NORDVIK

Schultz' gate 18B

2 soverom | 114 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Schultz' gate 18B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.08.2026









Nøkkelinformasjon

Eksklusiv og lekker toppleilighet med heis rett inn! Solrik takterrasse og balkong. Fullstendig rehabilitert bygård.

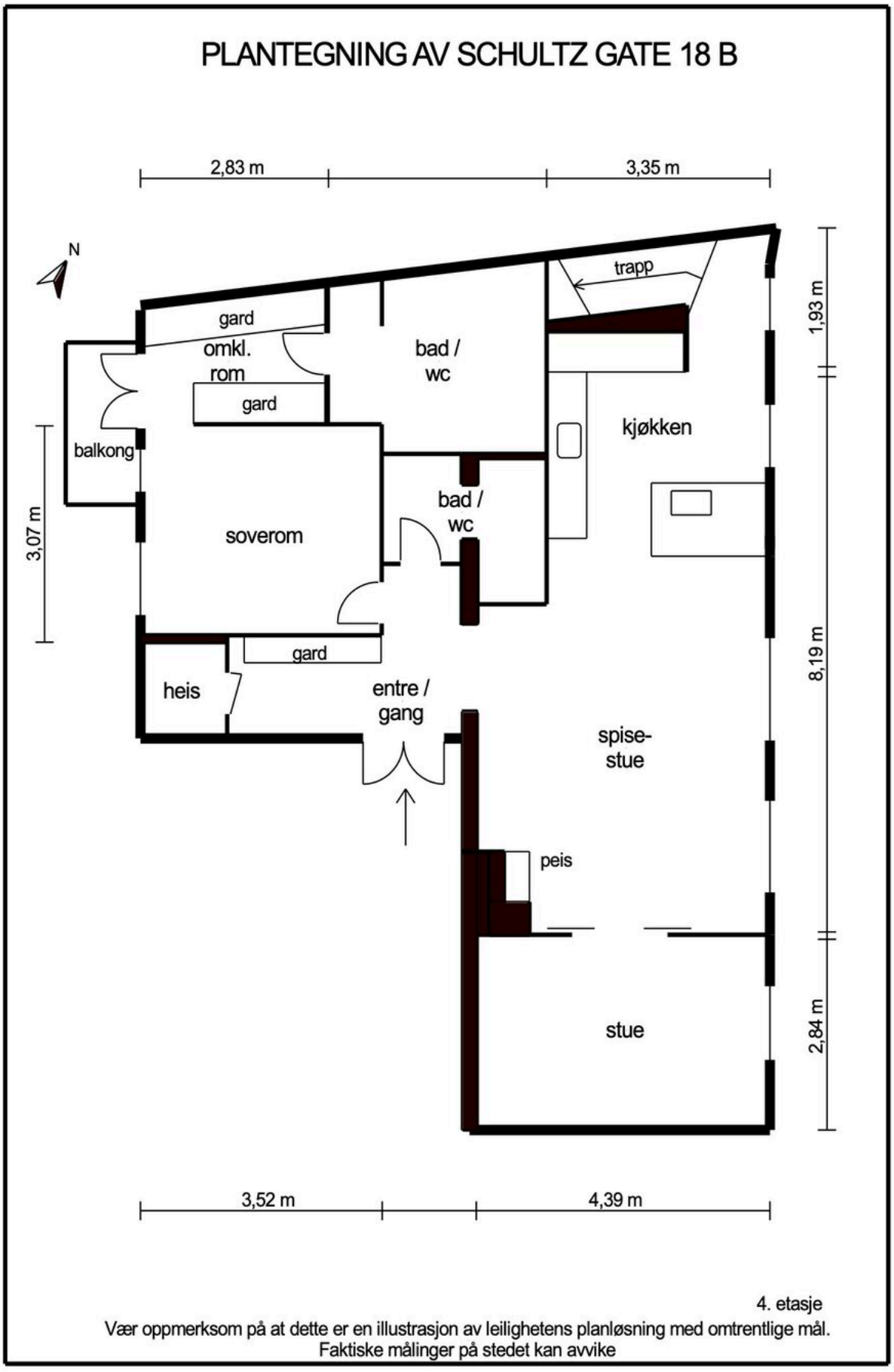
Prisantydning	**21 900 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**21 918 014,-**
Fellesgjeld	**16 924,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 856,-**
BRA-i	**114 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

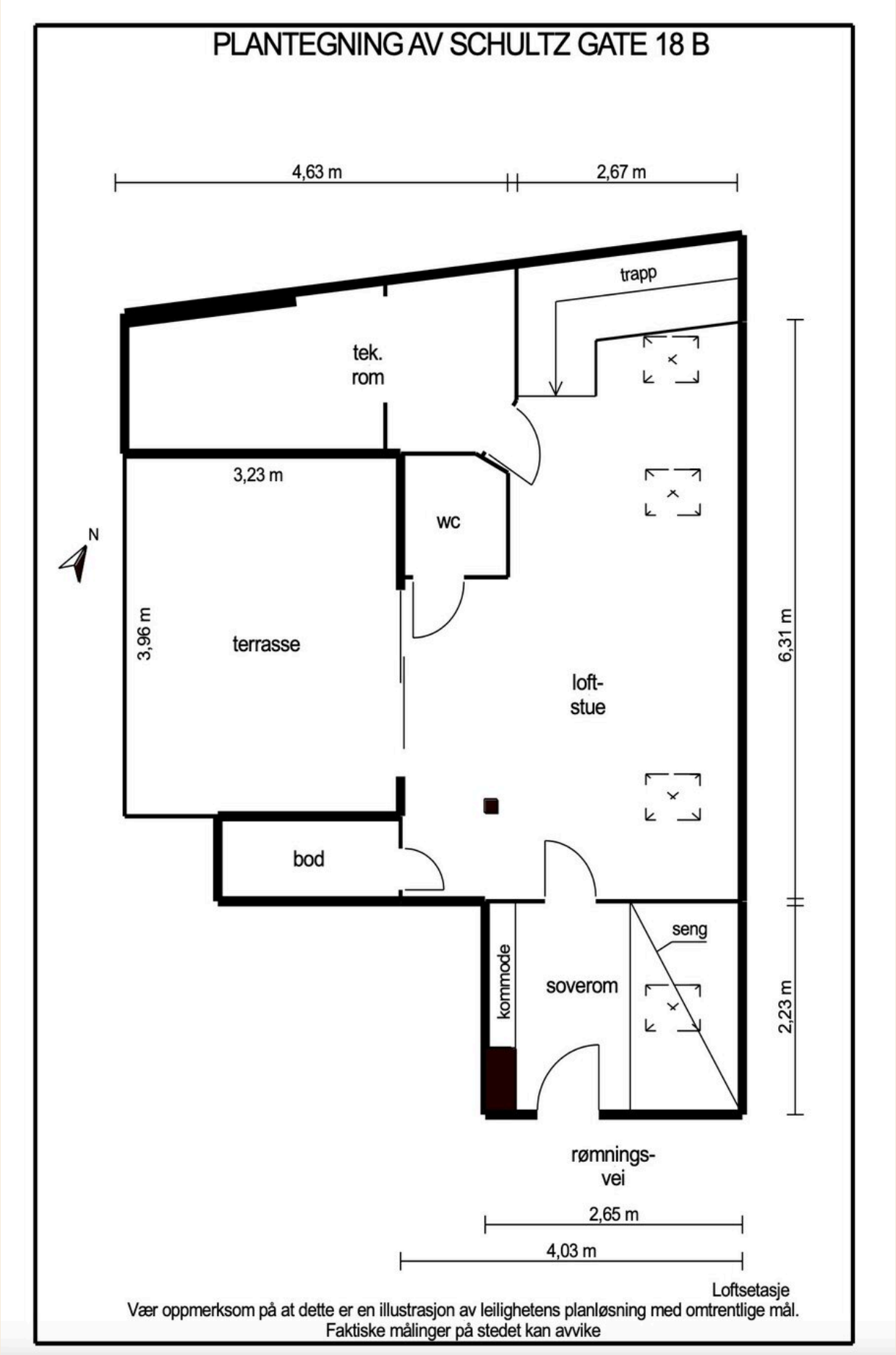
Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Schultz gate 18B - En eksklusiv og lekker toppleilighet med høy standard. Luksuriøse materialer og klassiske detaljer i perfekt kombinasjon.

- Peis
- Heis rett inn i leiligheten!
- Kjellerbod med fiskebeinsparkett i renovert kjeller
- Varmepumpe for oppvarming og kjøling
- Kjøkken, garderober og baderomsinnredning fra Bekkestua Kjøkkenstudio
- Hvitevarer fra Gaggenau og vinskap fra Temptech
- Armaturer fra Dornbracht og Quooker
- 1 stavs eikeparkett i fiskebenmønster med gulvvarme
- Hovedsoverom med walk-in og bad en-suite
- To luksuriøse bad
- Etterisolerte yttervegger og nye vinduer og dører
- Bygården er fullstendig rehabilitert og inneholder 11 høystandard leiligheter hvor bokvalitet er satt i fokus

Planløsning



Planløsning















































God plass til utemøbler, grill og tilhørende møblement. Det er utekran for vann og dobbeltstikk for strøm. Elektrisk terrassevarmer for de litt kjøligere kveldene. Mulighet for montering av markise.





Loftsetasjen består av kontor/gjesterom, separat toalett og 2 boder for oppbevaring. Det er montert varmepumpe for kjøling og oppvarming.

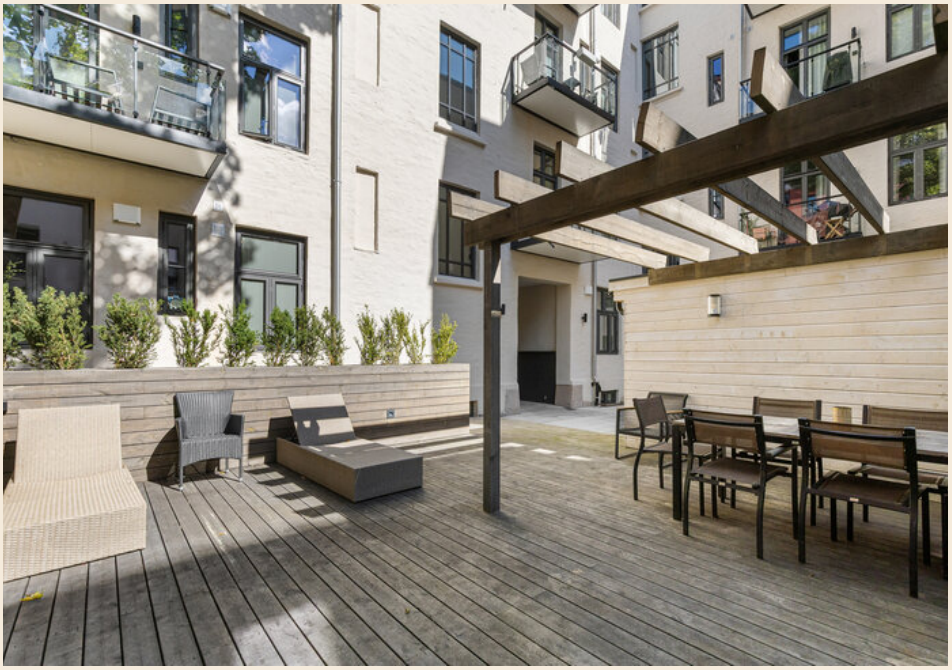
Kontor/gjesterom med snekkerbygget seng og garderobeskap.





Oppgangene er rehabilitert med nye dører, vinduer og overflater, samtidig som at det klassiske uttrykket er bevart.





7808250859993

Hele gården har gjennomgått omfattende rehabilitering, inkl. kjeller, fasader, tak, bakgård og forhage fra 2022 til 2024.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0403/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Schultz' gate 18B, 0365 OSLO
Gnr 215, bnr 300 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 9 i Schultz gate 18 Borettslag, org.nr. 930237213

Selger
Marianne Yvonne Magelssen

Kjøpesum og omkostninger
21 900 000,- (Prisantydning)
16 924,- (Andel av fellesgjeld)
---
21 916 924,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
21 918 014,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
21 927 514,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 119 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entré/gang, heis, trapperom, 2 bad/wc, kjøkken - spisestue, stue/soverom og soverom - omkledningsrom.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

5. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Loftstue, toalettrom, kontor/gjesterom, teknisk rom og bod.
Total BRA: 23 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasse.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
4. etasje: Entré/gang, heis, trapperom, 2 bad/wc, kjøkken - spisestue, stue/soverom og soverom - omkledningsrom.
5. etasje: Loftstue, toalettrom, kontor/gjesterom, teknisk rom og bod.

Balkong på ca. 3 m² med utgang fra hovedsoverom i 4. etasje.
Takterrasse på ca. 13 m² med utgang fra loftstue.

Leiligheten disp. 1 bod på ca. 4,5 m² i kjeller.

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

Kjøkken:
Velutstyrt og tidsmessig kjøkken fra Bekkestua Kjøkkenstudio med mørkbeiset eikefronter. Glassdør til

høyskap/vitrineskap. Diastone Quartz benkeplate med underlimt vaskekum med Quooker. Kjøkkenøy med planlimt Gagganau induksjon platetopp. Integrert stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin, hel kjøleskap, fryseskap og vinskap. Waterguard under benk. Komfyrvakt. Gaggenau hvitevarer. Vinskap fra Temptech. Integrert kullfilter avtrekksvifte i platetopp.

Varmtvannsbereder/tank:
2. stk. Høiax Ekspress v. beredere a 99 l. Plassert i tek. rom, loftsetasje.

Toalettrom:
Toalettrom vegghengt toalett, servant med underskap. Waterguard under toalett. Flislagt gulv med varmekabler. Malte flater på vegg. Malt platehimling. Veggventil. Tlluft via dørterskel.

Bad i 4. etasje med adkomst fra gang:
Bad med nedsenket dusjhjørne med dusjdør i herdet glass. Takhengt regndusj og veggmontert hånddusj. Servant og baderomsmøbel fra Bekkestua studio. Veggmonterte blandebatteri over servant. Underskuffer. Speilfelt over servant. Vegghengt toalett fra Villroy & Boch. El. håndkletørklere. Blandebatteri fra Dornbracht. 120x120 cm flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling med LED belysning. 120x120 cm flislagte vegger i dusj. Mekanisk luftavtrekk. Tilluft via dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da bygget er nyere enn fem år med gjenstående reklamasjonsrett, og at det foreligger dokumentasjon på utførelse (byggets FDV-dokumentasjon).

Bad i 4. etasje med adkomst fra hovedsoverom:
Bad med frittstående badekar og nedsenket dusjhjørne med dusjdør og dusjskillevegg i herdet glass. Takhengt regndusj og veggmontert hånddusj. Baderomsmøbel fra Bekkestua studio med 2 stk. servanter. Veggmonterte blandebatteri over servanter. Underskuffer. Speilfelt over servant. Vegghengt spyletoalett fra Villroy & Boch. 2 stk. el. håndkletørklere. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Blandebatteri fra Dornbracht. 120x120 cm flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling med LED belysning. 120x120 cm flislagte vegger i dusj.

Hulltaking er ikke foretatt da bygget er nyere enn fem år med gjenstående reklamasjonsrett, og at det foreligger dokumentasjon på utførelse (byggets FDV-dokumentasjon).

Garderober:
Snekkertilpasset garderobeskap i entre fra Bekkestua Kjøkkenstudio.
Snekkertilpasset garderobe i hovedsoverom fra Bekkestua Kjøkkenstudio.
Plassbygd skap i spisestue.
Plassbygd seng og kommode i kontor/gjesterom i loftsetasje.

Ildsted:
Peisovn i stue med hevedør.
Alle pipeløp i gården rehabilitert med ny innv. stålpipe.

Overflater:
Gulvflater: 1 stavs eikeparkett i fiskebenmønster. 120 x 120 cm fliser i entre/gang.
Vegger: Malte flater.
Himlinger: Malte flater, nedsenket malte plater. Skråhimling i loftsetasjen. Stukkatur og rosetter i himling i stue, kjøkken - spisestue og soverom. Takhøyde i stue = 2,77 m.

Innvendige dører:
Malte glatte listefrie 240 cm høye massive dører med skjulte dørhengsler.
Malt skyvedører mellom spisestue og stue.
Malt glatt dør til tek. rom.

Terrasse:
Takterrasse ut fra loftstue.
Gulv dekket med Garapa terrassebord, kledning og spiler.
Utekran. Sluk. Stikk for strøm og belysning.
Terrassevarmer.

Balkong:
Balkong ut fra hovedsoverom i 4. etasje.
Balkong oppført i stålkonstruksjon.
Gulv dekket med tredekke.
Rekkverk i behandlet stål og glass.
Stikk for strøm og belysning.

Styring av lys og gulvvarme:
Plejd styringssystem og av/på bryter for alt lys ved entrédør.

Belysning:
Integrert belysning levert fra Stokkan Lys medfølger. Det er lagt ekstra kabel i alle himlinger for å kunne trekke ut fremtidig strøm og slippe synlige kabler.

Ringeklokke:
Nytt callinganlegg fra Defigo med svarapparat (frittstående skjerm) i hver leilighet. Kan også benyttes med smarttelefon.

Teknisk rom:
Tek. rom med belegg og sluk. Opplegg for vaskemaskin.

Dører:
Tofløyet entredør med B30, 35 db (brann og lyddør) fra Jømna Bruk. Kodelås brikke/nøkkel.
Leiligheten har rømningsdør B30, 35 db (brann og lyddør), loftsetasje.
Tofløyet balkongdører med isolerglassfelt.
Terrasseskyvedør med isolerglassfelt.
Årstall: 2022.

Vinduer:
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Velux takvinduer med isolerglass og solskjerming.
Plissegardin til terrassedør, loftsetasje.
Elektriske rullegardiner i hovedsoverom.
Årstall: 2022.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Jordfeilbryter/overspenningsvern.
Tavle plassert i skap, entre. Strømmåler plassert i kjeller.
Alt nytt i 2022-2024

Standard
Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 2 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 31 stykk.
TG0 - 0 stykk.

Se takst for ytterligere beskrivelse av tilstandsgrader.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Omfattende rehabilitering av hele gården inkl. bakgård og forhage 2022- 2023 - 2024.
Heis til etasjene.
Bygning trolig fundamentert til faste masser/ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i naturstein/mur.
Støpt betonggulv.
Det er gravd ut i kjeller og opparbeidet nytt drenssjikt under hele gården til kum i kjeller som er tilkoblet kommunal ledning.
Ny isolasjon mot grunn og radonsperre opp på vegg over bakkeplan.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, etterisolert.
Fasader mot gate pusset og malt. Slemmet og malt mot bakgård.
Alle yttervegger er etterisolert med 50mm ekstrem isolasjon og plast.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med skifer mot gate.
Takplater mot bakgård.
Zink beslag, renner og nedløp. Besiktiget fra bakkenivå.
Hele taket mot bakgård er revet og det er lagd nytt møne og nye taksperrer, nytt rupanel, vindsperre og lufting over tak.
Plater mot bakgård. Mot gate er det lagt ny vindsperre og lufting over tak. Lekter og sløyfer og ny Altaskifer.
Ellers tekket med zink på alle karnapper, tårn, renner og nedløp.
Renner mot bakgård er lagt i drensrør til grunn og kum.

Utførende håndverkere ved gjennomføring av rehabilitering av bygården i perioden 2022 til 2024:

Stenerud Byggservice AS (hovedbedrift)
City Taktekking AS
Wettergren Fasade AS
Elite Elektro AS
Rørverket AS
Adrian Malerservice As
Flotte Gulv AS / Gulvlegging AS
Balkongteam AS
Heiskompaniet AS
Energima AS
RB Graving AS
Moss Flis og Betong AS
Branntek AS
Projekt Planung AS
A-Tract Arkitekter AS
MG Glass og Solfilm AS
Ausantas UAB
Blommenholm Hageservice AS
OTG AS (Oslo Tapet og Gulvbelegg)

Leverandører til prosjektet:

Bekkestua Kjøkkenstudio
Bella Studios
Gaggenau
Dornbracht
Quooker
Temptech
Villeroy & Bosch
Flotte Gulv / Hackwood
Seljord Varmeservice
Hovland Trevare
H-vinduet
Velux
Jømna Brug
Jotun Proff
Plejd
Stokkan Lys
Defigo
Emne 3
Nytrapp / X-trapp
Flexit Roomie Dual ventilasjon
Flisekompaniet

Byggmakker CF AS

Omfattende rehabilitering av hele gården inkludert bakgård og forhage 2022 - 2023 - 2024

Tak:
Utført av City Taktekking AS

Hele taket er lagt om med avrettet og forsterket møne og nye taksperrer mot bakgård.
Tak mot gate: Undertaket re rehabilitert og eldre paneler er byttet ut. Alle karnapper ble revet og bygget opp på nytt. Utvendig lufting og ny altaskifer. Tårn, karnapper, renner og nedløp er tekket med sink. Varmekabler i renner og nedløp.
Tak mot bakgård: Alle taksperrer er byttet ut og møne forsterket/avrettet. Ny rupanel og vindsperre + lufting er lagt utvendig. Nye stålplater, renner og nedløp som er ført i grunn. Varmekabler i renner og nedløp.

Piper:
Utført av City Taktekking AS

Alle piper er slemmet og tekket med ny pipehatt. Stålrør i alle pipeløp.
Nedløp og renner: Utført av City Taktekking AS og Elite Elektro AS.
Nedløp og renner i Zink. Renner er lagt i drensrør til grunn og kum. Det er lagt varmekabler i alle renner og nedløp.

Fasade:
Utført av Wettergren Fasade AS.

Fasade mot gate er rehabilitert med ny puss og malt med egnet maling (STO), alle teglstein er renset og fuget, gesims er murt opp på nytt og gesimsbånd er restaurert. Balkonger har fått utbedret innfesting til fasade, nytt epoxybelegg og reparerte rekkverk samt håndløper. Fasade mot bakgård er pusset og malt.

Vinduer:
Nye vinduer og balkongdører i hele gården, levert av Hovland Trevare og H-Vinduet. Vinduene er montert med ny utvendig fasadefug og listverk.Innvendig avrettet og tettet med isolasjon og plast.

Drenering:
Utført av RB Graving AS og Rørverket AS.

Det er etablert nytt drenssjikt under hele gården ifm. Utgraving av kjeller. Det er gravd ut til ny kum i bakgård hvor det er lagt ny avløpsledning til drenssjiktet under gården som samles i ny innvendig kum i kjeller og videre ut til kommunalt avløpsnett.

Kjeller:
Kjelleren er senket (250-260 takhøyde) og det er etablert nytt pukksjikt og isolasjon mot grunn før radonsperre som er trukket opp på vegg over bakkeplan. Yttervegger er isolert iht. Prosjektering og alle boder har parkett, malte vegger og himlinger samt branndør med systemlås. Fellesareal i kjeller halt malt betonggulv, panelovner og belysning.

Forhage:
Utført av RB Graving AS og Blommenholm Hageservice AS

Forhagene er gravd opp for å lage nytt fall mot gate samt legge ny plantejord. Nytt gress og Agnbøk hekk rundt hele gården. Nye bjørketrær og nytt kirsebærtre samt belysning på fasade og på trær.

Bakgård:
Utført av RB Graving AS, Blommenholm Hageservice AS

Oppgradert bakgård med ny pukk, avrettet med fall mot kum og drenering i grunn. Det er nytt overbygget sykkelskur og felles bod for borettslaget me låsbar dør. Nytt terrassedekke med pergola og nye granittheller. Lukket skur til avfallshåndtering ved sykkelskur.

Balkonger:
Utført av Balkongteam AS

Montert nye balkonger mot bakgård.

Heiser:
Utført av Heiskompaniet AS

Det er installert to tilpassede heiser i bygget. Det er bygget ny heissjakt i oppgang B og tilpasset heissjakt i oppgang A. Begge heisene er registrert hos PBE og godkjent av heiskontrollen.

Vann og avløp:
Utført av Rørverket AS.

Det er nye avløps -og vannrør i hele gården og alle leiligheter, herunder ny hovedvannledning inn til gården med fordelerskap plassert i kjeller. Utvendig vann til bakgård plassert i portrom. Utvendig vann til forhager er plassert ved hver inngang.

Elektrisk:
Utført av Elite Elektro AS

Det er komplett nytt elektrisk anlegg i hele gården, herunder alle leiligheter og alle fellesarealer.

Brannsikkerhet:
Utført av Branntek AS, Elotec AS og Elite Elektro AS

Nytt kablet brannvarslingsanlegg i hele gården og røykluker i begge oppganger. Betjeningspanel i 1. etasje i hver oppgang og hovedsentral i kjeller.

Det er montert nytt nødlysanlegg iht. Prosjektering fra Elotec.

Etasjeskillere:
Utført av Stenerud Byggservice AS

Alle leilighetene har gjennomgått en fullstendig rehabilitering med forsterkede og avrettede gulvbjelker. Gulvene er bygget opp med nye tilfarere, ny limt gulvspon, 12mm hunton silencio trinn -og lydplater, 6mm depron, varmefolie, plast, 6mm MDF og hellimt fiskebensparkett fra Flotte Gulv AS. Gulv lagt av Gulvlegging AS.

Isolering:
Utført av Stenerud Byggservice AS

Alle yttervegger er etterisolert med 50mm isolasjon og plast som er trukket inn på bjelkelag. Nytt yttertak er isolert iht. Prosjektering utført av RiB ByFy – Projekt Planung AS.

Ventilasjon:
Utført av Energima As

Det er installert avtrekk fra alle bad til friluft via sentralvifte på ventilasjonssjakt og direkte avtrekk via fuktstyrte vifter på noen av leilighetene.

Portrom:
Portrom er tettet med plast mot kjeller, forsterket bjelkelag og nye granittheller på gulv. Det er lagt ny brystningspanel, vegger er pusset og malt med egnet STO maling. Himling er senket med GU gips og malt med utendørs maling. Det er trukket nye kabler til belysning og nødlys.

Oppganger:
Begge oppganger er pusset opp med malte flater, ny flis, nytt epoxy dekke, med trappeneser, på inntrinn, pusset og lakket håndløpere, lakkerte rekkverk, nedsenkte himling på hvert hovedrepos med ny belysning og nye brannvinduer m.m.

Dører:
Det er nye ytterdører inn til portrom, inngang fra Schultz gate, ut til bakgård og inn til oppgang og heis.

Nye brann -og lyddører til alle leiligheter.

Alle dører er levert fra Jømna Brug.

Låssystem:
Utført av Romerike Lås

Nytt systemlåssystem i hele gården inkludert boder i kjeller. Alle leilighetene har montert Yale Doorman på entredør og ytterdør kan åpnes med brikke for nøkkelfri adkomst til leiligheten. Dørpumper montert på alle dører iht. Brannprosjektering.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer fra Gagganau som induksjon platetopp, stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin, fullsize kjøleskap, fryseskap og Temptech vinskap.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampen over spisebordet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk.
Varmekabler i entre/gang, toalett og baderom. Panelovn på hovedsoverom.
Varmefolie (60w) på gulv i stue og kjøkken - spisestue.
Peisovn i stue med hevedør.
Varmepumpe montert i 5. etasje for oppvarming og kjøling.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruket for 2025 var på ca. 16 175 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 856,- pr. mnd.
Inkluderer: Vaktmester-/gartnertjeneste, trappevask, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles forsikring for bygget, service på heis, service på brannannlegg og grunnkostnad utstyr fiber (ikke hastighet), betjening av felleslån.

Avdrag felleslån 129
Felleskostnader 4 651
Renter felleslån 76

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 247 645,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 068 064,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett fra GlobalConnect. Fiber. Etablering inkl. i felleskostandene. Hastighet velges av hver enkelt leiligheten og betales separat til felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 11 andelsleiligheter i Schultz gate 18 a/b og eier 11 av 12 seksjoner i gården. Den siste seksjonen (snr. 5) er ikke deltager i borettslaget, men deltager i sameiet sammen med borettslaget. Forretningsfører for borettslaget er USBL. Andelseier har eksklusiv bruksrett til én leilighet/andel og tilhørende fellesarealer i bygget som utgjør sameiet og borettslaget. Kjøpere er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter for sameiet og borettslaget.

Borettslaget er etablert ved fusjon med aksjeselskap, som innebærer at eiendommens regnskapsmessige og skattemessige verdi i aksjeselskapet som tidligere eide eiendommen videreføres i Borettslaget. Det nevnes for ordens skyld at skattemessige inngangsverdier i Borettslaget er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen. Borettslagets andel av sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles mellom andelseierne basert på den fordelingsbrøken som ble etablert ved stiftelsen, som tar utgangspunkt i areal. Kjøper er kjent med at Borettslaget i henhold til lov om borettslag § 5-20, har legalpant som sikkerhet for andelseierens forpliktelser overfor Borettslaget.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav om at erverver må godkjennes av styret.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 16 924,-pr. 25.06.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15160497154, DNB ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.06.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 35
Saldo per 25.06.2026: 187 630
Andel av saldo: 16 925
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.12.2034)
Felleslån borettslag

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 500,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Se vedlagt vedtekter. Andeler i 1. etasje og underetasje (andel 1, 2 og 3) har eksklusiv bruksrett til hageareal tilliggende sin bruksenhet i henhold til situasjonskart i vedtektene. Andelene som har eksklusiv bruksrett til del av forhage plikter å jevnlig holde denne vedlike, dvs. klippe gresset. Borettslaget er har rett og er ansvarlig for å beskjære hekker og trær.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Tillatt.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 718 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Leilighet 101, 102 og 103 disponerer eksklusivt forhagen utenfor den enkelte leiligheten. Leilighetene som har eksklusiv bruksrett til del av forhage plikter å jevnlig holde denne vedlike. Borettslaget er har rett, dekker kostnaden og er ansvarlig for å beskjære hekker og trær rundt bygget.

Radonmåling
Bygården er renovert. Arbeidene er utført med radonduk i kjeller.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hjørnegården Schultz gate 18 ligger fredelig til bare noen kvartaler fra pulserende Bogstadveien med alt av butikker, serveringssteder og transport. Nabolaget preges av brede gater, grønne soner og klassiske bygårder. Både vakre Stensparken og klassiske Fagerborg ligger i nabolaget, Frognerparken er heller ikke mange skritt unna og sentrum ligger kun en flott promenade ned Bogstadveien.

Offentlig kommunikasjon
Offentlig kommunikasjon som trikk fra Bogstadveien og buss, trikk og tbane fra Majorstuen. Buss i Josefines gate.

Skoler og barnehager
Adressen sogner til Majorstuen skole. Grensen til Marienlyst skole går i Schønings gate.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1897. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ferdigattest for oppføring av balkong mot bakgård foreligger. Ferdigattest for etablering av heiser foreligger. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for loftsutbygning datert 15.04.2024.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 21.12.2023.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 03.07.2024.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Rom benevnt som Soverom i loftsetasjen av takstmann er byggemeldt som kontor og tilfredsstiller ikke lyskravene for rom. Ihht. tekniske forskrifter bør vinduets lysåpning helst være 10 % av rommets gulvareal. Takstmannen har skjønnsmessig valgt å definere rommet som soverom.

Vei, vann og avløp
Det er nytt vann og avløp ut til offentlig nett.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Schønings gate 14 A - C:
Innredning 4 nye loftsleiligheter, bruksendring av fellesareal/ boder og fasadeendring
Saksnummer: 202206021
Siste dok. 18.01.2023

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

930237213/9:
25.06.2026 - Dokumentnr: 717234 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 22 500,-
Nordvik Ekstra Large - Utvidet markedsføring på sosiale medier. kr. 12 200,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. september 2026

Ansvarlig megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Sebastian T. Hellner, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45516283

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Schultz' gate 18B

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	11 min 🚶 1 km
Heltberg Bislett		11 min 🚶
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	11 min 🚶 1 km

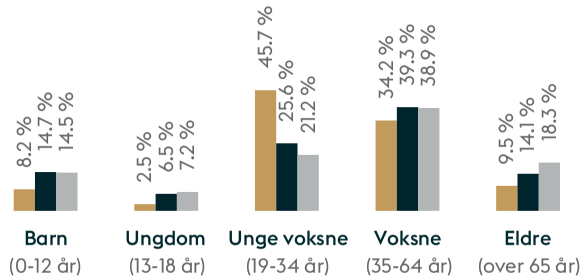
Offentlig transport

Bogstadveien	Linje 11, 19	5 min 🚶 0.4 km
Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	5 min 🚶 0.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 🚶 0.7 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	23 min 🚶 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 4 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	71 barn	4 min 🚶 0.3 km
Godbiten barnehage (0-5 år)	39 barn	7 min 🚶 0.6 km
Solbærtorvet barnehage (1-5 år...	57 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Suhms gt.	2 066	1 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

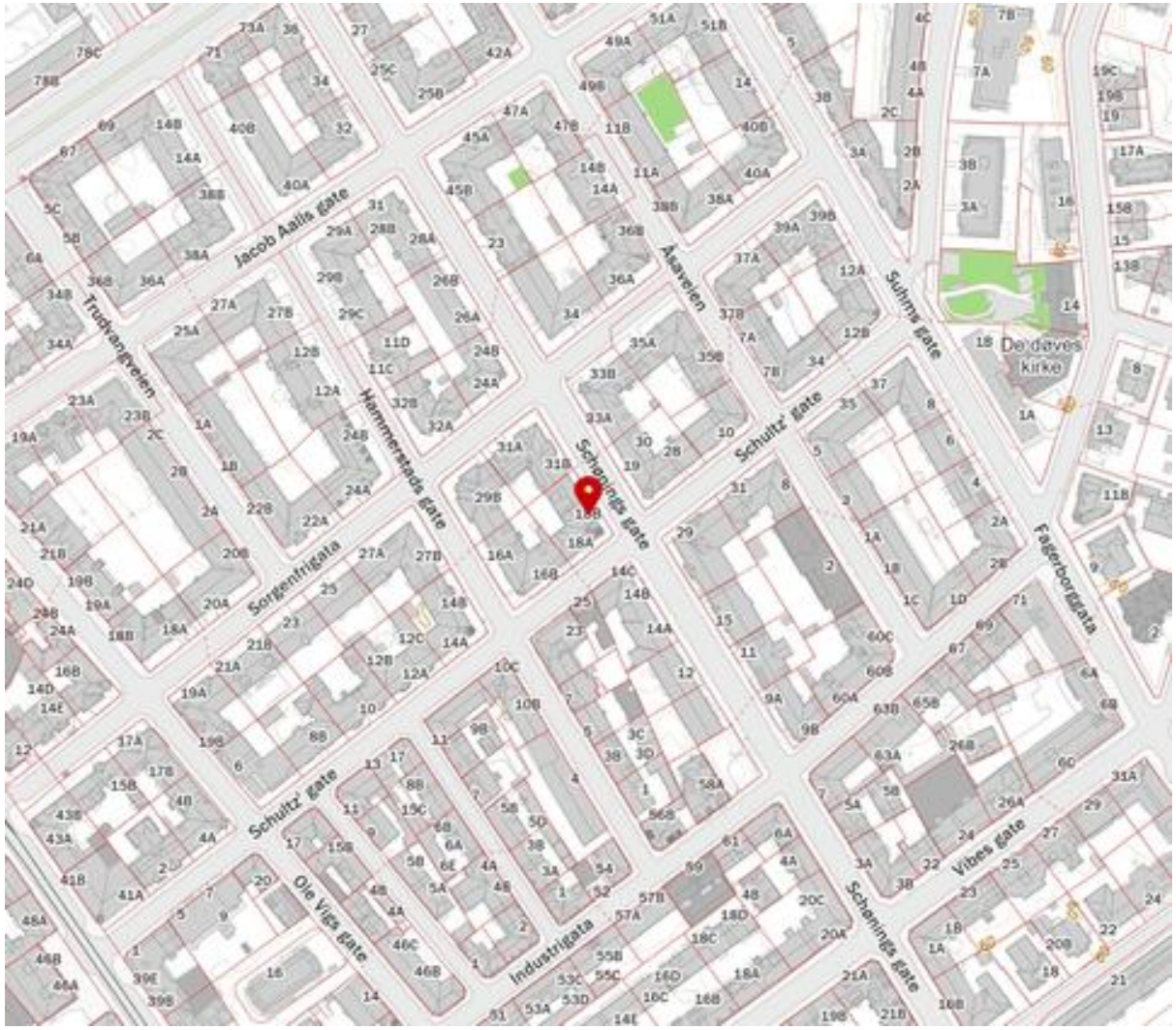
Sport

Dronning Astrids plass streetb...	6 min
Marienlyst skole	8 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
Synergy	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



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 2026

Tilstandsrapport

Schultz' gate 18 B, 0365 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 300
Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 26.06.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1967 **Eiendomsverdi ref nr:** XE3943

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Meget pen gjennomgående endeleilighet over 2 plan.
Leiligheten beliggende i byggets 4. etasje og 5. etasje / loftsetasje.
Hele leiligheten bygget om / renovert / pusset opp til en svært god standard 2022 - 2023 - 2024.
Leiligheten inneholder entre/gang med garderobe, bad / wc kjøkken, stue med trapp til loftsetasje, stue, hovedsoverom med garderobe og bad/ wc
Loftsetasje med loftstue, soverom, toalettrom, tek. rom og bod bak
knevegg.
Heis direkte inn i leiligheten.

Stor takterrasse ut fra loftstue.
Balkong ut fra hovedsoverom i 4. etasje.

Det generelle inntrykket er meget bra.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Omfattende rehabilitering av hele gården inkl. bakgård og forhage 2022 - 2023 - 2024.
Heis til etasjene.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i naturstein / mur.
Støpt betonggulv.
Det er gravd ut i kjeller og opparbeidet nytt drenssjikt under hele gården
til kum i kjeller som er tilkoblet kommunal ledning.
Ny isolasjon mot grunn og radonsperre opp på vegg over bakkeplan.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, etterisolert. Fasader mot gate pusset og malt. Slemmet og malt mot bakgård.
Alle yttervegger er etterisolert med 50mm ekstrem isolasjon og plast.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med skifer mot gate. Takplater mot bakgård. Zink beslag, renner og nedløp. Besiktiget fra bakkenivå.
Hele taket mot bakgård er revet og det er lagd nytt møne og nye taksperrer, nytt rupanel, vindsperre og lufting over tak. Plater mot bakgård. Mot gate er det lagt ny vindsperre og lufting over tak.
Lekter og
sløyfer og ny Altaskifer. Ellers tekket med zink på alle karnapper, tårn,
renner og nedløp.
Renner mot bakgård er lagt i drensrør til grunn og kum.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er
derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Velux takvinduer med isolerglass.
Plissegardin til terrassedør, loftsetasje.
Elektriske rullegardiner i hovedsoverom

Leiligheten har tofløyet entredør med B30, 35 db (brann og lyddør) fra
Jømna Bruk. Kodelås brikke / nøkkel.
Leiligheten har rømningsdør B30, 35 db (brann og lyddør), loftsetasje.

Leligheten har tofløyet balkongdører med isolerglassfelt.
Leiligheten har terrasseskyvedør med isolerglassfelt.

Balkong ut fra hovedsoverom 4. etasje. Balkong oppført i stålkonstruksjon.
Gulv dekket med tredekke.
Rekkverk i behandlet stål og glass.
Stikk for strøm og belysning.

Takterrasse ut fra loftstue. Gulv dekket med Guarapa terrassebord, kledning og spiler.
Utekran.
Sluk.
Stikk for strøm og belysning.
Tettesjikt ligger skjult og tettesjikt er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Tettesjikt er med bakgrunn av ovenfornevnte kun vurdert med bakgrunn i alder.
Det kan være avvik ved utførelsen som kan føre til lekkasjer

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett i fiskebenmønster. 120 x 120 cm fliser i entre/gang.

Veggflater består av:
Malte flater.

Himlinger består av:
Malte flater, nedsenket malte plater. Skråhimling i loftsetasjen.
Stukkatur og rosetter i himling i stue, kjøkken - spisestue og soverom.
Takhøyde i stue = 2,77 m.

Etasjeskillere i trebjelkelag.
Bjelkelag avrettet og forsterket med nye tilfarere og luftespalte mellom etasjebjelker.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel".
Takstmann har ikke gjennomført korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Radonsperre skal være utført ihht forskrifter.

Peisovn i stue med hevedør.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik.
Alle pipeløp i gården rehabilitert med ny innv. stålpipe

Trapp mellom etasjene. Inntrinn og opptrinn i eik.
Trapp belagt med teppe.
Håndløper i eik.
Trapp fra Nytrapp.

Malte glatte listefrie massive dører med skjulte dørhengsler.

Beskrivelse av eiendommen

Malt skyvedører mellom spisestue og stue.
Malt glatt dør til tek. rom.

Snekkertilpasset garderobeskap i entre fra Bekkestua Kjøkkenstudio.
Snekkertilpasset garderobe i hovedsoverom fra Bekkestua Kjøkkenstudio.
Plassbygd skap i spisestue.
Plassbygd seng i soverom, loftsetasje.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 4. etasje › Bad / wc
Bygget etter TEK 17
Adkomst fra hovedsoverom.
Det er fremlagt dokumentasjon for badet.
Senket og malt platehimling med LED belysning. 120x120 cm flislagte
vegger i dusj.
120x120 cm flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Type Purus Line.
Banemembran.
Bad med frittstående badekar og nedsenket dusjhjørne med dusjdør og
dusjskillevegg i herdet glass. Takhengt regndusj og veggmontert hånddusj. Baderomsmøbel fra Bekkestua studio med 2 stk. servanter.
Veggmonterte blandebatteri over servanter. Underskuffer. Speilfelt over
servant. Vegghengt toalett fra Villroy & Boch.
2 stk. el. håndkletørklere.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Blandebatteri fra Dornbracht.
Mekanisk luftavtrekk. Tilluft via dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da bygget er nyere enn fem år med gjenstående reklamasjonsrett, og at det foreligger dokumentasjon på
utførelse (byggets FDV-dokumentasjon).

Våtrom › 4. etasje › Bad / wc 2
Bygget etter TEK 17
Adkomst fra gang.
Det er fremlagt dokumentasjon for badet.
Senket og malt platehimling med LED belysning. 120x120 cm flislagte
vegger i dusj.
120x120 cm flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Type Purus Line.
Banemembran.
Bad med nedsenket dusjhjørne med dusjdør i herdet glass. Takhengt regndusj og veggmontert hånddusj. Servant og baderomsmøbel fra Bekkestua studio. Veggmonterte blandebatteri over servant. Underskuffer. Speilfelt over servant. Vegghengt toalett fra Villroy & Boch.
El. håndkletørklere.
Blandebatteri fra Dornbracht.
Mekanisk luftavtrekk. Tilluft via dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da bygget er nyere enn fem år med gjenstående reklamasjonsrett, og at det foreligger dokumentasjon på
utførelse (byggets FDV-dokumentasjon).

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med mørkbeiset eikefronter.
Glassdør til høyskap/vitrineskap.
Diastone Quartz benkeplate med underlimt vaskekum med Quooker.
Frittstående kjøkkenøy med planlimt Gagganau induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin, hel kjøleskap, fryseskap
og vinskap.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.
Kjøkken fra Bekkestua Kjøkkenstudio.
Gaggenau hvitevarer.
Vinskap fra Temptech.
Integrert kullfilter avtrekksvifte i platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Malte flater på vegg.
Malt platehimling.
Servant med underskap.
Vegghengt toalett.
Waterguard under toalett.
Veggventil. Tlluft via dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Rørdelerskap for rør i rør plassert på vegg, bad.
Nye vannrør i hele gården og leilighetene.
Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for vannrør av plast over 25 år.

Det er synlige avløpsrør i plast under vask på kjøkken og baderom.

Nye avløpsrør av støpejern.
Nye avløpsrør i hele gården og ut til kommunal ledningsnett.

Øvrige avløpsrør til boligen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen.
For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for avløpsrør i plast over 25 år

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft slipper inn via spalteventiler i vinduer.
Velux takvindu med spalteventil.
Veggmontert balansert ventilasjon med varmegjenvinning på hovedsoverom. Type romventilator Roomie Dual wifi.

Varmepumpe luft til luft. Plassert i loftsetasje.

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk fra baderom tilkoblet felles ventilasjonsanlegg.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Elektrisk.
Varmekabler i entre/gang, toalett og baderom.
Varmefolie (60w) på gulv i stue og kjøkken - spisestue.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik

---

2. stk. Høiax Ekspress v. beredere a 99 l. Plassert i tek. rom, loftsetasje.

Automatsikringer. Jordfeilbryter / overspenningsvern. Tavle plassert skap, entre.
Strømmåler plassert i kjeller.

Felles brannvarsling. Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

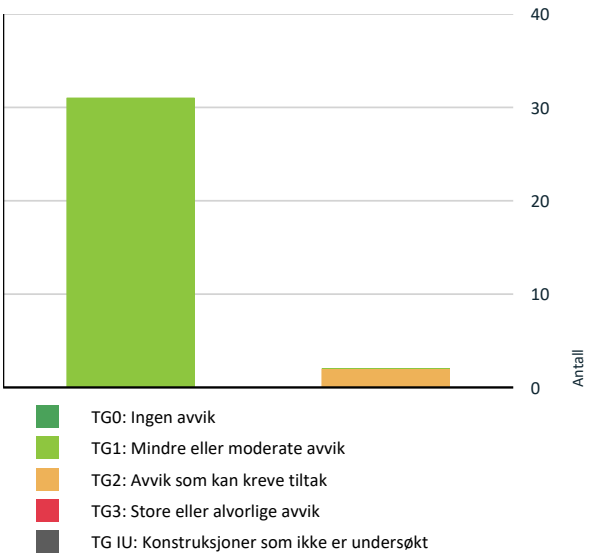
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldt kontor i 5. etasje / loftsetasje er tatt i bruk som soverom, uten formell bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken - spisestue > Avtrekk	Gå til side
Toalettrom > 5. etasje / loftsetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1898

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Gården og leiligheten er omfattende renovert / pusset opp 2022 / 2023 / 2024.

Tilbygg / modernisering	
Ombygd	2022 - 2023 - 2024
Modernisering	2022 - 2023 - 2024

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse

Omfattende rehabilitering av hele gården inkl. bakgård og forhage 2022 - 2023 - 2024.
Heis til etasjene.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i naturstein / mur.
Støpt betonggulv.
Det er gravd ut i kjeller og opparbeidet nytt drenssjikt under hele gården til kum i kjeller som er tilkoblet kommunal ledning.
Ny isolasjon mot grunn og radonsperre opp på vegg over bakkeplan.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, etterisolert. Fasader mot gate pusset og malt. Slemmet og malt mot bakgård.
Alle yttervegger er etterisolert med 50mm ekstrem isolasjon og plast.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med skifer mot gate. Takplater mot bakgård. Zink beslag, renner og nedløp. Besiktiget fra bakkenivå.
Hele taket mot bakgård er revet og det er lagd nytt møne og nye taksperrer, nytt rupanel, vindsperre og lufting over tak. Plater mot bakgård. Mot gate er det lagt ny vindsperre og lufting over tak. Lekter og sløyfer og ny Altaskifer. Ellers tekket med zink på alle karnapper, tårn, renner og nedløp.
Renner mot bakgård er lagt i drensrør til grunn og kum.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Velux takvinduer med isolerglass.
Plissegardin til terrassedør, loftsetasje.
Elektriske rullegardiner i hovedsoverom

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har tofløyet entredør med B30, 35 db (brann og lyddør) fra Jømna Bruk. Kodelås brikke / nøkkel.
Leiligheten har rømningsdør B30, 35 db (brann og lyddør), loftsetasje.

TG 1 Balkong og terrassedør

Beskrivelse

Leligheten har tofløyet balkongdører med isolerglassfelt.
Leiligheten har terrasseskyvedør med isolerglassfelt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong ut fra hovedsoverom 4. etasje. Balkong oppført i stålkonstruksjon.
Gulv dekket med tredekke.
Rekkverk i behandlet stål og glass.
Stikk for strøm og belysning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Takterrasse ut fra loftstue. Gulv dekket med Guarapa terrassebord, kledning og spiler.
Utekran.
Sluk.
Stikk for strøm og belysning.

Tettesjikt ligger skjult og tettesjikt er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Tettesjikt er med bakgrunn av ovenfornevnte kun vurdert med bakgrunn i alder.
Det kan være avvik ved utførelsen som kan føre til lekkasjer

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett i fiskebenmønster. 120 x 120 cm fliser i entre/gang.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater består av:
Malte flater.

Himlinger består av:
Malte flater, nedsenket malte plater. Skråhimling i loftsetasjen.
Stukkatur og rosetter i himling i stue, kjøkken - spisestue og soverom.
Takhøyde i stue = 2,77 m.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i trebjelkelag.
Bjelkelag avrettet og forsterket med nye tilfarere og luftespalte mellom etasjebjelker.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Radon

Beskrivelse

Radonsperre skal være utført ihht forskrifter.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peisovn i stue med hevedør.

Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik.

Alle pipeløp i gården rehabilitert med ny innv. stålpipe

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjene. Inntrinn og opptrinn i eik.
Trapp belagt med teppe.
Håndløper i eik.
Trapp fra Nytrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte listefrie massive dører med skjulte dørhengsler.
Malt skyvedører mellom spisestue og stue.
Malt glatt dør til tek. rom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Snekkertilpasset garderobeskap i entre fra Bekkestua Kjøkkenstudio.
Snekkertilpasset garderobe i hovedsoverom fra Bekkestua Kjøkkenstudio.
Plassbygd skap i spisestue.
Plassbygd seng i soverom i loftsetasje.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD / WC

Generell

Beskrivelse

Bygget etter TEK 17
Adkomst fra hovedsoverom.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon for badet.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Senket og malt platehimling med LED belysning. 120x120 cm flislagte vegger i dusj.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

120x120 cm flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Type Purus Line.
Banemembran.

4. ETASJE > BAD / WC

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med frittstående badekar og nedsenket dusjhjørne med dusjdør og dusjskillevegg i herdet glass. Takhengt regndusj og veggmontert hånddusj. Baderomsmøbel fra Bekkestua studio med 2 stk. servanter. Veggmonterte blandebatteri over servanter. Underskuffer. Speilfelt over servant. Vegghengt toalett fra Villroy & Boch.
2 stk. el. håndkletørklere.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Blandebatteri fra Dornbracht.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk luftavtrekk. Tilluft via dørterskel.

4. ETASJE > BAD / WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da bygget er nyere enn fem år med gjenstående reklamasjonsrett, og at det foreligger dokumentasjon på utførelse (byggets FDV-dokumentasjon).

4. ETASJE > BAD / WC 2

Generell

Beskrivelse

Bygget etter TEK 17
Adkomst fra gang.

4. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon for badet.

4. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Senket og malt platehimling med LED belysning. 120x120 cm flislagte vegger i dusj.

4. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

120x120 cm flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

4. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Type Purus Line.
Banemembran.

4. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med nedsenket dusjhjørne med dusjdør i herdet glass. Takhengt regndusj og veggmontert hånddusj. Servant og baderomsmøbel fra Bekkestua studio. Veggmonterte blandebatteri over servant. Underskuffer. Speilfelt over servant. Vegghengt toalett fra Villroy & Boch.
El. håndkletørklere.
Blandebatteri fra Dornbracht.

4. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk luftavtrekk. Tilluft via dørterskel.

4. ETASJE > BAD / WC 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da bygget er nyere enn fem år med gjenstående reklamasjonsrett, og at det foreligger dokumentasjon på utførelse (byggets FDV-dokumentasjon).

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN - SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med mørkbeiset eikefronter.
Glassdør til høyskap/vitrineskap.
Diastone Quartz benkeplate med underlimt vaskekum med Quooker.
Frittstående kjøkkenøy med planlimt Gagganau induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin, hel kjøleskap, fryseskap og vinskap.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.
Kjøkken fra Bekkestua Kjøkkenstudio.
Gaggenau hvitevarer.
Vinskap fra Temptech.

4. ETASJE > KJØKKEN - SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Integrert kullfilter avtrekksvifte i platetopp.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG settes med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600).

TOALETTROM

5. ETASJE / LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Malte flater på vegg.
Malt platehimling.

5. ETASJE / LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant med underskap.
Vegghengt toalett.
Waterguard under toalett.

5. ETASJE / LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Veggventil. Tlluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Rør i rør system. Rørdelerskap for rør i rør plassert på vegg, bad.
Nye vannrør i hele gården og leilighetene.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for vannrør av plast over 25 år.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er synlige avløpsrør i plast under vask på kjøkken og baderom.

Nye avløpsrør av støpejern.
Nye avløpsrør i hele gården og ut til kommunal ledningsnett.

Øvrige avløpsrør til boligen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen.
For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for avløpsrør i plast over 25 år

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft slipper inn via spalteventiler i vinduer.
Velux takvindu med spalteventil.
Veggmontert balansert ventilasjon med varmegjenvinning på hovedsoverom. Type romventilator Roomie Dual wifi.

Varmepumpe luft til luft. Plassert i loftsetasje.
Avtrekk fra baderom tilkoblet felles ventilasjonsanlegg.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse
Elektrisk.
Varmekabler i entre/gang, toalett og baderom.
Varmefolie (60w) på gulv i stue og kjøkken - spisestue.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
2. stk. Høiax Ekspress v. beredere a 99 l. Plassert i tek. rom, loftsetasje.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Jordfeilbryter / overspenningsvern. Tavle plassert i skap, entre.
Strømmåler plassert i kjeller.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles brannvarsling. Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
4. etasje	91			91	3
5. etasje / loftsetasje	23			23	13
SUM	**114**	**5**			**16**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
4. etasje	Entré / gang, heis, trapperom, bad / wc, bad / wc 2, kjøkken - spisestue, stue, soverom - omkledningsrom		
5. etasje / loftsetasje	Loftstue, soverom, toalettrom, teknisk rom, bod bak knevegg.		

Kommentar

Balkong ca.3 m² med utgang fra hovedsoverom i 4. etasje.
Takterrasse ca. 13 m² med utgang fra loftstue.

Direkte adkomst til boligen fra heis. Heissjakt er medtatt i BRA-i arealer.

Bod og tek. rom i loftsetasje ikke målbart areal pga. lav takhøyde.

Soverom i loftsetasjen tilfredsstiller ikke lyskravene for rom. Ihht. tekniske forskrifter
bør vinduets lysåpning helst være 10 % av rommets gulvareal.
Takstmannen har skjønnsmessig valgt å definere rommet som soverom.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 4,5 m² i kjeller.

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

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler og digital vinkelmåler, med mindre annet er opplyst.
Alle innvendige sjakter, rørkasser ol. er medtatt i boligens arealer.

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 foreskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemelte / godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilftredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht.
rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innebygde / plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldt kontor i 5. etasje / loftsetasje er tatt i bruk som soverom, uten formell bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Gården og leiligheten er omfattende renovert / pusset opp 2022 / 2023 / 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Kun takstmann	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	300		0	718.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Schultz' gate 18 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/SCHULTZ GATE 18 BORETTSLAG	930237213	H0401		Magelssen Marianne Yvonne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde på Majorstuen. Få min. gangavstand til off.kommunikasjoner, en rekke servicetilbud, forretninger, kafeer, restauranter og andre fasiliteter.
Gangavstand til grøntområder og treningsmuligheter

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Indre gårdsrom med heller, terrasse og div. beplantning. Sykkelskjul.
Forhave med plen, smijernsrekkverk, busker og trær.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for selskapet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Div. opplysninger fra eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Prospekt		Tidligere salgsprospekt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marianne Yvonne Magelssen	9578-5994-4-521824	2026-06-26 12:12:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0403/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schultz' gate 18B - 403, 0365 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Marianne Yvonne Magelssen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8755742
Forsikret i: IF forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele gården var fullstendig renovert da vi flyttet inn, helt nye bad. Arbeidet gjort av Schultz Bolig AS. 2023- 2024. FDV rapport.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet gjort av Schultz Bolig AS. 2023- 2024. Helt nye bad. FDV rapport

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet gjort av Schultz Bolig AS. 2023- 2024. FDV rapport. Helt nye bad.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet gjort av Schultz Bolig AS. 2023- 2024. FDV rapport.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i forbindelse med rehabilitering av bygården. Schultz Bolig AS. 2022-2024

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ELITE Elektroentreprenør AS Helt nytt elektrisk arbeid 2023 og 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El kontroll Elvia 17.02.2026

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er lading i gaten, beboerparkering

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i forbindelse med rehabilitering av bygården. Schultz Bolig AS. 2022-2024

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i forbindelse med rehabilitering av bygården. Schultz Bolig AS. 2022-2024

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er offentlig vann, septikk

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Det er ikke oljetank/ sentralfyr

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele gården ble totalt renovert i periode 2022 til 2024, alt er nytt i gården fra tak til kjeller. Utført i forbindelse med rehabilitering av bygården. Schultz Bolig AS.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det har vært fukt i en av bodene til annen eier i borettslaget. Dette er utbedret ved at det er laget slisser i alle boddører for bedre ventilasjon. Ingen fukt i vår bod.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Det har vært noen sporadiske feil ved bruk av heis, grunnet brukerfeil som nå ser ut til å fungere.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling foretatt av takstmann i 2024 og i 2026. Oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Styret diskuterer normal index justering av fellesutgifter i 2027

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen oljetank

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0403/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marianne Yvonne Magelssen	**2026-06-26**

Identifikasjon

Marianne Yvonne Magelssen

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



Adresse	
Schultz' gate 18B, 0365 OSLO	
Dato for energimerking **19.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-335263**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80524234**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **300**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
229,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
229,26 kWh/m²	**27 845 kWh**



Schultz' gate 18B, 0365 OSLO

Detaljering

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



Schultz' gate 18B, 0365 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.12.2023
	202202156 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Selma Dizdarevic	

Adresse:	SCHULTZ' GATE 18 A OG B	Eiendom:	215/300/0/0
Tiltakshaver:	SCHULTZ GATE 18 BORETTSLAG	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Schultz' gate 18 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 23.11.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202202156			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	12.06.2023	8/6
Plan 2 etasje	B2201-01	30.03.2023	8/8
Plan 3 etasje	B2201-02	30.03.2023	8/9
Plan 4 etasje	B2201-03	30.03.2023	8/10
Snitt	B2201-06	09.06.2023	8/11
Fasade 1	B2201-04	09.06.2023	8/12
Fasade 2	B2201-05	09.06.2023	8/13

Plan- og bygningsetaten

Oslo

A-TRACT AS
Maridalsveien 3
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.07.2024
	202200680 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tone Firing	

Adresse:	SCHULTZ' GATE 18 A-B	Eiendom:	215/300//
Tiltakshaver:	SCHULTZ BOLIG AS	Søker:	A-TRACT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Schultz' gate 18 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring og bruksendring mottatt 25.06.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202200680			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan_2	A11-1	13.01.2022	1/13
Plan Underetasje_2	A21-02	13.01.2022	1/22
Plan 1. etasje_2	A21-01	13.01.2022	1/24
Snitt Annet A og C_2	A31-01	13.01.2022	1/26
Fasade Nord_2	A41-1	13.01.2022	1/28

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

A-TRACT AS
Maridalsveien 3
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.04.2024
	202204458 - 24 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jørgen Ekseth Lundsaunet	

Adresse:	SCHULTZ' GATE 18 A-B	Eiendom:	215/300/0/0
Tiltakshaver:	SCHULTZ BOLIG AS	Søker:	A-TRACT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Schultz' gate 18 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft og fasadeendringer, mottatt 11.04.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202204458			
Beskrivelse	*Tegningsnr*	*Dato*	*PBE-id*
Plan 4 etasje	A21-05	18.03.2022	1/30
Snitt A og C	A31-1	18.03.2022	1/33
Fasade mot nord	A41-1	18.03.2022	1/34
Fasade mot øst	A41-2	18.03.2022	1/35
Snitt med kotesatt gesimshøyde for nye takoppbygg	A31-01	26.01.2023	5/2
Fasade mot sør	A41-3	30.05.2023	14/2
Fasade mot vest	A41-4	30.05.2023	14/3
Plan tak	A21-07	30.05.2023	14/4
Plan loft	A21-06	30.05.2023	14/5
Situasjonsplan	A11-1	30.06.2023	17/5

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

V. & J. No. 408 97.
9. Bilag.

3734/97 = 3873/97 = 3968/97 · 344/96

Anmeldelse
Beregning
Erklæring.
& Tegninger.

698/97. = 120/98

Expeditions-Dokument No 1

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 18 Schultz Gade.

Indleveret 6 Nov. 97. Attesteret

Oversendes D'Hr. Reguleringscheferen og Opmaalingschefen med Anmodning om at ytre om, hvorvidt der med Hensyn til Gaardens Matr.-No, Grandens og Vejforholds, Reguleringsbestemmelser eller paabydende Hensyn a. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 6te November 97.

Lem. Linstow

657/97

De opprovende Byggelinjer ligge i 3,75 Meters Afstand fra de regulerede Gadelinjer; dog en Fremspring paa 1,50 Meter tilladte.

S. u. s.

Theodor Gallis.

634/97

Sendt til Bemærkning.
Kra. 9/11-97.

Ingenieur Esq.

Overrundes den øvrede Sundhedskommission.
Kristiania 11 November 1897
Lem. Linstow

Boligopplysninger:

Schultzgate 18 Borettslag
Schultz' gate 18 B
0365 OSLO

Vår ref.: 2170/9
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Marianne Magelssen

Fødselsdato eier: 30.08.1964

Organisasjonsnr: 930 237 213
Andelsnr: 9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 856**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	129
	Felleskostnader	4 651
	Renter felleslån	76

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	16 924	Gjeld siste årsoppg.:	22 948
Klient ajourf. lån:	187 629,80	Klient gj. s. årsoppg.:	254 411

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15160497154, DNB ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.06.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 35
Saldo per 25.06.2026: 187 630
Andel av saldo: 16 925
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.12.2034)
Felleslån borettslag

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Hans Peter Hognestad
Adresse:	Schultz gate 18B
Postnr/-sted:	0365 OSLO
Telefon:	Mob.: 90898010
E-post:	schultzgate18@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	22 948	Andre inntekter:	418
Annen formue:	23 500	Utgifter:	1 278		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	17 500 000
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2024
Gårds/bruksnr:	215/300
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.03.2024	Første innflytting:	15.03.2024	SSBnr:	H0401
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Boligopplysninger:

Schultzgate 18 Borettslag	**Vår ref.:**	2170/9	**Fødselsdato eier:**	30.08.1964
Schultz' gate 18 B	**Type:**	Borettslag frittstående		
0365 OSLO	**Eiere:**	Marianne Magelssen		

Organisasjonsnr: 930 237 213

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Schultzgate 18 Borettslag

Tirsdag 02.06.2026 kl. 17:30

Hos Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, 7 etasje

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Schultzgate 18 Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 02.06.2026 kl. 17:30 - Hos Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, 7 etasje

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Schultzgate 18 Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 20.000,- godkjennes

5. Andre saker

Ingen andre saker.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Hans Peter Hognestad, Valgt fra 02.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marianne Magelssen, Valgt fra 02.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tanja Ustvedt, Valgt fra 02.06.2025, Valgt for 2 år

Ingen i styret er på valg i år.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**55 300**	**-10 505 606**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 671	-124 461
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	129 361	-164 803 502
Endringer i andre langsiktige poster	0	175 488 869
B. Årets endring disponible midler	**131 032**	**10 560 906**
C. Disponible midler	**186 332**	**55 300**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	209 778	130 748
Kortsiktig gjeld	-23 447	-75 448
C. Disponible midler	**186 332**	**55 300**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Schultzgate 18 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	660 283	362 666	520 000	689 735
Sum leieinntekt		**660 283**	**362 666**	**520 000**	**689 735**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	23 541	0	0	0
Sum annen inntekt		**23 541**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**683 823**	**362 666**	**520 000**	**689 735**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	2 820	0	1 551	2 820
Styrehonorar	3	20 000	0	11 000	20 000
Driftskostnad					
Energikostnad		49 493	27 807	25 000	45 000
Kostnad eiendom/lokale	5	141 844	57 395	111 023	132 000
Kommunale avgifter/renovasjon		230 169	126 161	171 000	235 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	24 862	2 031	8 413	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	8 084	4 151	4 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	13 848	67 367	20 000	33 000
Revisjonshonorar		11 739	57 938	5 130	5 000
Forretningsførerhonorar		67 595	42 050	67 535	71 000
Andre honorar	9	6 780	28 297	20 000	6 000
TV/bredbånd		2 184	1 344	2 000	3 000
Forsikring		75 962	69 595	70 830	78 000
Eiendomsskatt		1 921	0	0	0
Andre kostnader	10	15 319	4 914	1 000	4 700
Sum kostnad		**672 622**	**489 049**	**518 482**	**660 520**
Driftsresultat		**11 201**	**-126 383**	**1 518**	**29 215**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 638	1 967	0	0
Rentekostnad		14 168	44	0	10 016
Netto finansposter		**9 530**	**-1 922**	**0**	**10 016**
Årsresultat		**1 671**	**-124 461**	**1 518**	**19 199**
Overført til/fra annen egenkapital		1 671	-124 461	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 671**	**-124 461**	**0**	**0**

Balanse 2025 Schultzgate 18 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	175 072 497	175 072 497
Sum anleggsmidler		**175 072 497**	**175 072 497**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		5 312	4 454
Andre kortsiktige fordringer		3 958	73 069
Forskuddsbetalte kostnader		12 489	11 208
Innestående konsernkonto og bank		188 019	42 016
Sum omløpsmidler		**209 778**	**130 748**
SUM EIENDELER		**175 282 275**	**175 203 245**

Balanse 2025 Schultzgate 18 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		**55 000**	**55 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-476 926	-478 597
Sum opptjent egenkapital		**-476 926**	**-478 597**
Sum egenkapital	**11**	**-421 926**	**-423 597**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	191 886	0
Annen langsiktig gjeld		0	62 525
Borettsinnskudd		175 488 869	175 488 869
Sum langsiktig gjeld		**175 680 755**	**175 551 394**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	11 019
Leverandørgjeld		23 392	36 894
Påløpne renter		54	0
Annen kortsiktig gjeld		0	27 535
Sum kortsiktig gjeld		**23 447**	**75 448**
Sum gjeld		**175 704 202**	**175 626 842**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**175 282 275**	**175 203 245**
Pantstillelser	13	175 680 755	175 551 394

Sted:_____ Dato:_____

Hans Peter Hognestad	Marianne Magelssen	Tanja Ustvedt
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	615 391	362 666
3601 Innbetalte fellesutgifter	31 745	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	5 326	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	7 821	0
Sum	**660 283**	**362 666**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	23 541	0
Sum	**23 541**	**0**

Konto 3990 gjelder kreditert honorar fra A-Tract Arkitektur fra 2024.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	20 000	0
Sum	**22 820**	**0**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	175 072 497
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	175 072 497
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	175 072 497
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	

Borettslaget er en del av Schultz Gate 18 Sameie. Tomtens areal er 718,1m2 kvm. G.nr 215, b.nr 300 i Oslo kommune . Borettslaget er forsikret i If Skadeforsikring , avtalenummer SP4918815

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	56 625	34 188
6340 Heisalarm	9 984	7 254
6341 Brannalarm	15 813	0
6360 Annet renhold	12 106	0
6361 Fast renhold	28 875	8 204
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	18 442	7 750
Sum	**141 844**	**57 395**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 E post i Bonabo- Data lisenser	6 191	2 031
6440 Abonnement porttelefon og nøkkelfri	18 671	0
Sum	**24 862**	**2 031**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 435	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	710	3 526
6552 Driftsmateriell	5 760	625
6583 IT-lisensavgift	179	0
Sum	**8 084**	**4 151**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	27 039
6611 Vedlikehold heiser	3 741	29 754
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	6 825
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	10 107	3 750
Sum	**13 848**	**67 367**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 780	3 077
6730 Teknisk honorar	0	279
6790 Andre fremmede tjenester	0	24 941
Sum	**6 780**	**28 297**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	298	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	0
7770 Betalingskostnader	1 248	1 440
7772 Omkostninger inkasso	0	235
7773 Omkostninger innkreving	1 058	370
7790 Andre kostnader	10 715	2 870
Sum	**15 319**	**4 914**

Kotnto 7790 gjelder kostnad etter oppgjør mot utbygger.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	55 000	0	55 000
Sum innskutt egenkapital	**55 000**	**0**	**55 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-478 597	1 671	-476 926
Sum opptjent egenkapital	**-478 597**	**1 671**	**-476 926**
Sum egenkapital	**-423 597**	**1 671**	**-421 926**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB ASA**
Formål:	Felleslån borettslag
Lånenummer:	**15160497154**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2025
Rentesats:	5.15 %
Beregnet innfridd:	30.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	200 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	8 114
Opptak i perioden:	200 000
Lånesaldo 31.12:	**191 886**
Saldo 5 år frem i tid:	96 238

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160497154	1	21 336	21 336
	1	19 870	19 870
	1	19 779	19 779
	1	17 587	17 587
	1	17 496	17 496
	1	17 400	17 400
	1	17 309	17 309
	1	15 848	15 848
	2	15 576	31 152
	1	14 110	14 110

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	191 886
Innskuddskapital	175 488 869
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**175 680 755**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**175 072 497**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 188 055 000,-.

Resultat og balanse med noter for Schultzgate 18 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Schultzgate 18 Borettslag

Styreleder	Hans Peter Hognestad (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Marianne Magelssen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Tanja Ustvedt (sign.)	30.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Schultz Gate 18 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schultz Gate 18 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

N

P ve e av KPMG S
Ser e er ba d. _ba d
P . . .
UTC

QES

bankID

enne k en n kke N WQT 0 Z

Z 0

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Schultzgate 18 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Hans Peter Hognestad
Styremedlem, Marianne Magelssen
Styremedlem, Tanja Ustvedt

Styret i Schultzgate 18 Borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Schultzgate 18 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Schultzgate 18 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 930237213

Schultzgate 18 Borettslag består av 11 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Schultzgate 18 Borettslag er fullverdiforsikret i IF, avtalenr SP4918815.4.1

Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Schultzgate 18 Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har hatt tre styremøter i perioden og arrangert 2 dugnader i perioden.

Arbeidet i styret består i å attestere og kontrollere løpende fakturaer. Følge opp evt arbeider, henvendelser fra beboere. Samt lage budsjett for 2026 og 2027.

Det er pga gårdens nylige totalrehabilitering ikke planlagt noen større oppgraderinger.

Det har vært en lekkasje i en seksjon som Styret har sammen med eier behandlet overfor forsikringsselskap, den er pågående.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 02.06.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Schultzgate 18 Borettslag

Mandag 02.06.2025 kl. 17:00
Usbl`s lokaler Arbeidersamfunnetsplass 1

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Schultzgate 18 Borettslag

Tid og sted: Mandag 02.06.2025 kl. 17:00 - Usbl`s lokaler Arbeidersamfunnetsplass 1

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedlikeholdsfond / buffer
- 5.2 Innkjøp av felles utstyr
- 5.3 Dugnad

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar stort kr 11.000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret har måttet utføre mye arbeider ifm. oppfølginger samt fungerende vaktmester i store deler av 2024 og foreslår at honoraret økes til kr. 20.000,- som er en normal størrelse på honorar i et BRL av denne størrelsen. Dette også før alle vaktmestertjenester som er utført av styret.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 20.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret har måttet utføre mye arbeider ifm. oppfølginger samt fungerende vaktmester i store deler av 2024 og støtter økningen til kr. 20.000,- som er en normal størrelse på honorar i et BRL av denne størrelsen. Dette også før alle vaktmestertjenester som er utført av styret.

5. Andre saker

5.1 Innkjøp av felles utstyr

Det kan være aktuelt å kjøpe inn noe felles utstyr til vedlikehold av fellesarealer.

Forslag til vedtak: Nytt styre skal vurdere hva som kan være hensiktsmessig å kjøpe inn og som holder seg innenfor en realistisk/normal kostnadsramme.

Det skal være likviditet i selskap før eventuelle innkjøp gjøres.

Styrets innstilling: Styre er positive til mindre innkjøp så lenge likviditeten i selskapet tilsier dette. Det anbefales ikke å gjøre innkjøp som svekker likviditeten.

5.2 Dugnad

Det skal gjennomføres en til to felles dugnader hvert år.

Forslag til vedtak: Det skal gjennomføres felles dugnad 2 ganger i året hvor hver andelseier plikter å stille, enten selv eller ved representant. Det

skal stille minst en representant pr andel.

Dersom andelseier ikke har anledning til å stille påløper det et gebyr skal dette varsles styreleder.

Dato for dugnad sendes ut god tid i forveien av styret.

Styrets innstilling: Styret er positive til at det settes opp en dato for dugnad en eller to ganger i året.

6. Valg

Sittende styre består av:
Styreleder, Lasse Røsnes
Styremedlem, Jon Strand
Styremedlem, Fabian Hagen Sandboe

6.1 Valg av leder

Sittende styreleder, Lasse Røsnes, trekker seg og det velges ny styreleder

Forslag til vedtak: Valgt ble: _____ for 2 år

Styrets innstilling: Styret anser det som hensiktsmessig at styreleder byttes ut slik at en beboer i gården overtar denne posisjonen.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Sittende styremedlemmer, Fabian Sandboe og Jon Strand, trekker seg fra stillingene og to nye styremedlemmer velges.

Forslag til vedtak: _____ valgt for 2 år

_____ valgt for 2 år

Styrets innstilling: Styret anser det som hensiktsmessig at begge styremedlemmer byttes ut slik at beboere i gården overtar disse posisjonene.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**-10 505 606**	**-139 070 208**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-124 461	-262 961
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-36 038 464
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-164 803 502	164 866 028
Endringer i andre langsiktige poster	175 488 869	0
B. Årets endring disponible midler	**10 560 906**	**128 564 602**
C. Disponible midler	**55 300**	**-10 505 606**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	130 748	107 832
Kortsiktig gjeld	-75 448	-10 613 437
C. Disponible midler	**55 300**	**-10 505 606**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Schultzgate 18 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	362 666	0	480 899	520 000
Sum leieinntekt		**362 666**	**0**	**480 899**	**520 000**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**362 666**	**0**	**480 899**	**520 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	1 551	1 551
Styrehonorar		0	0	11 000	11 000
Driftskostnad					
Energikostnad		27 807	0	25 000	25 000
Kostnad eiendom/lokale	3	57 395	0	106 300	111 023
Kommunale avgifter/renovasjon		126 161	0	153 000	171 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	4	2 031	9 256	8 200	8 413
Verktøy, inventar og driftsmateriell		4 151	0	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	5	67 367	0	20 000	20 000
Revisjonshonorar		57 938	78 602	5 000	5 130
Forretningsførerhonorar		42 050	116 801	65 000	67 535
Andre honorar		28 297	0	24 000	20 000
TV/bredbånd		1 344	0	1 848	2 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	56	0	0
Salg og reklamekostnad		0	69	0	0
Forsikring		69 595	44 894	55 000	70 830
Andre kostnader	6	4 914	28 762	1 000	1 000
Sum kostnad		**489 049**	**278 440**	**480 899**	**518 482**
Driftsresultat		**-126 383**	**-278 440**	**0**	**1 518**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 967	16 584	0	0
Rentekostnad		44	1 105	0	0
Netto finansposter		**-1 922**	**-15 479**	**0**	**0**
Årsresultat		**-124 461**	**-262 961**	**0**	**1 518**
Overført til/fra annen egenkapital		-124 461	-262 961	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-124 461**	**-262 961**	**0**	**0**

Balanse 2024 Schultzgate 18 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	2	175 072 497	175 072 497
Sum anleggsmidler		**175 072 497**	**175 072 497**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		4 454	0
Andre kortsiktige fordringer		73 069	0
Forskuddsbetalte kostnader		11 208	77 307
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		42 016	30 525
Sum omløpsmidler		**130 748**	**107 832**
SUM EIENDELER		**175 203 245**	**175 180 329**

Balanse 2024 Schultzgate 18 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		0	55 000
Andelskapital		55 000	0
Sum innskutt egenkapital		**55 000**	**55 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-478 597	-354 136
Sum opptjent egenkapital		**-478 597**	**-354 136**
Sum egenkapital	7	**-423 597**	**-299 136**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld		0	70 532 543
Annen langsiktig gjeld		62 525	94 333 485
Borettsinnskudd		175 488 869	0
Sum langsiktig gjeld		**175 551 394**	**164 866 028**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 019	0
Leverandørgjeld		36 894	9 542 691
Påløpne renter		0	820 259
Annen kortsiktig gjeld		27 535	250 488
Sum kortsiktig gjeld		**75 448**	**10 613 437**
Sum gjeld		**175 626 842**	**175 479 465**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**175 203 245**	**175 180 329**
Pantstillelser	8	175 551 394	164 866 028

Sted:_____ Dato:_____

Lasse Røsnes	Jon Strand	Fabian Hagen Sandboe
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag. Borettslaget startet opp ordinær drift 1 mars 2024. Beboere overtatt leiligheter fra 15 mars 2024. Schultz Bolig as eier i 2025 3 av 11 leiligheter.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	362 666	0
Sum	**362 666**	**0**

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	175 072 497
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	175 072 497
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	175 072 497
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	

Borettslaget er en del av Schultz Gate 18 Sameie. Tomtens areal er 718,1m2 kvm. G.nr 215, b.nr 300 i Oslo kommune . Borettslaget er forsikret i If Skadeforsikring , avtalenummer SP4918815

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	34 188	0
6340 Heisalarm	7 254	0
6361 Fast renhold	8 204	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 750	0
Sum	**57 395**	**0**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 E post i Bonabo- Data lisenser	2 031	9 256
Sum	**2 031**	**9 256**

Note 5 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	27 039	0
6611 Vedlikehold heiser	29 754	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 825	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	3 750	0
Sum	**67 367**	**0**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 6 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	1 440	482
7772 Omkostninger inkasso	235	0
7773 Omkostninger innkreving	370	0
7790 Andre kostnader	2 870	28 280
Sum	**4 914**	**28 762**

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	55 000	-55 000	0
Andelskapital	0	55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital	**55 000**	**0**	**55 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-354 136	-124 461	-478 597
Sum opptjent egenkapital	**-354 136**	**-124 461**	**-478 597**
Sum egenkapital	**-299 136**	**-124 461**	**-423 597**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv. I 2024 er andelene overtatt av beboerene, innbetalt aksjekapital ved stiftelse er omdannet til andelskapital innbetalt med kr 5 000 pr. enhet.

Note 8 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	62 525
Innskuddskapital	175 488 869
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**175 551 394**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**175 072 497**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 188 055 000,-.

Resultat og balanse med noter for Schultzgate 18 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Schultzgate 18 Borettslag

Styreleder	Lasse Røsnes (sign.)	19.05.2025
Styremedlem	Jon Strand (sign.)	19.05.2025
Styremedlem	Fabian Hagen Sandboe (sign.)	19.05.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Schultz Gate 18 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schultz Gate 18 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: YV62A-LHA2K-4JZD8-JM4OT-U75DW-BSEFT

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YV62A-LHA2K-4JZD8-JM4OT-U75DW-8SEFT

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-19 11:52:31 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: YV62A-LHA2K-4JZD8-JM4OT-U75DW-8SEFT

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Schultzgate 18 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lasse Røsnes
Styremedlem, Jon Strand
Styremedlem, Fabian Hagen Sandboe

Styret i Schultzgate 18 Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Schultzgate 18 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Schultzgate 18 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 930237213

Schultzgate 18 Borettslag består av 11 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Schultzgate 18 Borettslag er fullverdiforsikret i Forsikringsselskap navn ikke funnet, avtalenr Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 02.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Schultzgate 18 Borettslag tirsdag 02.06.2026 kl. 17:30 - Hos Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, 7 etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Neergaard

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Neergaard

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Even Lindahl

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 4
Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 4

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt.
Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 20 000,- ble godkjent

5. Andre saker

Ingen andre saker.

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Hans Peter Hognestad, Valgt fra 02.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marianne Magelssen, Valgt fra 02.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tanja Ustvedt, Valgt fra 02.06.2025, Valgt for 2 år

Ingen i styret er på valg i år.

Vedtak:
Tatt til orientering

Protokoll for Schultzgate 18 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Neergaard (sign.)	05.06.2026
Sekretær	Katrine Neergaard (sign.)	05.06.2026
Protokollvitne	Even Lindahl (sign.)	05.06.2026

VEDTEKTER FOR SCHULTZ GATE 18 BORETTSLAG

UNDER STIFTELSE

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Schultz gate 18 borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Schultz gate 18, og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Laget består av eiendommene:

Schultz gate 18 A, gnr. / bnr. 215/300 snr. 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12. Stifteren av laget har eksklusiv rett til å utnytte loftet og kjelleretasjen for utvidelse av seksjonene 1-3 og 10-12.

Borettslaget er ansvarlig for den del av fellesgjelden og fellesutgifter som tilfaller seksjonene 1-4 og 6-12 etter fastsatt eierbrøk i Eierseksjonssameiet, og øvrige forpliktelser som følger av sameieforholdet i henhold til lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak besluttet av styret / årsmøtet.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 11 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
21.09.2022

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseierne er bundet at ordensreglene i Eierseksjonssameiet og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslaget og Eierseksjonssameiet styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.09.2022

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Parkering

Det er ikke parkering på eiendommen.

7. Vedlikehold

7.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.09.2022

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

8. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslagets plikt grenser mot eierseksjonssameiet slik den følger av sameiet vedtekter. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like, så langt plikten ikke ligger på sameiet. Borettslaget / sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

9.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

10. Borettslagets pantesikkerhet

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.09.2022

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

11. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

11.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

11.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

11.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

12. Styret

12.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

12.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.09.2022

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

12.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representerer borettslaget utad og tegne dets navn.

13. Generalforsamlingen

13.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

13.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.09.2022

13.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

13.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

13.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

13.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

13.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

14. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

15. Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

16. Taushetsplikt

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.09.2022

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

17. Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

18. Vedtektsendringer

18.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

18.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

18.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom. Det planlegges å utføre nødvendige oppgraderinger av leilighetenes bad og kjøkken, i den grad dette blir vurdert som nødvendig og hensiktsmessig, og hvis det finnes hensiktsmessig, gjennomføre ombygging av leilighetene. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

19. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
21.09.2022

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Schultzgate 18 Borettslag mandag 02.06.2025 kl. 17:00 - Usbl`s lokaler Arbeidersamfunnetsplass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjarne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tanja Ustvedt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 4

Antall fremlagte fullmakter:2

Totalt:6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar stort kr 11.000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret har måttet utføre mye arbeider ifm. oppfølginger samt fungerende vaktmester i store deler av 2024 og foreslår at honoraret økes til kr. 20.000,- som er en normal størrelse på honorar i et BRL av denne størrelsen. Dette også før alle vaktmestertjenester som er utført av styret.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 20000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Innkjøp av felles utstyr

Det kan være aktuelt å kjøpe inn noe felles utstyr til vedlikehold av fellesarealer.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Dugnad

Det skal gjennomføres en til to felles dugnader hvert år.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Sittende styreleder, Lasse Røsnes, trekker seg og det velges ny styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Hans Petter Hognestad for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Sittende styremedlemmer, Fabian Sandboe og Jon Strand, trekker seg fra stillingene og to nye styremedlemmer velges.

Vedtak:

Valgt ble: Tanja Ustvedt for 2 år.

Valgt ble: Marianne Magelssen for 2 år.

Møteleder:
Bjarne Bjerknes /s/

Protokollvitne:
Tanja Ustvedt /s/

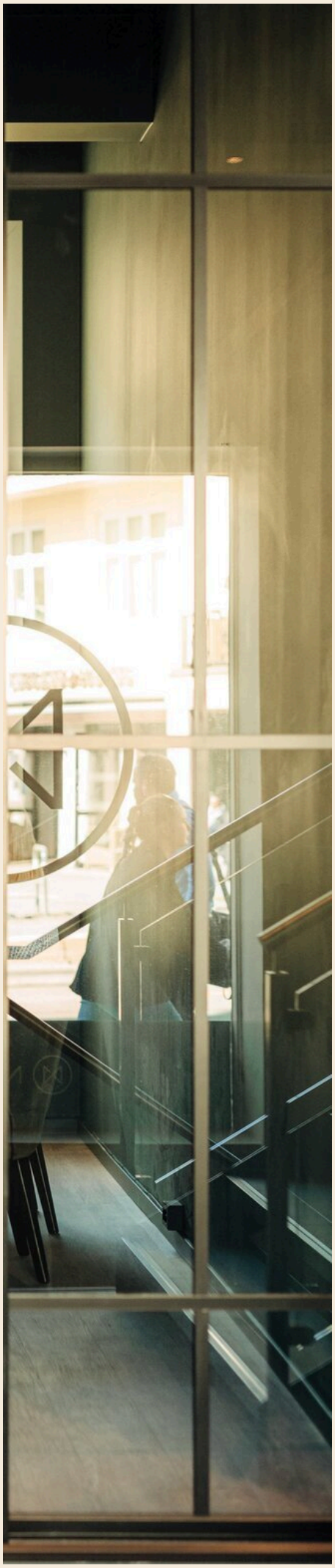
---	---
Møteleder	Protokollvitne

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0403/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Schultz' gate 18B - 403 0365 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 300 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Sebastian T. Hellner
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
s.hellner@nordvikbolig.no
455 16 283

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: