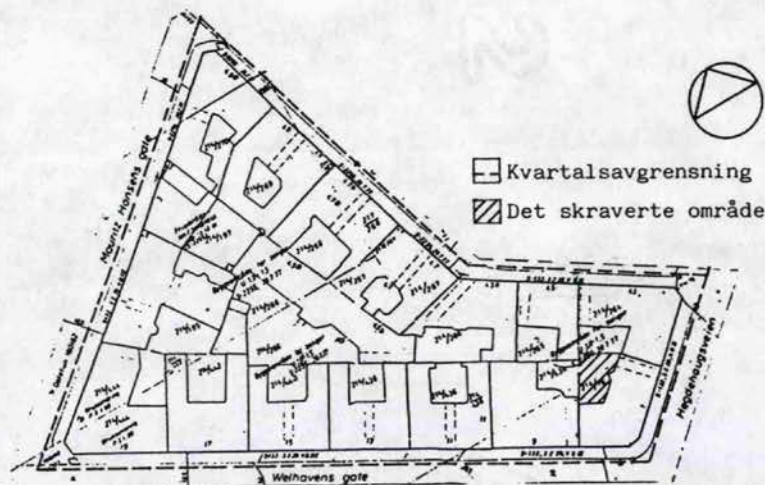
Oslo 22.11.1985

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO

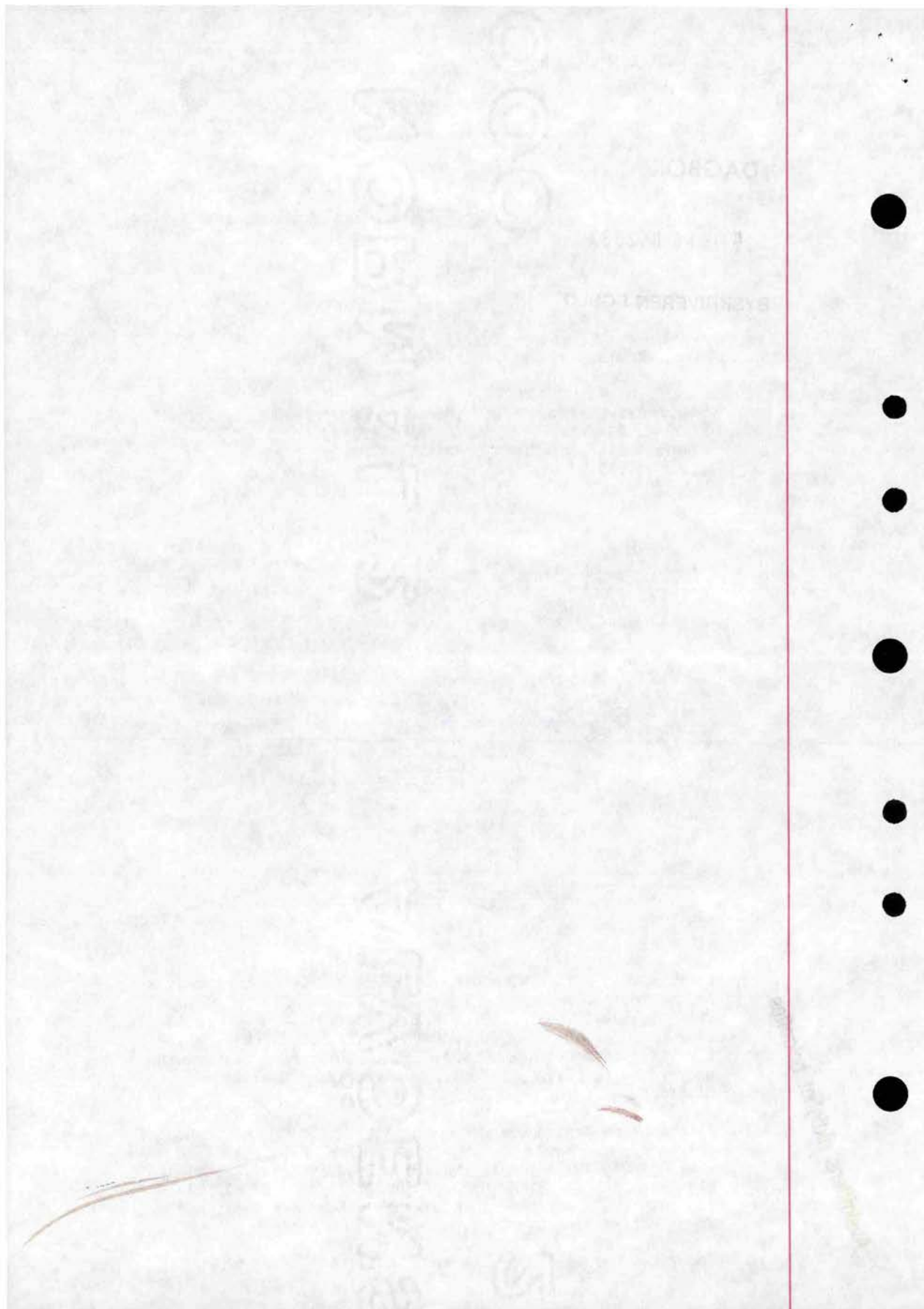
Undertegnede eier av Hegdehaugsvn. 1
gnr. 214 bnr. 76 erklærer følgende:

1. Beboere i kvartal 080903, bestående av følgende gnr./bnr.:
214/195, 214/242, 214/264, 214/265, 214/266, 214/267, 214/268,
214/269, 214/270, 214/436, 214/438, 214/440, 214/444
gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 214,
bnr. 76 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



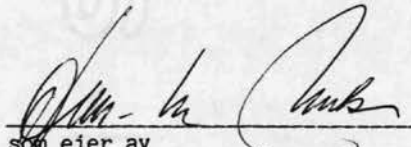
2. Eierne av de øvrige eiendommer i kvartal 080903, bestående av følgende gnr./bnr.:
214/195, 214/197, 214/242, 214/264, 214/265, 214/266, 214/267,
214/268, 214/269, 214/270, 214/436, 214/438, 214/440, 214/444
gis rett til adkomst over gnr. 214 bnr. 76 i den utstrekning det
nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen
eiendom.
3. Eierne av de øvrige eiendommer i kvartal 080903, bestående av følgende gnr./bnr.:
214/195, 214/197, 214/242, 214/264, 214/265, 214/266, 214/267,
214/268, 214/269, 214/270, 214/436, 214/438, 214/440, 214/444,
gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av
forskjellige slag over gnr. 214 bnr. 76.
4. Ubebygget areal på gnr. 214 bnr. 76 tillates ikke brukt til

Avskriftens riktighet bekreftes



arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 080903. Eierne har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet som nevnt i pkt.1.

