

Mauritz Hansens gate 8



Velkommen til

# Mauritz Hansens gate 8



Salgsoppgaven produsert 7. juli 2025

# Homansbyen/Bislett

## Lys og innbydende 2-roms selveier med balkong - Vendt mot rolig bakgård - Akt. varmtvann inkl - Perfekt førstegangskjøp

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 950 000,- |
| Fellesgjeld | 22 109,- |
| Omkostninger | 125 650,- |
| Totalpris | 5 097 759,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 062,- |
| BRA-i | 41 kvm |
| Totalt BRA | 45 kvm |
| Soverom | 1 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2006 |


| | |
|---|---|
| Megler | Kristoffer Mjåtveit |
| Telefon | 976 41 966 |
| E-post | k.mjaatveit@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Jonas Johansson Dahlén |
| Telefon | 982 55 528 |
| E-post | j.dahlen@nordvikbolig.no |




POSITANO
ALBERO DI LIMONE





## Kort fortalt

- Lys, innbydende og arealeffektiv 2-roms selveier med balkong. Leiligheten har en skjermet og rolig beliggenhet, og vender i sin helhet mot indre gårdsrom.

- Sentralt og attraktivt område med kort vei til offentlig transport, butikker, kafeer og parker. Perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig i rolige omgivelser.

- Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré med skap, skjermet kjøkken, lys stue, romslig soverom, innvendig bod og flislagt bad.

- Balkong mot rolig og pent opparbeidet bakgård
- Stilrene overflater med parkett og lune fargevalg
- Balansert ventilasjon
- Akto varmtvann og bredbånd inkl. i FK
- Heis som gir enkel adkomst til leiligheten
- Gode kollektivforbindelser rett i nærheten
- Bygg fra 2006
- Perfekt førstegangskjøp!

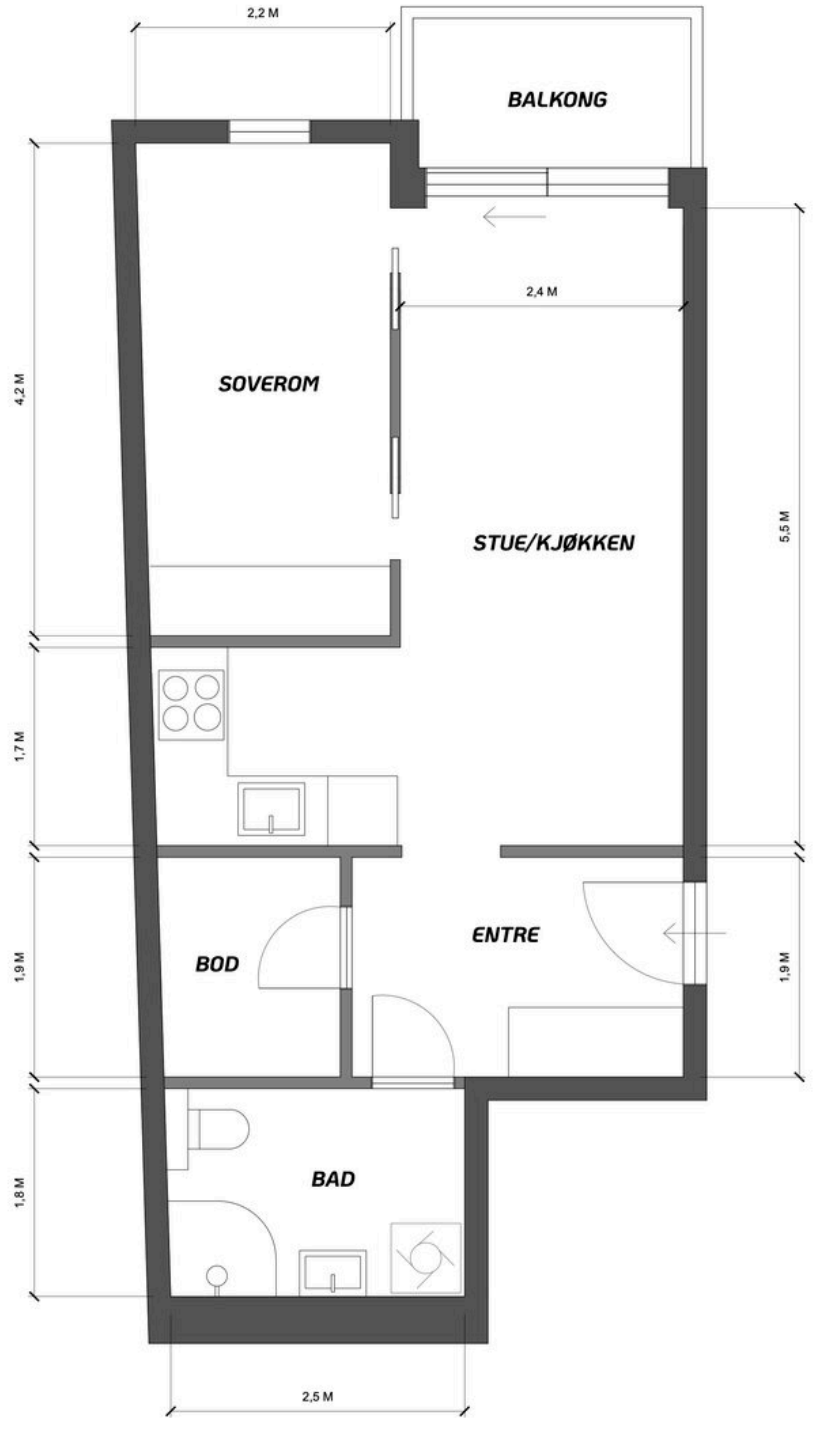
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 41 kvm |
| BRA-e: | 4 kvm |
| Totalt BRA: | 45 kvm |
| TBA: | 3 kvm |

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 41 kvm.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.




| | | | |
|---|---|---|---|
| MAURITZ HANSENS GATE 8 | 3.ETG | PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.<br>EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.<br>EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR | ILLUSTRERT AV<br>P·ROM |


LE JARDIN










POSITANO
ALBERO DI LIMONE
ÂME BOHÈME


AEG





Informasjon

# Mauritz Hansens gate 8

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
5-0307/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 199, snr 21 (ideell andel 1/1)  i Oslo kommune

### Selger
Elise Reiten Heen

### Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
22 109,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 972 109,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
124 300,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 350,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 097 759,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 110 459,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
2006

### Etasje
3

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 3 kvm

**Beskrivelse:**
3. etasje:

BRA-i: 41 kvm.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

## Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad, soverom og bod. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjelleren ved nabobygget på cirka 3,5 kvm.

## Standard

Velkommen til Mauritz Hansens Gate 8!

En stilig og praktisk 2-roms leilighet med attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet. Her bor du tilbaketrukket og stille til i grønne omgivelser, men samtidig svært sentralt med bl.a. trikk- og bussforbindelse rett i nærheten samt kollektivknutepunkt på Nationaltheatret og gangavstand til idylliske Slottsparken. Bygget ble oppført i 2006, og leiligheten holder en moderne og pen standard fra byggeår. Leiligheten kan skilte med en 3. kvm balkong i usjenerte omgivelser mot frodig bakhage. Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Her er det bare å flytte rett inn!

Entré:
Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje med adkomst fra heis. Entreen er innbydende og romslig med god plass til oppbevaring i form av i innholdsrik skyvedørsgarderobe. I tilknytning til entréen er det en innvendig bod på 3 $m^2$, med god oppbevaringsplass til de tingene man ønsker å ha lett tilgjengelig i hverdagen. Boden er i dag innredet og brukt som hjemmekontor.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Praktisk kjøkken mer skjermet plassering i rommet. Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, fliser på vegg og benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Kjøkkenet er utnyttet til det maksimale med skap- og benkeplass.

Lys og innbydende stue med store vindusflater (fra 2005) som slipper inn rikelig med dagslys. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt spisebord ved kjøkkenet. Rommet har en planløsning som oppleves naturlig, som gjør det enkelt å innrede. Videre har stuen slette, malte overflater i himling og på vegger og pen parkett. Veggene er malt i en lun fargetone.

Fra stuen kommer man ut til en av leilighetens flotteste fasiliteter, nemlig en nordøstvendt balkong på ca. 3 kvm. Her er det plass til utemøblement og beplantning. Leiligheten vender mot indre gårdsrom, så her er man godt skjermet for støy og sjenanse. På balkongen er det utelampe og strømuttak.

Soverom:
Leiligheten har et soverom av god størrelse hvor det er plass til dobbeltseng og nattbord. Det er godt med lagringsplass i garderobeskap langs den ene veggen.

Vindu mot bakgård sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Stort bad fra 2006 med flislagte overflater, elektriske varmekabler og downlights i himling. Badet inneholder dusjhjørne, vegghengt toalett og baderomsinnredning med skap, servant med ett-greps blandebatteri og speil på vegg med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Avtrekk kan økes / styres fra kjøkkenventilator.

Overflater:
Gulv: Parkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Glatte, malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt himling. Takhøyden i stuen er oppmålt til cirka 2,42 meter.

## 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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

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: Elvern Elektro AS. Byttet spotter i tak på bad.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Antydning til setningsskader noen steder, uendret fra da jeg flyttet inn for tre år siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Foreligger en tilstandsvurdering fra da jeg kjøpte leiligheten for tre år siden.

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? Foreligger fra da jeg kjøpte leiligheten for tre år siden.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Bygningssakkyndig

Hans Marius Haraldsen

## Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk fra 2006 med heis.
- Bygg er fundamentert med betong til antatte faste masser.
- Konstruksjoner i betong/stål.
- Yttervegger utvendig forblendet med plater.
- Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.
- Etasjeskiller er av betongdekke.

Leiligheten:
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.
- Bygningen har malte trevinduer fra 2005 med 2-lags glass.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
- Balkongdør med glass.
- Nordøstvendt balkong med adkomst fra stue. Stikkontakt og belysning. Oppmålt til cirka 3m2.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong:
Overflater med noe slitasje etter alder.

- Overflater:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.
Sprekk i flis ved hjørne av våtrom, trolig etter bevegelse i bygget / setninger.
Videre alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner som gir en TG2.

- Overflater baderomsgulv:
Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, mindre merke / hakk i flis på gulv utenfor dusj.
Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran. Ukjent tilstand på

underliggende konstruksjoner.
I hovedsluk sees 90 grader bend som er ført ned i sluk. Disse hindrer fjerning av vannlås for rensing.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Synliggjøring utføres ved å danne en spalte under toalettskålen i veggflaten. Krav i dag ved slike installasjoner. Defekt stikk til speil, påregnelig med utskiftning.

- Elektrisk anlegg:
Det sees nyere sikringer i skap, ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.
I selgers botid har det blitt utført arbeider med skifte av spotter på bad samt flytting av takpunkt i stuen (2022). Foreligger papirer på det nevnte.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

- Skap i gang og soverom følger med.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Utleie av seksjonen skal meldes styret for registrering.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 200 kWh. Energiforbruket vil

variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 062,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann, bredbånd (grunnpakke), forretningsførsel, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, dugnadsgebyr, generell drift- og vedlikehold av sameiet m.m.

Herav:
Akonto strøm varmtvann 433,-
Dugnadsgebyr 50,-
Bredbånd 249,-
Fellesutgifter 2 330,-

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 344 607,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 378 428,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Mauritz Hansens gate 6 - 8, orgnr. 985005672

### Om sameiet

- Sameiet består av 31 seksjoner av eiendommen gnr. 214 bnr. 199.
- Selskapet består av adressene Mauritz Hansens gate 6 og 8.
- Forretningsførselen er utført av Obos Eiendomsforvaltning AS.
- Selskapets revisor er RSM Norge.
- Vaktmester Andersen AS leverer vaktmestertjenester.
- Vaktmester Andersen AS leverer renholdstjenester.
- Vaktmester Andersen leverer brøyting.
- Det arrangeres dugnad en gang i året på vår/forsommer og ellers ved behov. Styret sender innkalling med liste over oppgaver til eierne. Eier er ansvarlig for å påse at representant fra egen leilighet stiller på dugnad.
- Styreleder: Erik Andersen, mail styret.mh@gmail.com

- Hva er status på det branntekniske som skulle utbedres i sameiet? Svar fra styreleder: Det ble vedtatt (etter pålegg fra brannvesenet) at branntekniske installasjoner skal utbedres i sameiet. Dette medførte en estimert kostnad på kr. 700 000,- og ble finansiert ved låneopptak hvor man fordeler kostnaden på eierbrøk over en lengre periode. Styreleder informerer om at dette branntekniske

tiltaket er ferdigstilt, lånet er tatt opp i forbindelse med finansieringen og fordelt på eierbrøk. Brannsikringen bestod av blant annet brannsikring av kjeller, trapper, noe i leiligheter etc.

Styrets arbeid i 2024:
• Årlig kontroll av heis.
• Retting og oppdatering av adresselister og beboerlister.
• Årlig kontroll av sentralt brannvarslingsanlegg samt slukkeapparater for beboere.
• Planlegge og gjennomføre dugnad.
• HMS gjennomgang.
• Dialog og oppfølging med vaktmester.
• Dialog med forretningsfører.
• Startet kartlegging av løpende avtaler for å vurdere kostnadsreduksjoner og kvalitetssikring, med oppsigelse av en avtale og vurdering av to andre.
• Startet arbeidet med befaringer og innhenting av tilbud på større vedlikeholdsoppgaver, hvor fukt- og muggproblemer i kjeller og fasader i oppgang 6C har fått prioritet.

Finansiering av vedlikeholdsplan:
Styret har ansvar for nødvendig vedlikehold og tilstrekkelig fnansiering.
Vedtektene (§4, 4. avsnitt) krever at
det oppretes et vedlikeholdsfond, finansiert eter eierbrøk.
En tilstandsvurdering i 2025 vil trolig avdekke omfatende og kostbare behov. Det er per i dag ikke sat av midler
til fondet, og sparekontoen har kun ca. kr 30 000. Budsjettet for 2025 er lagt opp til balanse uten rom for fond.
Styret mener en kombinasjon av tiltak er nødvendig: både oppbygging av vedlikeholdsfond over tid (gjennom økte felleskostnader) og kortsiktig finansiering for akutte behov. Dete inkluderer tiltak som heisdrift i MHG 8
og fukt/muggproblematikk i MHG 6C.
Årsmøtet bes ta stilling til mulige finansieringsmodeller:
– Økte felleskostnader
– Kapitalinnskudd fra eierne
– Låneopptak eller kassakredit

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at finansieringen skjer som todelt løsning, både gjennom økte felleskostnader på til sammen NOK 100 000 (10 %) og gjennom kapitalinnskudd eller låneopptak på NOK 400 000 inneværende år, fordelt eter arealbrøk. Økte inntekter gjennom husleieøkning og kapitalinnskudd eller låneopptak som nevnt øremerkes vedlikeholdsfond. Ordinær regulering av husleie vil likt tidligere år bli foretatt i tilknytning til styrets budsjettarbeid for kommende år, med virkning fra og med budsjettåret 2026.
Behov for ytterligere finansiering må fremlegges og behandles i nyt sameiermøte, ordinært årsmøte eller ekstraordinært sameiermøte, med bakgrunn i overordnet plan for vedlikehold.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli fertall for saken?
1. Alternativ a. Styret øker husleie med 10% gjeldende fra og med august 2025, og gis videre fullmakt til å kreve inn et samlet kapitalinnskudd på opptil 400 000 fra seksjonseierne innen 1. oktober 2025, øremerket vedlikehold.
2. Alternativ b. Styret øker husleie med 10% fra og med august, og gis videre fullmakt til å innhente og beslutte lånetilbud på opptil NOK 400 000 (fra minimum 2 finansinstitusjoner), låneopptak som øremerkes vedlikeholdsfond.

Etablering av vedlikeholdsplan:
Kort om forestående kjente vedlikeholdsoppgaver av større omfang, listen er ikke utømmende. For mer detaljer
rundt punktene vises det til omtale i årsrapporten eller også muntlig redegjørelsen i årsmøtet. Prioritet er ikke
fastsat med unntak av første og andre punkt.

- Opprethold drift av heis i MHG nr. 8
- Tiltak mot fukt og mugg i MHG nr. 6C
- Rehabilitering av deler av fasade innvendig gård i MHG 6
- Rehabilitering av balkongfronter i MHG 8
- Utskifting av vinduer i MHG 6
- Oppgradering av oppganger (lysarmaturer, vegger)
- Vurdere behov for rehabilitering av skorsteinspiper – ref varsel om bruksforbud
- Lovpålagte krav generelt, avdekket gjennom kontroll og tilsyn

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det snarest igangsettes arbeid med å utarbeide vedlikeholdsplan i forbindelse med gjennomgang av nøytral bygningsfaglig kompetanse. Innspill ny formulering:

Styret anbefaler at det snarest igangsettes arbeid med å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Arbeidet innledes med bistand fra byggfaglig takstmann som kan dokumentere tilstand, behov og økonomiske konsekvenser. Dete skal gi styret et godt beslutningsgrunnlag for prioriteringer fremover, og hvor vedlikeholdsplanen skal tas med i budsjett for neste år. Prioriteringer og finansiering av vedlikeholdsplan behandles som fast sak i sameiermøter fremover. Det er mange og ulike aktører som nå tilbyr tjenesten å utarbeide vedlikeholdsplaner for sameier og borettslag, til ulik pris avhengig av hvor dyptpløyende vedlikeholdsplanen skal utformes. En pris rundt kr. 40 000 må påregnes for å få utarbeidet en tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan, uten at formelt tilbud så langt er innhentet av styret.

Forslag til vedtak
Vedlikeholdsplan etableres med bistand fra ekstern leverandør.

Basert på sameiets vedlikeholdsplaner må det forventes økt fellesgjeld og felleskostnader.

## Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 22 109,-pr. 01.06.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 83987218722
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,45%
Restsaldo 790 162,00
Innfrielsesdato: 30.10.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer: 83987218722
Restsaldo: 22 109,81
Kapitalkostnader: 230,71

### Fellesformue
Kr 3 910,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 15 385,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 39 028-.

### Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad en gang i året på vår/forsommer og ellers ved behov. Det er innført gebyr på NOK 50 per boenhet per måned til dekning av kostnader til dugnad. Beløpet vil bli refundert til de boenheter som har minst en representant som deltar på årlig dugnad.

### Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 76414149

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 860 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.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget populær og sentral beliggenhet i Homansbyen med Hegdehaugsveien/Bogstadveien som nærmeste nabo. Fra leiligheten er det kort gange til Frogner, Majorstuen og St. Hanshaugen. Nationaltheateret, sentrum, Aker Brygge og Tjuvholmen ligger også en spasertur unna.

Bogstadveien er kanskje Norges mest populære handlegate med en rekke butikker og serveringssteder. Nabolaget har et bredt tilbud av hyggelige kaféer og restauranter, samt eksklusive spesial- og delikatesseforretninger. Det finnes flere nærbutikker i nærheten, som Rema 1000, Joker, Kiwi og Coop Mega.

Slottsparken ligger i gangavstand fra boligen. Her kan du nyte flotte grøntområder, ta en spaser/joggetur eller bare slappe av. Fantastiske St. Hanshaugparken er bare en kort spasertur unna. Her er det flotte turstier, dammer og grøntområder - perfekt for en turer, jogging og parkliv. Videre finner man på St. Hanshaugen spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Java, Pascal, Merkur bar, Rouleur og Smalhans. Det tar kun ca. 10 minutter å gå til populære Mathallen som har en rekke gourmetbutikker og restauranter.

Treningsmuligheter finner man bl.a. på SiO Athletica Centrum, Bislett Bad, Fitness Xpress, SATS på Bislett og Nationalteateret, pilatespilotene, EVO Oscarsgate og Svømmeakademiet. På Bislett stadion er det tilgang til både innendørs og utendørs løpebaner.

God tilgang på offentlig kommunikasjon med flere busser og trikker i alle retninger. Det finnes gode ruteforbindelser til bl.a. annet Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov / Sagene, Nydalen, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m. flere. Kort vei

til Nationaltheatret for t-bane, tog og flytog. Gangavstand til sentrum, Bislett, Majorstua, Grünerløkka, Frogner, St. Haugshaugen m.m. Alt av offentlig transport ligger 10 min gange fra ytterdøren.

OsloMet kun rett ved. Det juridiske fakultet ligger 5 minutters gange unna. Ellers er det godt tilbud av kollektivtransport til Universitetet i Oslo ((Blindern), BI m.m.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.08.2006.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Welhavens gate 21 C - Oppføring av tre balkonger. Saksnummer 202552657
Parkveien 4 B - Utskifting av vinduer og balkongdører. Saksnummer 202552386
Parkveien 15 B - Omlegging av vann og avløp for å sikre brannskillet. Saksnummer 202554466
Pilestredet 52 - Ombygging til hovedbibliotek - Bygg A - Oslo Met. Saksnummer 202204283
Pilestredet 46 - Innvendige endringer, bruksendring og brudd i brannskille. Saksnummer 202215236
Welhavens gate 19 - Oppføring av to balkonger mot bakgård. Saksnummer 202451842

### Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/199/21:
08.10.2004 - Dokumentnr: 68847 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Mauritz Hansens gt. 6 A/S
Bruksrett, best. om reseksjonering m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:199 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
---
Diverse påtegning
Transporteres til Mauritz 8 A/S.
---
Diverse påtegning
Transport til Mauritz Hansensgate 6 AS

18.11.2005 - Dokumentnr: 78869 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2025 - Dokumentnr: 738037 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

03.12.2004 - Dokumentnr: 83051 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/1285

22.03.2010 - Dokumentnr: 212564 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/1285

27.05.1986 - Dokumentnr: 31418 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:17
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:199 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

## Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter

og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 33 754,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Inkl. veiledningstime med stylist) kr. 12 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 038,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 121 652,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er 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 7. juli 2025

## Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

## Megler 2

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98255528

## Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

## 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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Mauritz Hansens gate 8

# Mauritz Hansens gate 8

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 209 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)** | 366 elever, 19 klasser | 11 min 0.9 km |
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)** | 812 elever, 47 klasser | 13 min 1.1 km |
| **St Sunniva skole (1-10 kl.)** | 508 elever, 26 klasser | 14 min 1.1 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)** | 412 elever, 30 klasser | 5 min 0.4 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 417 elever, 24 klasser | 18 min 1.5 km |
| **Akademiet videregående skole O...** | 450 elever | 4 min 0.3 km |
| **Kristelig gymnasium** | 450 elever, 15 klasser | 5 min 0.4 km |

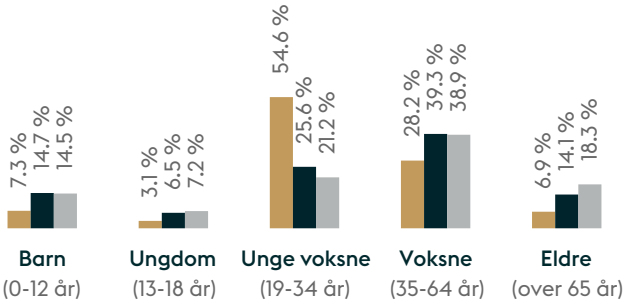
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Welhavens gate** | Linje 17, 18, 19 | 2 min 0.2 km |
| **Welhavens gate** | Linje 1N, 2N, 11N, 19N | 2 min 0.2 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 12 min 1 km |
| **Nationaltheatret** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 12 min 1 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 25 min 2 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Bygården barnehage (1-5 år)** | 43 barn | 1 min 0.1 km |
| **Bislettbekken SiO (0-2 år)** | 21 barn | 3 min 0.3 km |
| **Langaard barnehage (1-5 år)** | 48 barn | 4 min 0.3 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Holbergsplass/Høgskolen | 2 048 | 1 413 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

### Naboskapet

Høflige 52/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Mauritz hansens gt. ballbane | 1 min |
| Lille bislett | 5 min |
| SATS Bislett | 6 min |
| EVO Oscarsgate | 7 min |

### Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100

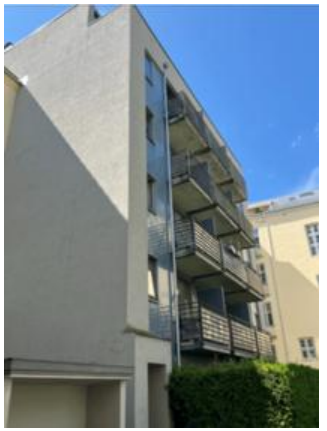



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 199, snr. 21

**Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 41 m²**



**Befaringsdato:** 02.07.2025 **Rapportdato:** 04.07.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2078 **Referansenummer:** VR1382

**Autorisert foretak:** Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:** S-0307/25

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.

## Haraldsen Taksering AS

**Rapportansvarlig**

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 199
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 199
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 199
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006**

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis. Bygg er fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/stål. Yttervegger utvendig forblendet med plater. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger. Etasjeskiller er av betongdekke. Stue / kjøkken ble kontrollert for skjevheter. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder fra byggeår 2006.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dør til slukrist.
Det er stålsluk og hjelpesluk i rommet. Ukjent type / produkt på tettesjikt/membran.
Badet inneholder dusjhjørne ( dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk kan økes / styres fra kjøkkenventilator.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på baderom. Dren til gulv ved bad.
Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har balansert ventilasjon.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad ( ikke funksjonstestet).
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

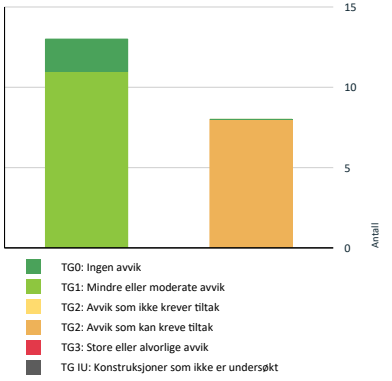


Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 199
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Overflater med noe slitasje etter alder.

**Innvendig > Overflater** Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. TG2 grunnet sterkere slitasje / fuktmerker i stuen mot balkong og ved kjøkkendel. Det ble utført søk i disse områdene med fuktindikator som viste negative utslag, ikke vurdert videre.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod

**Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis ved hjørne av våtrom, trolig etter bevegelse i bygget / setninger. Videre alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner som gir en TG2.

**Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Overflater med normal brukslitasje alder tatt i betraktning, mindre merke / hakk i flis på gulv utenfor dusj.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

**Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

I hovedsluk sees 90 grader bend som er ført ned i sluk. Disse hindrer fjerning av vannlås for rensing.

**Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist andre avvik:

Synliggjøring utføres ved å danne en spalte under toalettskålen i veggflaten. Krav i dag ved slike installasjoner. Defekt stikk til speil, påregnelig med utskiftning.



Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 199
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2006

**Kommentar**
Infoland.no

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra tidligere opplyses det om "tidvise vanndråper som kommer fra skrue over vindu" Ingen tegn til lekkasjer eller utslag på fukt ved min befaring.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Balkongdør med glass.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nor/østvendt balkong med adkomst fra stue. Stikkontakt og belysning, rekkverkshøyde cirka 1000mm.
Oppmålt til cirka 3m2.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Overflater med noe slitasje etter alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger.

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. TG2 grunnet sterkere slitasje / fuktmerker i stuen mot balkong og ved kjøkkendel. Det ble utført søk i disse områdene med fuktindikator som viste negative utslag, ikke vurdert videre.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Boligen kan brukes med disse avvikene. Påregnelig med utbedringer.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue / kjøkken ble kontrollert for skjevheter. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

# Tilstandsrapport

### TG 0 Radon

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

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

## VÅTROM

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder fra byggeår 2006.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis ved hjørne av våtrom, trolig etter bevegelse i bygget / setninger. Videre alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner som gir en TG2.

**Konsekvens/tiltak**
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dør til slukrist.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betrakning, mindre merke / hakk i flis på gulv utenfor dusj.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og hjelpesluk i rommet. Ukjent type / produkt på tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 199
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

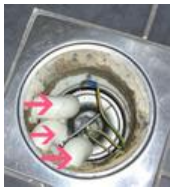
Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

I hovedsluk sees 90 grader bend som er ført ned i sluk. Disse hindrer fjerning av vannlås for rensing.

**Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre. Lokale tiltak med tilgang til vannlås anbefales enten ved å fjerne bend eventuelt kapp bend med sag.

Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig. Gulv virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre, tg2 etter krav til dokumentasjon i NS3600.



Hovedsluk. Piler viser omtalte bend.



Hjelpesluk

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne ( dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist andre avvik:

Synliggjøring utføres ved å danne en spalte under toalettskålen i veggflaten. Krav i dag ved slike installasjoner. Defekt stikk til speil, påregnelig med utskiftning.

**Konsekvens/tiltak**
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk kan økes / styres fra kjøkkenventilator.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### LEILIGHET 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

### LEILIGHET 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på baderom. Dren til gulv ved bad. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.



**TG 1 Avløpsrør**

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

**TG 1 Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

**TG 1 Andre installasjoner**

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad ( ikke funksjonstestet).



Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 199
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

# Tilstandsrapport

**TG 2 Elektrisk anlegg**

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2006**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Det sees nyere sikringer i skap, ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.**
   **I selgers botid har det blitt utført arbeider med skifte av spotter på bad samt flytting av takpunkt i stuen (2022). Foreligger papirer på det nevnte.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

# Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.






Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Arbeider 2022

## Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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



Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 199
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

# 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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. |

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 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)** |
| Leilighet 3. Etasje | 41 | 4 | | 45 | 3 |
| **SUM** | **41** | **4** | | | **3** |
| **SUM BRA** | **45** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Leilighet 3. Etasje | Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Bod | Bod kjeller | |

**Kommentar**

Takhøyde i stuen cirka 2,42M.
Bod i kjeller ved nabobygg cirka 3,5m2.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Elektro. Det foreligger kvitteringer på arbeidet.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*



Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 199
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.7.2025 | Marius Haraldsen | Takstingeniør |
| | Elise Reiten Heen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 214 | 199 | | 21 | | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Mauritz Hansens gate 8

**Hjemmelshaver**
Heen Elise Reiten

## Eiendomsopplysninger

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

**Om tomten**

Opparbeidet felles tomt.

**Tinglyste/andre forhold**

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

## Siste hjemmelsovergang

**År**
2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Selgers erklæring. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter. | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.07.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 199
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 199
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VR1382

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Heen, Elise Reiten | 9578-5995-4-2979406 | 2025-06-26 12:09:42 |

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. jun. 2025

Oppdragsnummer
5-0307/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik St. Hanshaugen

**Selgere**
Elise Reiten Heen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. mars 2025

**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: 76414149
Forsikret i: Gjensidige

## 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:** Elvern Elektro AS. Byttet spotter i tak på bad.

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

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

**Eventuell kommentar:** Usikker

**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?**
Nei

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

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

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

**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.?**
Nei

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

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

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

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

## 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)**
Nei

**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?**
Ja

**Beskriv:** Antydning til setningsskader noen steder, uendret fra da jeg flyttet inn for tre år siden

**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?**
Nei

## 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:** Foreligger en tilstandsvurdering fra da jeg kjøpte leiligheten for tre år siden.

**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?** Foreligger fra da jeg kjøpte leiligheten for tre år siden.

**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?**

Nei

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

Nei

**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: 5-0307/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Heen, Elise Reiten** | **2025-06-26** |

Identifikasjon

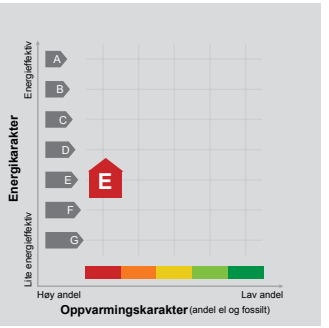
bankID Heen, Elise Reiten

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Mauritz Hansens gate 8 |
| Postnummer | 0350 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 214 |
| Bruksnummer | 199 |
| Seksjonsnummer | 21 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81776997 |
| Bruksenhetsnummer | H0301 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-140610 |
| Dato | 26.06.2025 |




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

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

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

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

**Målt energibruk 7 200 kWh pr. år**

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

| | |
|---|---|
| 7 200 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0307/25 . Vår ref.: 4018-1-21 Dato: 26.06.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8 |
| Organisasjonsnr: | 985005672 |
| Seksjonseier: | Heen, Elise Reiten |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 21 |
| Adresse: | Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 21 |
| Gnr. | 214 |
| Bnr. | 199 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 76414149.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB** |
|---|---|
| Lånenr.: | 83987218722 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,45% |
| Restsaldo | 790 162,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2037 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 062,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Akonto strøm varmtvann | 433,00 | |
| Dugnadsgebyr | 50,00 | |
| Bredbånd | 249,00 | |
| Fellesutgifter | 2 330,00 | |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 430,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 1 738,- |
| Annen formue: | 3 910,- |
| Gjeld: | 22 650,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB** |
|---|---|
| Lånenummer: | 83987218722 |
| Restsaldo: | 22 109,81 |
| Kapitalkostnader: | 230,71 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 22 109,81,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Rita Slapø Nes, e-post: mh68@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4018
SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

### Velkommen til årsmøte i SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

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

**Dato for årsmøtet:**
25. juni 2025 kl. 17:00, Teams, lenke for å delta på møte blir sendt på møtedagen..

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppdatering av vedtekter
8. Finansiering av vedlikeholdsplan
9. Branntekniske installasjoner
10. Etablering av vedlikeholdsplan
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at negativt resultat føres mot egenkapitalen.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 4018 Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8.pdf
3. Årsrapport 2024 .pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 30 000 kr

Sak 7

## Oppdatering av vedtekter

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Vedtekter revideres, med oppdateringer av henvisninger til saksdokumenter og lover.
Vedtektene bør utvides til å omfatte reguleringer rundt bruk av ildsteder i MHG 6, slik at det tydelig fremkommer av vedtektene hvem eierseksjoner som kan koble på ildsted og hvilke som ikke har tilgang til dette.

**Styrets innstilling**

§ 1 NAVN OG FORMÅL
Revisjon av saksreferanse i 1. avsnitt, siste setning, fjernet "*reseksjoneringsbegjæringen av 16.7.2008", erstattet med fet font.*

«*Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av den enkelte bruksenhets areal etter fordelingsliste i* **tinglyst reseksjonering datert 10.5.2010**.»

§ 3 FYSISK RÅDERETT

Forslag om nytt avsnitt 7, tidligere avsnitt 7 og 8 blir avsnitt 8 og 9.
Ny ordlyd innsatt med fet font.

**Installering av ildsted må ikke finne sted i boenheter som ikke er registrert med dette pr. 25.6.2025. Enheter som er registrert med ildsted er: 6A-H0101, 6A-H0301, 6C-H0401, 6D-H0201 og 6D-H0301. Øvrige eierseksjoner må søke via sameiestyret om innstallering av ildsted, slik at det kan kontrolleres om skorstein er godkjent for bruk før eventuell godkjenning av installasjon kan vedtas. Alle kostnader ved installasjon dekkes i sin helhet av søker.**

§ 7 MISLIGHOLD
Revisjon av lovreferanser i 1. avsnitt, andre og tredje setning, fjernet "*23/5-1997, § 26*" og *3/5-1997, § 27,* erstattet med fet font.

«*For den skriftlige advarsel, pålegg om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av* **11.5.2021, § 38**."
«*Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap.13, jfr. eierseksjonsloven av 2*» **11.5.2021, § 39**.

§ 8 SAMEIERRMØTE
Revisjon med bakgrunn i endring av frist i lov, 5. avsnitt, 1. setning, fjernet: *april, erstattet med fet font.*

«*Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av* **juni** *måned.*»

Revisjon av lovreferanse i 7. avsnitt, 4. setning, fjernet: *§ 8, 5. ledd, erstattet med fet font.*

«*Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i* **§ 41, 1. ledd**.»

§ 14 EIERSEKSJONSLOVEN
Revisjon av lovreferanse 1. avsnitt, fjernet: 30. april 2013, erstattet med fet font.



«For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse. Endret siste gang **1. mai 2021 nr. 37**.»

**Forslag til vedtak**
Vedtekter revideres ihh. forslag fra styret

Sak 8

## Finansiering av vedlikeholdsplan

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Styret har ansvar for nødvendig vedlikehold og tilstrekkelig finansiering. Vedtektene (§4, 4. avsnitt) krever at det opprettes et vedlikeholdsfond, finansiert etter eierbrøk.

En tilstandsvurdering i 2025 vil trolig avdekke omfattende og kostbare behov. Det er per i dag ikke satt av midler til fondet, og sparekontoen har kun ca. kr 30 000. Budsjettet for 2025 er lagt opp til balanse uten rom for fond.

Styret mener en kombinasjon av tiltak er nødvendig: både oppbygging av vedlikeholdsfond over tid (gjennom økte felleskostnader) og kortsiktig finansiering for akutte behov. Dette inkluderer tiltak som heisdrift i MHG 8 og fukt/muggproblematikk i MHG 6C.

Årsmøtet bes ta stilling til mulige finansieringsmodeller:
– Økte felleskostnader
– Kapitalinnskudd fra eierne
– Låneopptak eller kassakreditt

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at finansieringen skjer som todelt løsning, både gjennom økte felleskostnader på til sammen NOK 100 000 (10 %) og gjennom kapitalinnskudd eller låneopptak på NOK 400 000 inneværende år, fordelt etter arealbrøk. Økte inntekter gjennom husleieøkning og kapitalinnskudd eller låneopptak som nevnt øremerkes vedlikeholdsfond. Ordinær regulering av husleie vil likt tidligere år bli foretatt i tilknytning til styrets budsjettarbeid for kommende år, med virkning fra og med budsjettåret 2026.

Behov for ytterligere finansiering må fremlegges og behandles i nytt sameiermøte, ordinært årsmøte eller ekstraordinært sameiermøte, med bakgrunn i overordnet plan for vedlikehold.

**a)**
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Finansiering av vedlikeholdsplan
- Mot Finansiering av vedlikeholdsplan

**b)**
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativ a. Styret øker husleie med 10% gjeldende fra og med august 2025, og gis videre fullmakt til å kreve inn et samlet kapitalinnskudd på opptil 400 000 fra seksjonseierne innen 1. oktober 2025, øremerket vedlikehold.

2. Alternativ b. Styret øker husleie med 10% fra og med august, og gis videre fullmakt til å innhente og beslutte lånetilbud på opptil NOK 400 000 (fra minimum 2 finansinstitusjoner), låneopptak som øremerkes vedlikeholdsfond.

Sak 9

## Branntekniske installasjoner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Sameiet MHG 6-8 har pr. i dag to alarmsentraler, hhv. i portrom nr. 6 og i inngangshall nr. 8. Leilighetene i 6B, 6C og 6D har brannalarmer (detektorer) koblet mot alarmsentralen i nr. 6, leilighetene i nr. 8 skal være koblet mot alarmsentral i hall 1. etg. Ved gjennomgang av adresselister i alarmsentral for MHG 6 er det ikke registrert detektorer i 6A. Dette sammenfaller med avvik beskrevet som mangelfull deteksjon i oppgang 6A i kontrollrapport, og henvendelse fra beboer.

**Styrets innstilling**

Samtlige boenheter i sameiet Mauritz Hansens gate 6-8 skal være koblet til sentral brannalarm. Manglende deteksjon i 6A gjør at bygget ikke er tilfredsstillende iht. gjeldende krav ref. kontroller gjennomført av Firesafe AS.

3 detektorer ble ettermontert mot sentral alarm i januar 2023, den gang til en kostnad på noe over 40 000 kroner. Pristilbud er ikke innhentet.

**Forslag til vedtak**

Sameiemøtet gir styret i oppdrag å besørge umiddelbar bestilling og montering av branndetektorer i de leiligheter hvor dette mangler.

Sak 10

## Etablering av vedlikeholdsplan

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Kort om forestående kjente vedlikeholdsoppgaver av større omfang, listen er ikke uttømmende. For mer detaljer rundt punktene vises det til omtale i årsrapporten eller også muntlig redegjørelsen i årsmøtet. Prioritet er ikke fastsatt med unntak av første og andre punkt.

- Opprettholde drift av heis i MHG nr. 8



- Tiltak mot fukt og mugg i MHG nr. 6C
- Rehabilitering av deler av fasade innvendig gård i MHG 6
- Rehabilitering av balkongfronter i MHG 8
- Utskifting av vinduer i MHG 6
- Oppgradering av oppganger (lysarmaturer, vegger)
- Vurdere behov for rehabilitering av skorsteinspiper – ref varsel om bruksforbud
- Lovpålagte krav generelt, avdekket gjennom kontroll og tilsyn

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at det snarest igangsettes arbeid med å utarbeide vedlikeholdsplan i forbindelse med gjennomgang av nøytral bygningsfaglig kompetanse.

Innspill ny formulering:
Styret anbefaler at det snarest igangsettes arbeid med å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Arbeidet innledes med bistand fra byggfaglig takstmann som kan dokumentere tilstand, behov og økonomiske konsekvenser. Dette skal gi styret et godt beslutningsgrunnlag for prioriteringer fremover, og hvor vedlikeholdsplanen skal tas med i budsjett for neste år.

Prioriteringer og finansiering av vedlikeholdsplan behandles som fast sak i sameiermøter fremover.

Det er mange og ulike aktører som nå tilbyr tjenesten å utarbeide vedlikeholdsplaner for sameier og borettslag, til ulik pris avhengig av hvor dyptpløyende vedlikeholdsplanen skal utformes. En pris rundt kr. 40 000 må påregnes for å få utarbeidet en tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan, uten at formelt tilbud så langt er innhentet av styret.

**Forslag til vedtak**

Vedlikeholdsplan etableres med bistand fra ekstern leverandør

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Til valg
  Velges under møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Haakon Dagestad
  Har sagt seg villig med mindre en eier som bor her er interessert.

**SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8**
**ORG.NR. 985 005 672, KUNDENR. 4018**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 024 260 | 967 248 | 1 008 000 | 1 110 328 |
| Andre inntekter | | 0 | 18 650 | 19 000 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 024 260** | **985 898** | **1 027 000** | **1 110 328** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -4 230 | -4 230 | -4 400 | -4 000 |
| Styrehonorar | 4 | -30 000 | -30 000 | -30 000 | -30 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 651 | -16 784 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -70 023 | -63 320 | -67 000 | -70 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -8 848 | -11 572 | -7 000 | -7 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -116 542 | -278 301 | -96 000 | -97 000 |
| Forsikringer | | -171 803 | -151 885 | -153 000 | -200 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -288 195 | -242 675 | -284 115 | -354 300 |
| Energi/fyring | | -26 966 | -49 445 | -85 000 | -50 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -100 347 | -86 002 | -88 000 | -92 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -167 289 | -108 088 | -107 000 | -111 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-992 894** | **-1 042 302** | **-931 515** | **-1 025 300** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **31 366** | **-56 404** | **95 485** | **85 028** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 15 361 | 16 291 | 13 000 | 13 000 |
| Finanskostnader | 11 | -62 112 | -55 153 | -63 000 | -59 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-46 751** | **-38 861** | **-50 000** | **-46 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-15 385** | **-95 265** | **45 485** | **39 028** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -15 385 | -95 265 | | |

**SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8**
**ORG.NR. 985 005 672, KUNDENR. 4018**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 11 636 | 4 771 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 34 534 | 140 029 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 43 268 |
| Energiavregning | | 0 | 18 234 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 172 272 | 34 592 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 3 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 14 655 | 0 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **233 097** | **240 898** |
| **SUM EIENDELER** | | **233 097** | **240 898** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 12 | -670 054 | -654 670 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-670 054** | **-654 670** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 809 473 | 845 921 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **809 473** | **845 921** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 38 062 | 28 787 |
| Leverandørgjeld | | 54 454 | 20 526 |
| Påløpte renter | | 329 | 333 |
| Energiavregning | 14 | 833 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **93 678** | **49 646** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **233 097** | **240 898** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8

Hannah Jorstad Paulsen  Steinulf Bjørnar Grøvik  Dide Saleh



**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 921 960 |
| TV/Internett | 83 700 |
| Dugnadsgebyr | 18 600 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 024 260** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -4 230 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-4 230** |

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

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 651.

**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 848 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-8 848** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -14 565 |
| Drift/vedlikehold elektro | -12 982 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -3 551 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -51 355 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -19 218 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -4 872 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-116 542** |

**NOTE: 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -161 440 |
| Feieavgift | -7 072 |
| Renovasjonsavgift | -119 683 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-288 195** |

**NOTE: 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -1 965 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -23 995 |
| Lyspærer og sikringer | -5 256 |
| Vaktmestertjenester | -56 837 |
| Renhold ved firmaer | -47 846 |
| Snørydding | -13 000 |
| Andre driftskostnader | -4 145 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 500 |
| Andre kontorkostnader | -10 000 |
| Bank- og kortgebyr | -2 745 |
| Øreavrunding | -1 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-167 289** |

**NOTE: 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 14 512 |
| Renter OBOS Banken | 841 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 8 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **15 361** |

**NOTE: 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån | -62 011 |
| Renter på leverandørgjeld | -101 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-62 112** |



**NOTE: 12**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB
Flytende rente. Rentesats pr. 31.12.24 var 7,45%. Løpetiden er 15 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2022 | -890 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 44 079 | |
| Nedbetalt i år | 36 448 | |
| | | -809 473 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-809 473** |

**NOTE: 14**
**ENERGIAVREGNING**

Avregningen gjelder seksjonene 13 - 28, og 31

**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -62 992 |
| **SUM INNTEKTER** | **-62 992** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Strøm varmtvann | 62 159 |
| **SUM KOSTNADER** | **62 159** |

| | |
|---|---|
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-833** |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7J4P2-0YSTT-W1PF4-EBAG7-PDFN7-O8Y6V

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



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."*

**Aarvold, Sven Mozart**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-06-09 11:31:56 UTC*

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7J4P2-0YSTT-W1PF4-EBAG7-PDFN7-O8Y6V

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.

**ÅRSRAPPORT FOR 2024**

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Hannah Jorstad Paulsen | Mauritz Hansens Gate 6B |
| Styremedlem | Steinulf Grøvik | Mauritz Hansens Gate 8 |
| Styremedlem | Dide Saleh | Mauritz Hansens Gate 6D |
| Varamedlem | Rita Slabø Nes | Mauritz Hansens Gate 6D |

**Generelle opplysninger om Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8**
Sameiet består av 31 seksjoner og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.
Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985005672, og gårds- og bruksnummer:

199
21
4

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8 har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Andreas Flataker.

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Styrets arbeid**
Nytt styre ble valgt på årsmøte i juni 2024 og avholdt første styremøte i august. Styret har til sammen avholdt 5 styremøter og har hatt dialog rundt løpende saker gjennom året.

Perioden har medgått til:



- Årlig kontroll av heis.
- Retting og oppdatering av adresselister og beboerlister.
- Årlig kontroll av sentralt brannvarslingsanlegg samt slukkeapparater for beboere.
- Planlegge og gjennomføre dugnad.
- HMS gjennomgang.
- Dialog og oppfølging med vaktmester.
- Dialog med forretningsfører.
- Startet kartlegging av løpende avtaler for å vurdere kostnadsreduksjoner og kvalitetssikring, med oppsigelse av en avtale og vurdering av to andre.
- Startet arbeidet med befaringer og innhenting av tilbud på større vedlikeholdsoppgaver, hvor fukt- og muggproblemer i kjeller og fasader i oppgang 6C har fått prioritet.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Årsregnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr 31 366, men med et samlet underskudd på kr 15 385 etter finansposter. Driftskostnadene er redusert sammenlignet med fjoråret, men sameiets økonomi er fortsatt sårbar for uforutsette kostnader og pålagt vedlikehold.
Forventet økonomisk utvikling omtales nærmere under budsjett og i sakene som behandles på årsmøtet.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025**
Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Saker som ligger til behandling i årsmøtet, og som kan påvirke sameiets økonomi, er foreløpig ikke hensyntatt i budsjettet.

**Kommunale avgifter** er budsjettert til kr 354 300 i 2025, en økning fra kr 284 115 i 2024. Dette følger Oslo kommunes budsjett for 2024, med varslede økninger.
Eiendomsskatten følger egne satser.

**Forsikringskostnadene** er oppjustert til kr 200 000, som følge av indeksregulering og økt egenandel hos forsikringsselskapene.

**Felleskostnader** I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer.

**Låneinformasjon** fremgår av regnskapets noter.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet og vedlagt årsregnskap for 2024.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 6598
EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA

### Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA

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

**Dato for årsmøtet:**
3. desember 2024 kl. 17:00, Teams, lenke for å delta på møte blir sendt ut senere via epost.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Andreas Flataker (Rådgiver i Obos)

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

Styremedlem og varamedlem velges frem til neste ordinære årsmøte i 2025.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Aksnes

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lene Fagerbakke

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.12.24
**Selskapsnummer:** 6598 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____



_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA

**Organisasjonsnummer**: 925509566
Møtet ble avholdt 3. desember kl. 17:00, Teams, lenke for å delta på møte blir sendt ut senere via epost.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Andreas Flataker (Rådgiver i Obos)

✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte.

✓ **Vedtatt. Robert Dahlstrøm velges som protokollvitne**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**



### 5. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem og varamedlem velges frem til neste ordinære årsmøte i 2025.

**Styremedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Jørgen Aksnes

Følgende stilte til valg:
Jørgen Aksnes

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Lene Fagerbakke

Følgende stilte til valg:
Lene Fagerbakke

Transaction 09222115557533290059 Signed AF, RD

# Verification

Transaction 09222115557533290859

## Document

**Protokoll ekstraordinært årsmøte Leirskallen Panorama 2024**
Main document
2 pages
*Initiated on 2024-12-03 17:10:40 CET (+0100) by Andreas Flataker (AF)*
*Finalised on 2024-12-04 10:23:16 CET (+0100)*

## Signatories

**Andreas Flataker (AF)**
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
*andreas.flataker@obos.no*
bankID
*The name returned by Norwegian BankID was "Andreas W V Flataker"*
*BankID issued by "DNB Bank ASA"*
*2023-08-28 12:29:17 CEST (+0200)*
*Signed 2024-12-04 10:23:16 CET (+0100)*

**Robert Dahlstrøm (RD)**
*rodahls@online.no*
bankID
*The name returned by Norwegian BankID was "Robert Dahlstrøm"*
*BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"*
*2024-12-03 20:46:40 CET (+0100)*
*Signed 2024-12-03 20:51:03 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

SIGNATURES scrive VERIFIED BY

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4018
Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8

### Velkommen til årsmøte i Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8

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

**Dato for årsmøtet:**
12. juni 2024 kl. 18:00, Teams, lenke for å delta på møte vil bli sendt på epost senere..

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Balkongrekkverkene i MHG8

Med vennlig hilsen,
**Styret i Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen foreslåss Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

**Vedlegg**

1. Årsrapport 2023 - EA 13.pdf
2. 4018 Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

## Balkongrekkverkene i MHG8

**Forslag fremmet av:**
Elise Reiten Heen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Rekkverkene er blitt veldig rustne. Det gjør at både hver enkelt balkong ikke er spesielt fin eller fasaden i sin helhet. Plastplatene som sitter innenfor rekkverkene er også stygge og slitt. Er dessverre ikke mulig å utbedre «midlertidig» selv da plastplatene ikke kan fjernes uten av de ødelegges. Regner dermed med at dette bør koordineres av sameiet som del av en restaurering av alle balkongrekkverkene.

**Forslag til vedtak**
Styret innhenter tilbud på oppussing av balkongrekkverkene i MH 8



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Erik Andersen | Mauritz Hansens Gate 6 |
| Styremedlem | Thea Hellenes Ekre, fratrådt høsten 2023. | Mauritz Hansens Gate 6 |
| Styremedlem | Steinulf Grøvik | Helleskjerva 97 |
| Varamedlem | Andre Steinsett Mathiesen | Mauritz Hansens Gate 6C |

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8**
Sameiet består av 32 seksjoner.
Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985005672, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

199
21
4

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

Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8 har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**
Styret har avholdt 4 styremøter og har hatt løpende dialog og oppløsning av løpende saker gjennom året.

Perioden som har vært har det medgått til til:

- Sluttkontroll av større vedlikeholdsprosjekt for å bedre brannsikkerhet ved brannvesenet.
- Årlig kontroll av heis.
- Årlig kontroll av sentralt brannvarslingsanlegg samt slukkeapparater for beboere.
- Planlegge og gjennomføre dugnad.
- Koordinering av arbeidet med å installere nytt fiber bredbånd til alle beboere.
- Vannlekkasje i kjeller, utskifting av to varmtvannsbereder til nr 8.
- Utskifting av vannpumpe i kjeller.
- Ny vaktmester, div oppfølgning.
- Dialog med forretningsfører.





**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8.

**Lån**
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8**

**ORG.NR. 985 005 672, KUNDENR. 4018**

**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 967 248 | 1 015 113 | 1 008 800 | 1 008 000 |
| Andre inntekter | 3 | 18 650 | 7 313 | 0 | 19 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **985 898** | **1 022 426** | **1 008 800** | **1 027 000** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -4 230 | -4 230 | -4 000 | -4 400 |
| Styrehonorar | 5 | -30 000 | -30 000 | -30 000 | -30 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -16 784 | 0 | -7 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -63 320 | -58 895 | -67 000 | -67 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -11 572 | -36 623 | -7 000 | -7 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -278 301 | -836 038 | -121 000 | -96 000 |
| Forsikringer | | -151 885 | -136 008 | -155 000 | -153 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -242 675 | -208 826 | -231 000 | -284 115 |
| Energi/fyring | 10 | -49 445 | -112 464 | -123 000 | -85 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -86 002 | -77 941 | -83 000 | -88 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -108 088 | -141 030 | -149 000 | -107 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 042 302** | **-1 642 056** | **-977 000** | **-931 515** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-56 404** | **-619 630** | **31 800** | **95 485** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |





| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Finansinntekter | 12 | 16 291 | 17 399 | 0 | 13 000 |
| Finanskostnader | 13 | -55 153 | -16 435 | -38 000 | -63 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-38 861** | **964** | **-38 000** | **-50 000** |
| Ekstraordinære kostnader | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-95 265** | **-618 666** | **-6 200** | **45 485** |

| | | |
|---|---|---|
| Overføringer: | | |
| Udekket tap | -95 265 | -618 666 |

**SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8**

**ORG.NR. 985 005 672, KUNDENR. 4018**

**BALANSE**

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 4 771 | 3 393 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 140 029 | 154 104 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 43 268 | 169 747 |
| Energiavregning | 15 | 18 234 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 34 592 | 375 229 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 3 | 3 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **240 898** | **702 476** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SUM EIENDELER** | | **240 898** | **702 476** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 16 | -654 670 | -559 404 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-654 670** | **-559 404** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 845 921 | 883 594 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **845 921** | **883 594** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 28 787 | 22 163 |
| Leverandørgjeld | | 20 526 | 352 710 |
| Påløpte renter | | 333 | 264 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 3 150 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **49 646** | **378 287** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **240 898** | **702 476** |
| | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 2024

Styret i Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8

Erik Andersen Steinulf Grøvik Thea Hellenes Ekre





**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 890 616 |
| Bredbånd | 76 632 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **967 248** |

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Andre inntekter, dugnadsbidrag | 18 650 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **18 650** |

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -4 230 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-4 230** |

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 784.

Ifm. bytte av revisor i fjor, gjelder kostnaden for både 2022 og 2023 revisjonen.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Hammersborg Eiendomsforvaltning AS | -7 247 |
| OBOS Eiendomsforvaltning | -4 325 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-11 572** |

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**





| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -32 813 |
| Drift/vedlikehold VVS | -107 872 |
| Drift/vedlikehold elektro | -32 073 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -20 764 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -22 890 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -60 690 |
| Kostnader dugnader | -1 199 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-278 301** |

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -130 777 |
| Feieavgift | -3 315 |
| Renovasjonsavgift | -108 582 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-242 675** |

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -49 445 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-49 445** |

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -2 189 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -3 697 |
| Lyspærer og sikringer | -1 521 |
| Vaktmestertjenester | -48 831 |
| Renhold ved firmaer | -41 672 |
| Andre kontorkostnader | -3 392 |
| Porto | -150 |

| | |
|---|---|
| Bank- og kortgebyr | -6 639 |
| Øreavrunding | 2 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-108 088** |

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 13 071 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 402 |
| Renter Nordea | 2 812 |
| Andre renteinntekter | 7 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **16 291** |

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og omkostninger lån Handelsbanken | -55 141 |
| Renter på leverandørgjeld | -12 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-55 153** |

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Andre kortsiktige fordringer, avregninger strøm 2023, Elkraft | 43 268 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **43 268** |

**NOTE:15**

**ENERGIAVREGNING**

Avregningen gjelder seksjonene 16 - 32

**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | 56 424 |
| **SUM INNTEKTER** | **56 424** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Strøm Varmtvann | -74 658 |





| | |
|---|---|
| **SUM KOSTNADER** | **-74 658** |
| | |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-18 234** |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp, a konto. Etter årsavslutning, blir inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt.

Ettersom disse inntektene og kostnadene skal avregnes, blir de bokført i balansen og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet

**NOTE: 16**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 15 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2022 | -890 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 6 406 | |
| Nedbetalt i år | 37 673 | |
| | | -845 921 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-845 921** |

Gjelden er ikke pantesikret





**Annen informasjon om sameiet**

**Forsikring**
Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 76414149. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap 2023<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### 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,

Penneo Dokumentnøkkel: AXSSF-SH7CK-32QKU-WSCZD-BGCZ7-MCHQX

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA



Vedlegg 1 – Uavhengig revisors beretning - SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8.pdf

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AXSSF-SH7CK-32QKU-WSCZD-BGCZ7-MCHQX

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA



Vedlegg 1 – Uavhengig revisors beretning - SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8.pdf

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24
**Selskapsnummer:** 4018 **Selskapsnavn:** Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____



_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8

Organisasjonsnummer: 985005672
Møtet ble avholdt 12. juni kl. 18:00 på Teams. Møte ble avsluttet kl 19:11

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen foreslåss Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte

✓ Vedtatt. Nikolai Engedal ble valgt som protokollvitne

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.



## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Hannah Jorstad Paulsen

Følgende stilte til valg:
Hannah Jorstad Paulsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Dide Saleh

Følgende stilte til valg:
Dide Saleh

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Rita Slapø Nes

Følgende stilte til valg:
Rita Slapø Nes

## 8. Balkongrekkverkene i MHG8

Fremmet av: Elise Reiten Heen

Rekkverkene er blitt veldig rustne. Det gjør at både hver enkelt balkong ikke er spesielt fin eller fasaden i sin helhet. Plastplatene som sitter innenfor rekkverkene er også stygge og slitt. Er dessverre ikke mulig å utbedre

«midlertidig» selv da plastplatene ikke kan fjernes uten av de ødelegges. Regner dermed med at dette bør koordineres av sameiet som del av en restaurering av alle balkongrekkverkene.

Forslag til vedtak:
Styret innhenter tilbud på oppussing av balkongrekkverkene i MH 8

✓ Vedtatt. Vedtatt, 5 mot 3 stemmer, resten stemte blankt



# Verification

Transaction 09222115557519856707

## Document

**Protokoll 2024, 4018**
Main document
3 pages
*Initiated on 2024-06-13 09:36:20 CEST (+0200) by Andreas Flataker (AF)*
*Finalised on 2024-06-13 11:43:41 CEST (+0200)*

## Signatories

**Andreas Flataker (AF)**
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
*andreas.flataker@obos.no*
bankID
*The name returned by Norwegian BankID was "Andreas W V Flataker"*
*BankID issued by "DNB Bank ASA"*
*2023-06-28 12:29:17 CEST (+0200)*
*Signed 2024-06-13 10:02:41 CEST (+0200)*

**Nikolai Engedal (NE)**
*nikolai.engedal@ncmm.uio.no*
bankID
*The name returned by Norwegian BankID was "Kim N Hartlieb Engedal"*
*BankID issued by "Danske Bank A/S"*
*2023-06-23 10:40:24 CEST (+0200)*
*Signed 2024-06-13 11:43:41 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

**VEDTEKTER**
**FOR SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 – 8**
**Org. nr. 985005672**

**§ 1 NAVN OG FORMÅL**

Sameiets navn er Sameiet Mauritz Hansens gate 6 - 8. Sameiet består av 31 seksjoner av eiendommen gnr. 214 bnr. 199, på eiet tomt i Oslo. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av den enkelte bruksenhets areal etter fordelingsliste i reseksjoneringsbegjæring av av 16.07.2008.

Til enhver seksjon ligger sameieandel i eiet grunn, sameieandel i bebyggelsen og enerett til bruk av boligareal samt boder, alt i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring datert 20.03.2002 og eventuelle endringer i senere tinglyste reseksjoneringsbegjæringer.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, således å forvalte og administrere bebyggelsen, tomt og fellesanlegg tilliggende sameiet m.v.

**§ 2 RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Salg og utleie av seksjonen skal meldes styret for registrering. Ved salg skal meddelelsen til styret inneholde den nye eiers fulle navn, personnummer og dato for overtakelse. Ved utleie skal leietakers fulle navn meddeles styret, også ved endring av leietaker.

Selger av seksjon plikter å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter før salg finner sted. Overdragelse av seksjon skal ikke finne sted uten at overdrageren er å jour med sine forpliktelser overfor sameiet.

**§ 3 FYSISK RÅDERETT**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med formålet fastsatt i oppdelingsbegjæringen. Bruken av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre sameierne.

Med alminnelig flertall fastsetter årsmøtet husordensregler for sameiet. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt i sameiermøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.



Eier av seksjon 29 og 30 har ansvar for vedlikehold, herunder ansvar for nødvendig utskiftning av alle rør og ledninger som er installert i seksjonen og i bygningskroppen som en del av oppføringen av seksjonen. Dette omfatter også tilknytningspunktet til rør og ledning som var i sameiet før utbyggingen ble påbegynt. Eier av seksjon 29 og 30 har videre ansvar for vedlikehold for den valgte bygningstekniske løsning for våtrom.

Unnlater sameierne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader og ulemper, kan sameierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.
Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, dennes husstand, den han har overlatt bruken av bruksenheten til eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandel betalt av sameieren.

**§ 4 FELLESUTGIFTER**

Eiendommens utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter eierbrøken.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iversetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiftene enn det eierbrøken tilsier, samt pålegge sameieren å installere særskilt måleutstyr.

Til dekning av omkostninger som nevnt i første og annet ledd betales et månedlig akontobeløp forskuddsvis, den første i hver måned, etter fastsettelse av styret og i henhold til eierbrøken. Eventuelle forhøyelser trer tidligst i kraft etter en måneds varsel. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven, regnet fra forfall.

Styret skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp sameierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av eierbrøken.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter eierbrøken.

Sameierne i Mauritz Hansens gate 8 skal betale strøm til varmt vann fra varmt vanns bereder i kjeller i Mauritz Hansens gate 6. Disse strømkostnadene skal fordeles etter eierbrøk på sameierne i Mauritz Hansens gate 8.

**§ 5 SAMEIETS PANTERETT**

De andre sameierne har panterett i en enkelt seksjon med et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (1 G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten som her er omhandelt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel, jfr. eierseksjonsloven av 23/5-1997, § 23, 4. ledd.

Sameiet har ikke plikt eller anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser sameierne ønsker å tinglyse på seksjonen.

**§ 6 ETTERSYN**

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

**§ 7 MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegg om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 23/5-1997, § 26.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap.13, jfr. eierseksjonsloven av 23/5-1997, § 27. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

**§ 8 SAMEIERMØTE**

Den øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Sameiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av sameiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmene og leier av bruksenhet har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

En sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

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

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameierne som til sammen har minst 1/10-del av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene krever 2/3-dels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 8, 5. ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameierne senest en uke før ordinært sameiermøte.



Innkalling til sameiermøter sendes per e-post til de med registrert e-postadresse i eierregisteret. Sameiere uten registrert e-postadresse mottar innkallingen per post.

Revisor eller et husstandsmedlem fra hver boligseksjon i tillegg til sameieren har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

**§ 9 OM SAMEIERMØTET**

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet og kan bare treffe

beslutninger om saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 8. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er dette ikke til hindre for at det treffes vedtak om innkalling til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal:

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne regnskapet for foregående regnskapsår
- Behandle andre saker nevnt i innkallingen
- Foreta valg av styre, styrets leder og revisor

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen undertegnes av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

**§ 10 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 1997, § 12, 2.ledd, pkt.2.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller brukerinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

**§ 11 INHABILITET**

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om avtale med seg selv eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 7.

**§ 12 SAMEIESTYRET**

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Dets leder velges særskilt. Sameierstyret skal bestå av tre medlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet bestemmes av sameiermøtet. Funksjonstiden løper fra det ordinære sameiermøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden opphører.

Når særlige forhold foreligger har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrets leder, ved dennes fravær velger styret møteleder.

Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt gjør møtelederes stemme utslaget.

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

**§ 13 STYRETS OPPGAVER M.V.**

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Stryet representerer sameierne og forplikter dem ved sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtes vedtak i det enkelte tilfelle.



Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra både nr 6 og 8.

**§ 14 EIERSEKSJONSLOVEN**

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse. Endret siste gang 30. april 2013.

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

### 1. ADGANG

Inngangsporten skal alltid være låst. Ved vareleveranser/mottak/flytting husk å påse at døren ikke blir stående åpen i lengre tid. Husk også å lukke dørene i fløyene i bakgården.

Merking av ringeklokker og postkasser skal følge standarden på ringeklokke og postkasser. De skal bestilles fra leverandøren, Postkasseskilt fra Postens Skiltbutikk – hvit .

### 2. SØPPEL

- Sameiet har i dag 3 søppelkasser og 4 papirresirkuleringskasser. Brett sammen kartong og esker før de legges i papirresirkuleringskassen. Sortering av avfall er påbudt. Det sorteres i restavfall, plast og matavfall og kastes i søppelkassene for restavfall. Posene skal knyttes sammen. Prøv å fordele søppelet i søppelkassene, så ikke noen er overfylte mens andre er tomme. Da begrenser vi lukt og rotteplage.
- Avfall som ikke skal i søppelkasser skal ikke oppbevares i fellesarealer men leveres til gjenvinningsstasjon.
- Sigarettsneiper og brukt snus plukkes opp og kastes som restavfall.

### 3. MUSIKK/STØY

Det skal ikke være musikk eller støy fra leilighetene etter kl. 22.00 på hverdager eller kl. 24.00 i helger. Om det skal arrangeres fest eller lignende skal det settes opp nabovarsel ved hovedinngang. Ved slike arrangementer skal det være stille kl. 02.00. Slike arrangement må begrenses til helgene (dette gjelder også i sommerhalvåret). Vinduer må holdes mest mulig lukket for å begrense støyplage for naboer når man arrangerer fester e.l.

### 4. BODER

Alle boder skal være låst med hengelås eller liknende. Nedgang til boder skal være låst. Det er ikke lov å oppbevare noe i kjeller unntatt i boder, med unntak av i fellesbod ved nedgang fra hovedinngang til kjeller. Dette arealet er reservert for sykler, barnevogner og fellesutstyr til sameiet.
Eier av bod er ansvarlig for at boder holdes i orden og er ryddet ved bytte av leietaker. Det er forbudt å lagre brannfarlige produkter i kjellerbodene.

### 5. DUGNAD

Det arrangeres dugnad en gang i året på vår/forsommer og ellers ved behov. Styret sender innkalling med liste over oppgaver til eierne. Eier er ansvarlig for å påse at representant fra egen leilighet stiller på dugnad.

### 6. BAKGÅRD

Sykler skal parkeres ved sykkelstativ. Man ber beboere og gjester ta hensyn til sine naboer ved å ikke lage for mye støy i bakgård eller i inngangspartiet. Dette gjelder særlig nattetider, da de fleste har soverom som vender mot bakgård.

### 7. TRAPPEHUS

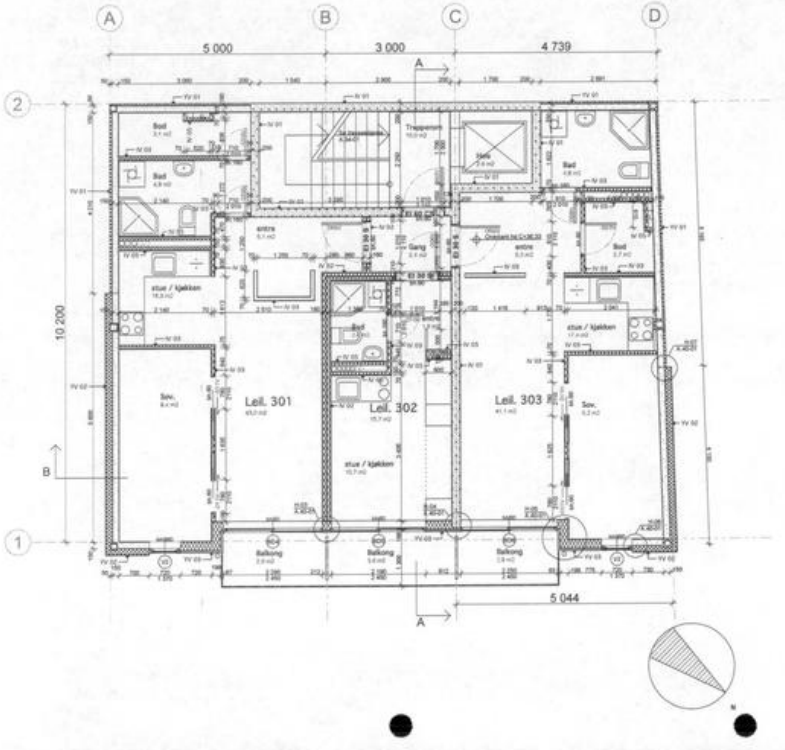
Trappehus/oppganger er fellesarealer og rømningsveier. Det er strengt forbudt å oppbevare brennbart materiale i gangene. Dette gjelder også sko. Det er tillatt med blomster i vinduskarmene.

### 8. STYRET

Styret bør være sammensatt av medlemmer fra både nr 6 og 8.

Husordensreglene er utformet for at vi alle skal ha et best mulig bomiljø. Ved å følge disse vil vi alle få et trivelig bomiljø. Innspill til endringer/forbedringer til bomiljø eller husordensreglene kan sendes styret. Ellers henvises til paragraf 7 i sameiets vedtekter, der mislighold av sameiers forpliktelser i henhold til vedtekter og regler omtales.

Vedtatt i årsmøte 4. mai 2021



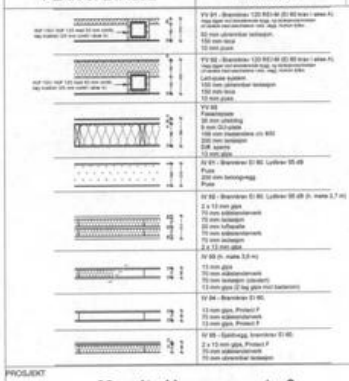

NB! Alle dør og vindus smyg skal gipses. VEDLEGG E-4

# AS BUILT

Forslag til sjakter for rør og kanaler må kontrolleres/justeres når tegninger fra teknisk prosjekterende foreligger.

| RETTELSER | DATO | SIGN | KONTR. | INDEKS |
|---|---|---|---|---|
| EL-sjakter tegnet inn. | 22.06.05 | BS | BS | B |
| Kotehøyder endret. Utsparingshøyder for glass endret. Heissjakt større. | 04.05.05 | BS | HCH | A |

| TEKST | TEGN.NR. | INDEKS |
|---|---|---|
| PLAN 3. ETASJE | A.12 - 03 | B |