6. Eierne av gnr. 214 bnr. 76 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år).
7. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 214 bnr. 76 eiendommen, og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

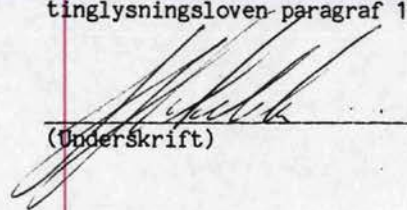

som eier av
Hegdehaugsvn. 1
gnr. 214, bnr. 76
(Underskrift)

HANS-KRISTIAN NIELSEN

(Eiers navn med store bokstaver)

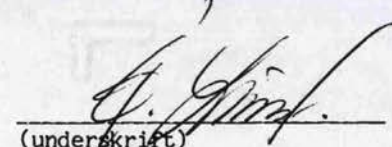
Oslo, den 17.1.1986

Jeg/vi som er myndige og bosatt i Norge, bekrefter at de(n) underskivende eier(ne) som er over 18 år, har underskrevet/vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. (Bekreftelse av to myndige personer, eller advokat m.fl. i h.h.t. tinglysningsforeskriftene paragraf 3, jfr. tinglysningsloven paragraf 17).


(Underskrift)

SIGVALD NIELSEN
(store bokstaver)

Oslo, den 17.1.1986


(underskrift)

GORM LUND
(store bokstaver)

Oslo, den 17.1.1986

B:UA03.erk

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN DAGBOKFØRT

03.APR.86 020367

BYSKRIVEREN I OSLO

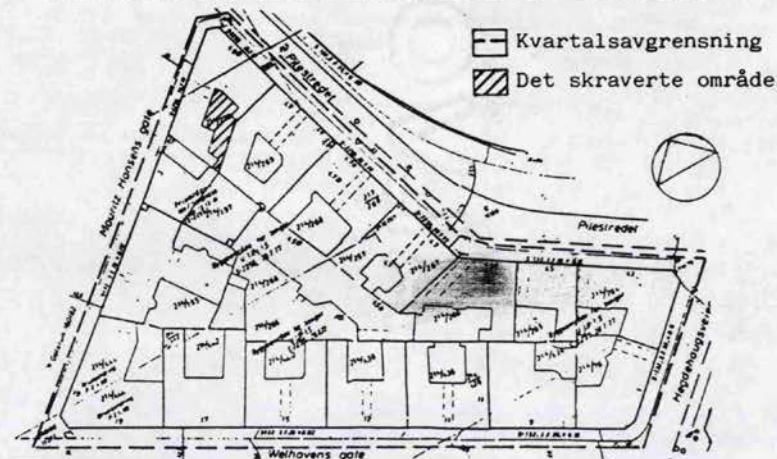
1954B(S)/...

Oslo, den 22.11.1985

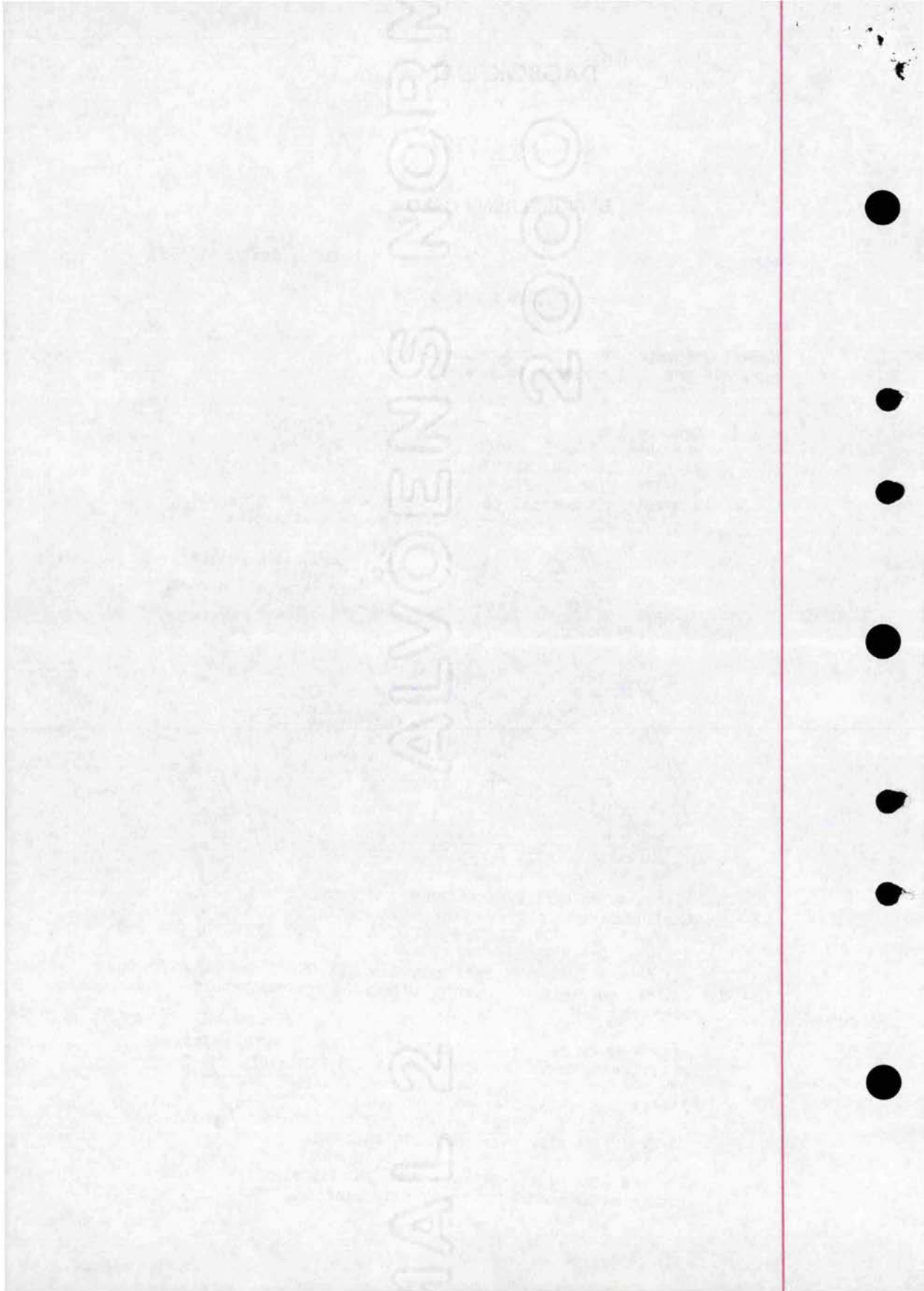
ERKLÆRING

Undertegnedeier av Pilestredet. 49 B
gnr. 214 bnr. 270 erklærer følgende:

1. Beboere i kvartal 080903, bestående av følgende gnr./bnr.: 214/76, 214/195, 214/242, 214/264, 214/265, 214/266, 214/267, 214/268, 214/269, 214/436, 214/438, 214/440, 214/444 gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 214, bnr. 270 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i kvartal 080903, bestående av følgende gnr./bnr.: 214/76, 214/195, 214/197, 214/242, 214/264, 214/265, 214/266, 214/267, 214/268, 214/269, 214/436, 214/438, 214/440, 214/444 gis rett til adkomst over gnr. 214 bnr. 270 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.
3. Eierne av de øvrige eiendommer i kvartal 080903, bestående av følgende gnr./bnr.: 214/76, 214/195, 214/197, 214/242, 214/264, 214/265, 214/266, 214/267, 214/268, 214/269, 214/436, 214/438, 214/440, 214/444 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 214 bnr. 270.
4. Ubebygget areal på gnr. 214 bnr. 270 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøyer eller lagring.



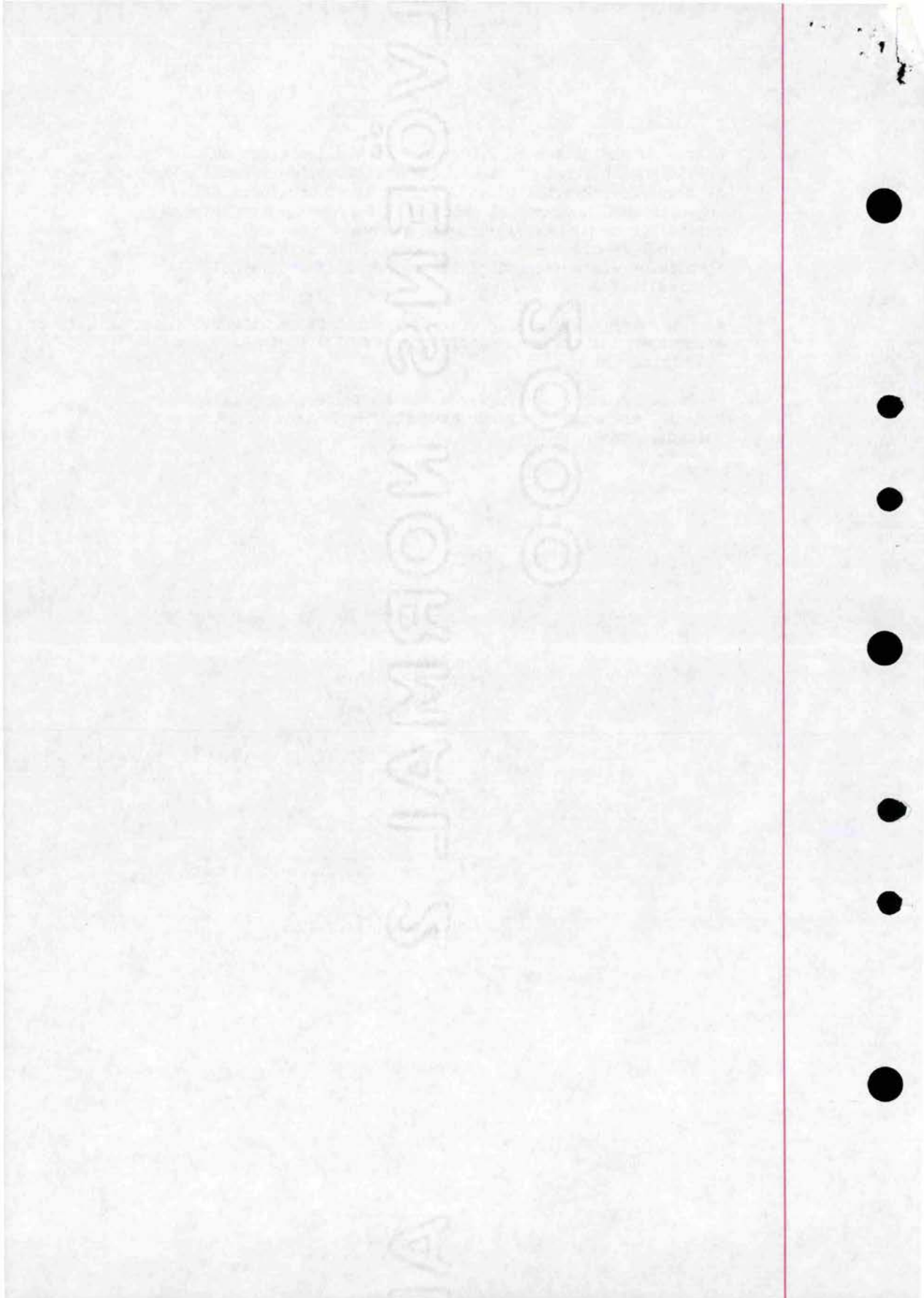
5. Eierne av gnr. 214 bnr. 270 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 080903. Eierne har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet som nevnt i pkt.1.
6. Eierne av gnr. 214 bnr. 270 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år).
7. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 214 bnr. 270 eiendommen, og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

som eier av
Pilestredet 49 B
gnr. 214, bnr. 270
(Underskrift)

KARI METTE SUNDBYE
PÅL SUNDBYE
ASTRID NILSEN
PER STRAND

(Eiers navn med store bokstaver)

Oslo, den 11.1.2014.



Returneres til:

TINGLYST
21 OKT 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 59701

Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

Resolusjon

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr. Bnr. Festenr.
0301	OSLO	214 270

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
06 11 159	Per Strand	
23 11 244	Jan Flygind	
94 17 628 747	Borettslaget Pilestredet 49 B	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																			
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾		
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3		
1	N	83	11	B	101	21			31			41			51				
2	N	217	12	B	55	22			32			42			52				
3	B	73	13			23			33			43			53				
4	B	80	14			24			34			44			54				
5	B	21	15			25			35			45			55				
6	B	123	16			26													
7	B	49	17			27													
8	B	81	18			28													
9	B	109	19			29													
10	B	134	20			30													
Sum tellere:						1.126	= nevner:						1.126						

Doknr: 59701 Tinglyst: 21.10.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst ⁶⁾	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Sameiet har panterrett i hver seksjon for NOK 30.000,- til sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet med prioritet etter 90% av lånetakst til enhver tid.	

Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = sameie-seksjon bolig, SN = sameie-seksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

**5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.**

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byformyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Oslo, 17.08.94

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Per Strand

Jan Flygind

BRL.Pilestredet 49

ERIK TØRE LARSEN

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Hjemmelen til de enkelte seksjoner skal være:

Seksjon 1 : Per Strand 061159. [redacted]
Seksjon 2 : Jan Flygind 231244. [redacted]
Seksjon 3 : Borettslaget
Pilestredet 49 B 947628747

Av hensyn til dokumentavgiftsberegningen så settes
verdien av Per Strand sin økning av eierbrøk i seksjon
1 til NOK 50.000,-

Jeg er gift, men ovennevnte gjelder ikke felles bolig.



Per Strand

Jeg er gift, men ovennevnte gjelder ikke felles bolig.



Jan Flygind

Borettslaget Pilestredet 49 B

Borettslaget Pilestredet 49 B

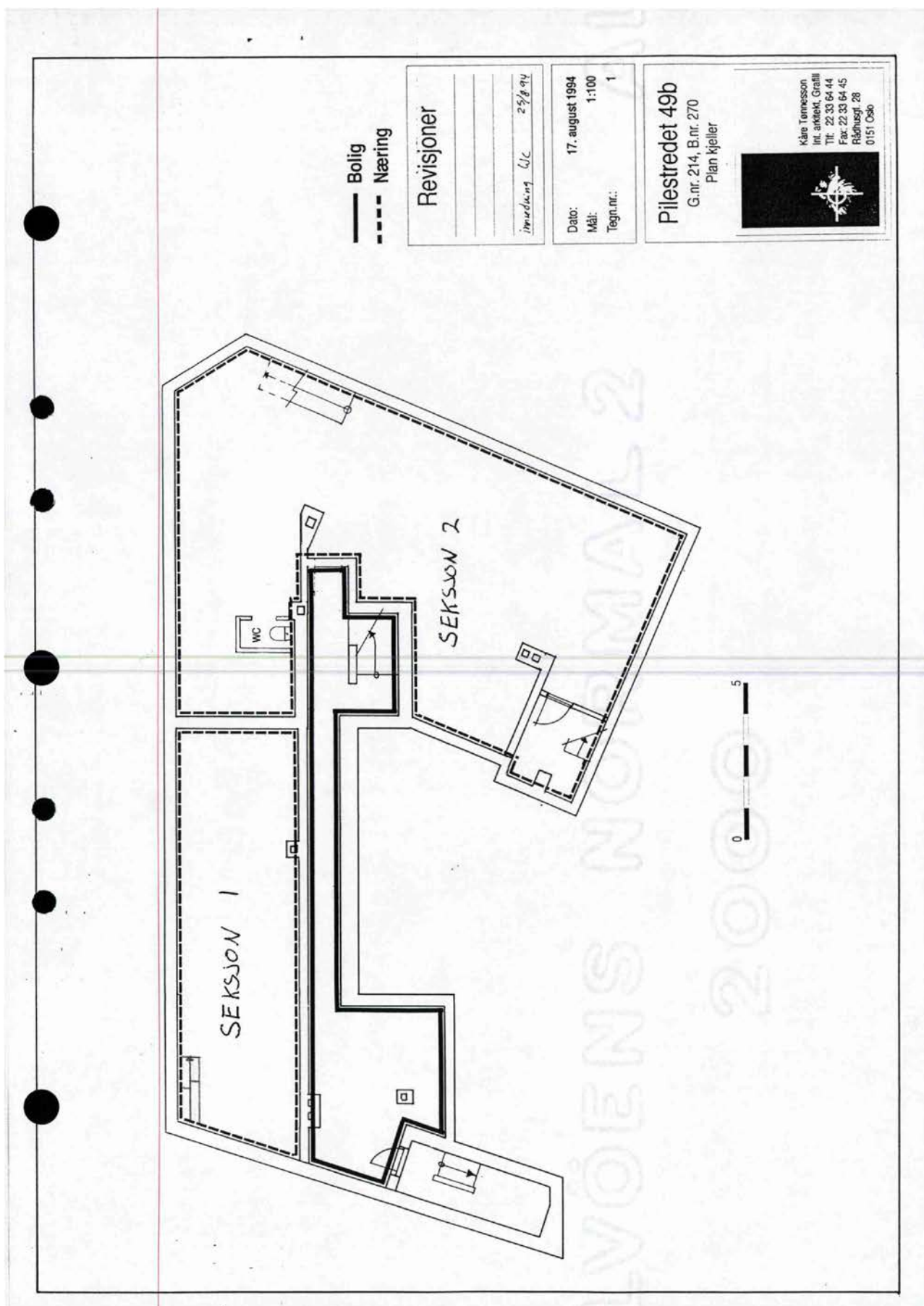


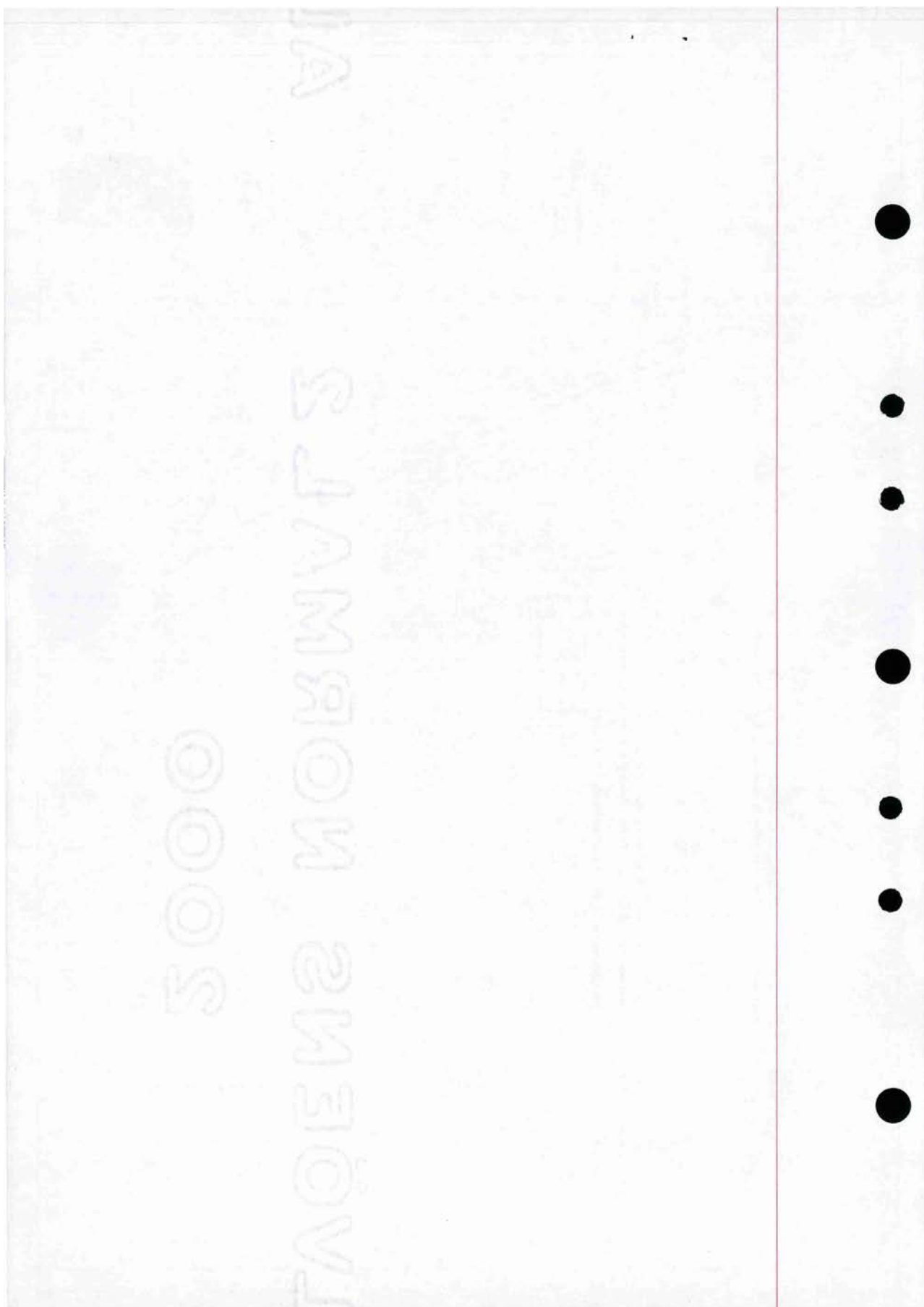
Eirik Larsen

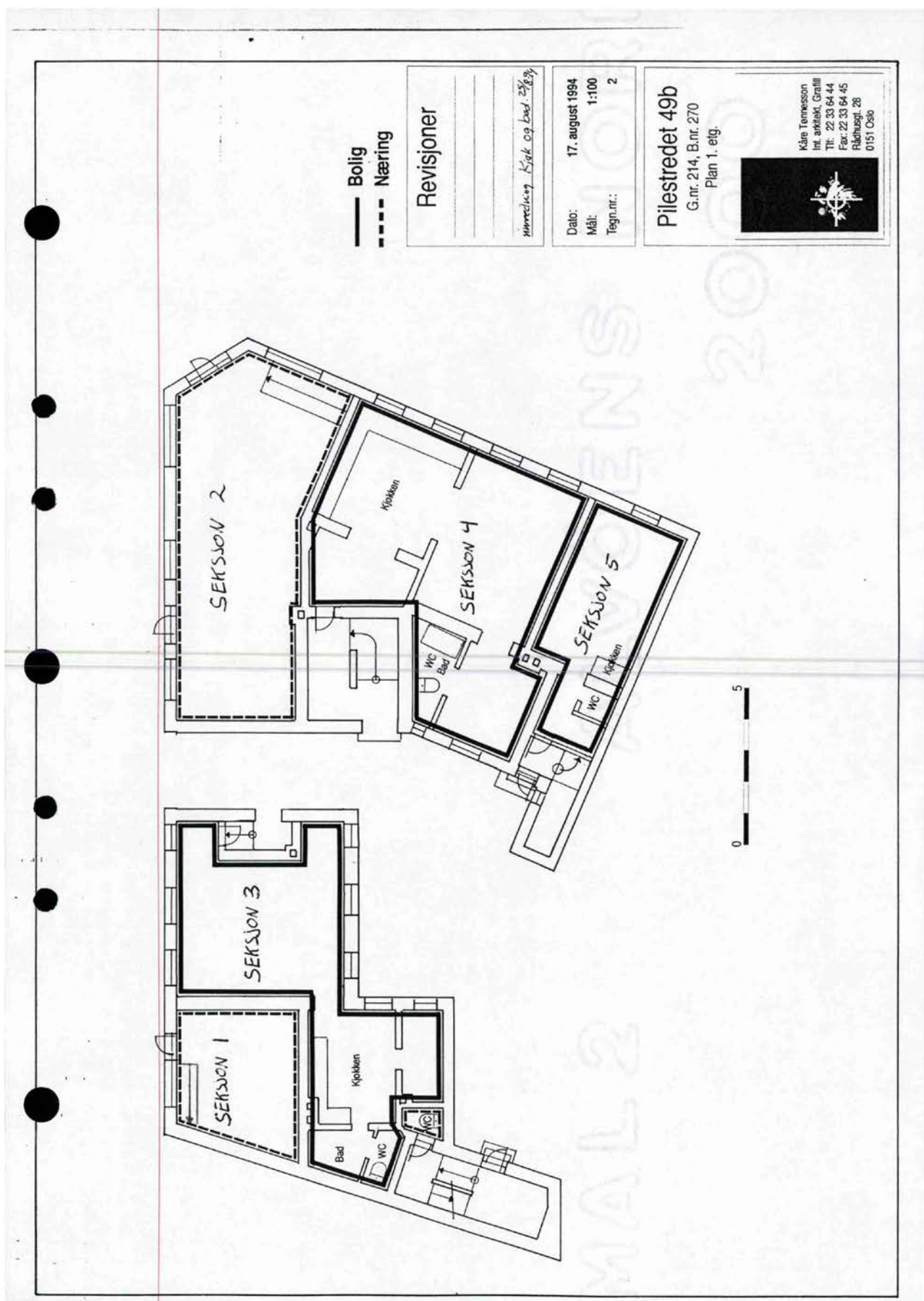


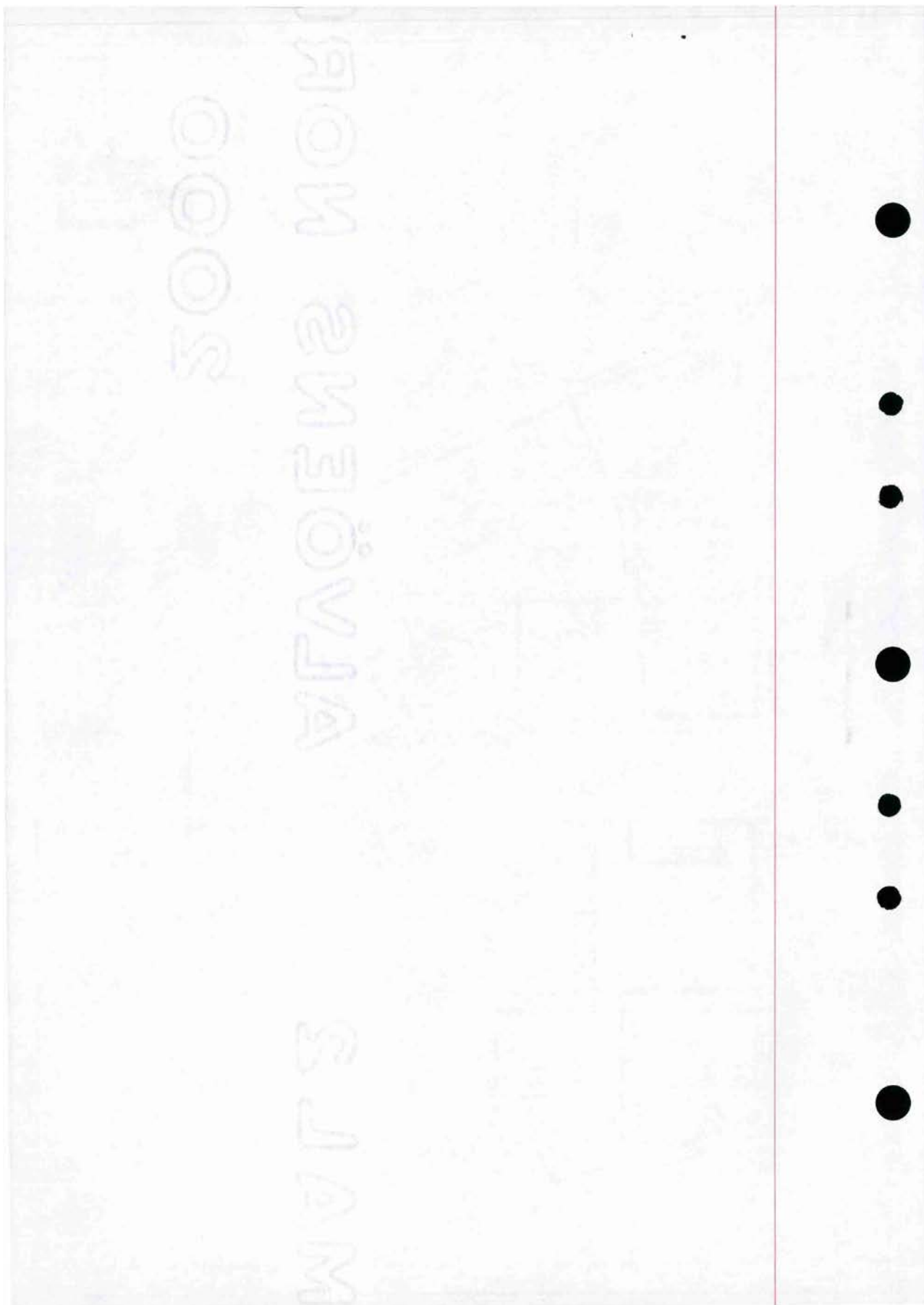
Berit Pedersen

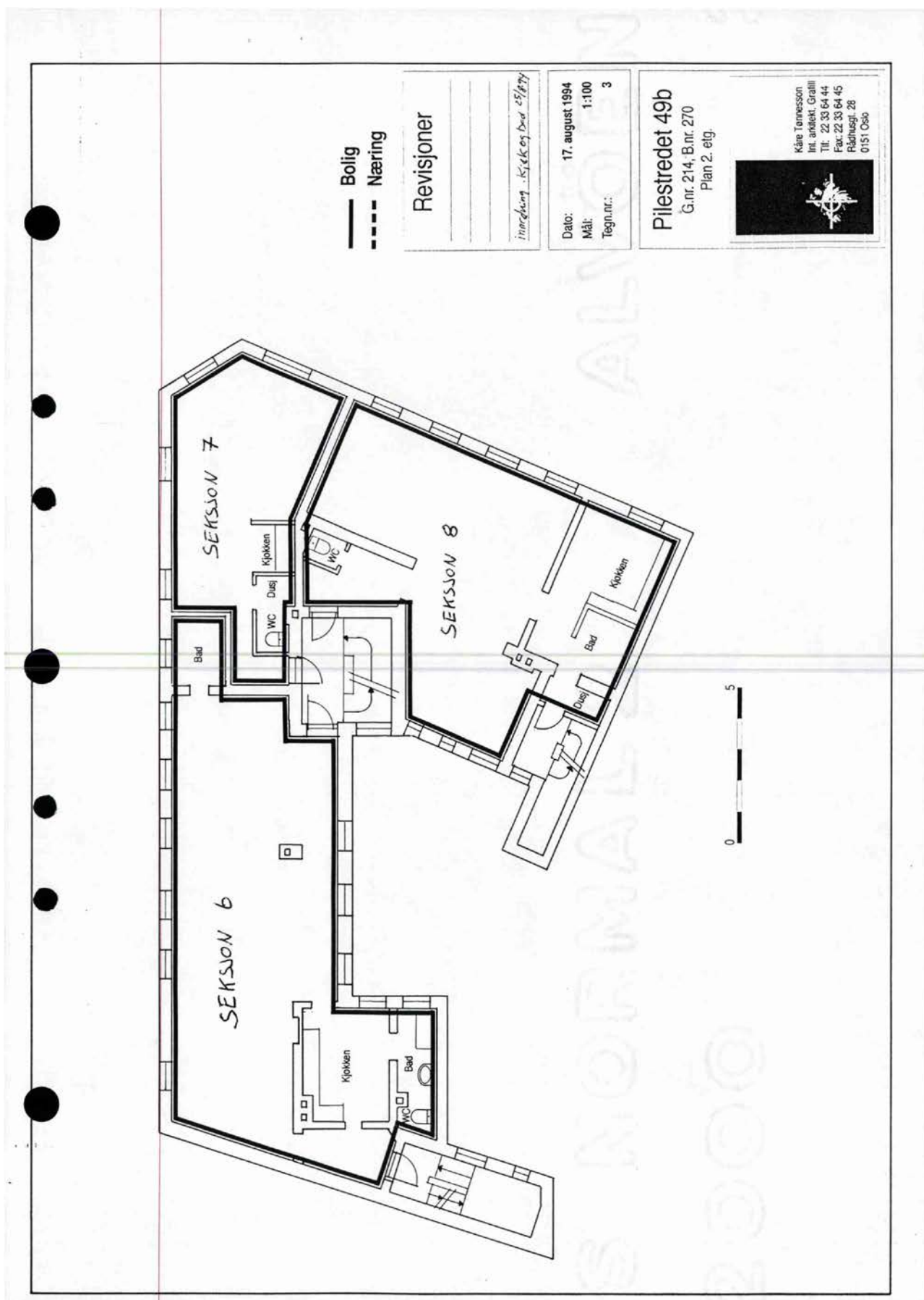


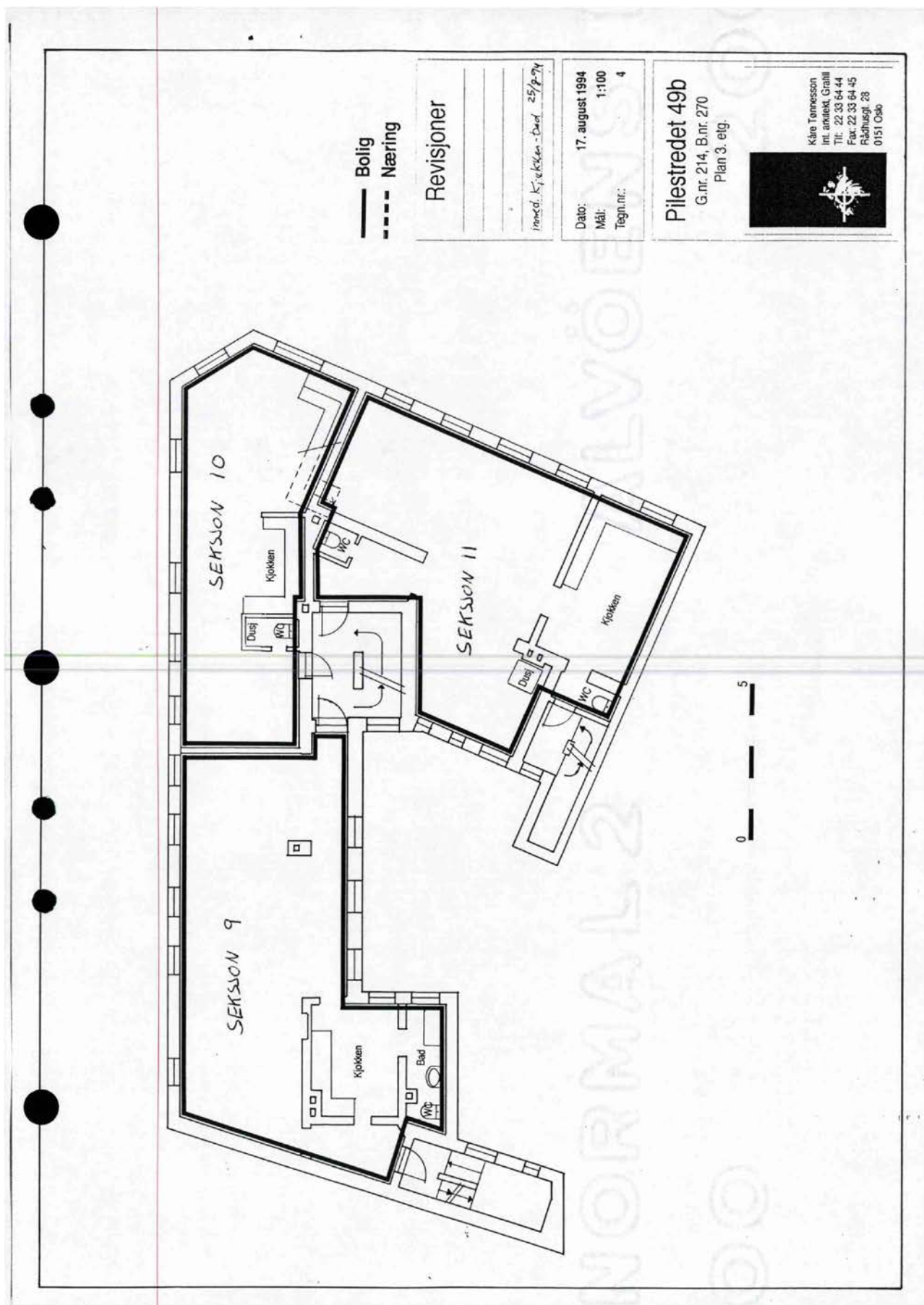


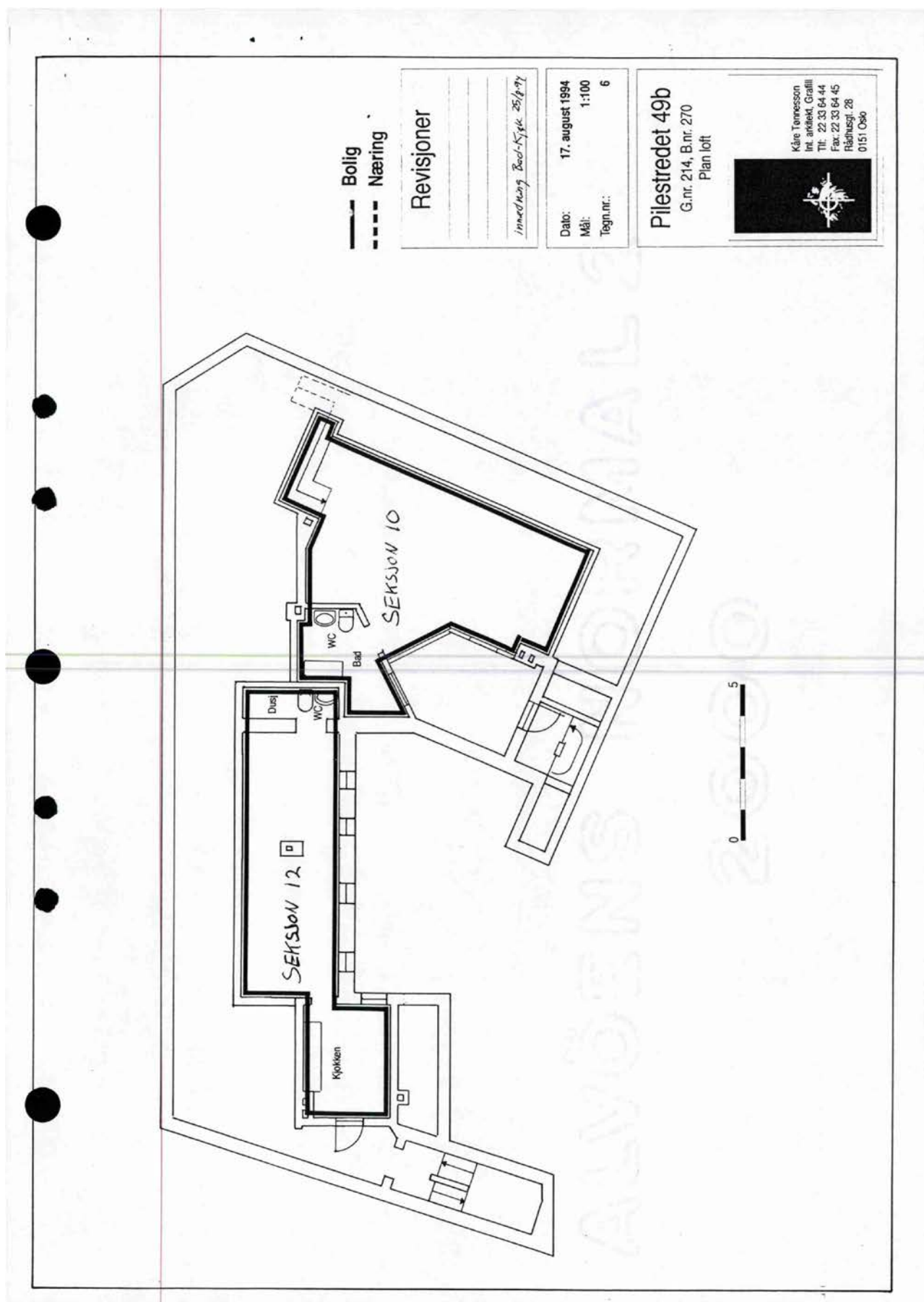














OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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. AVTREKKSVENTILATER 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 landbrukseiendom, 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.



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: Mauritz Hansens gate 5
0350 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Holt

Oppdragsnummer:

Telefon: 412 87 165
E-post: sindre.holt@aktiv.no

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre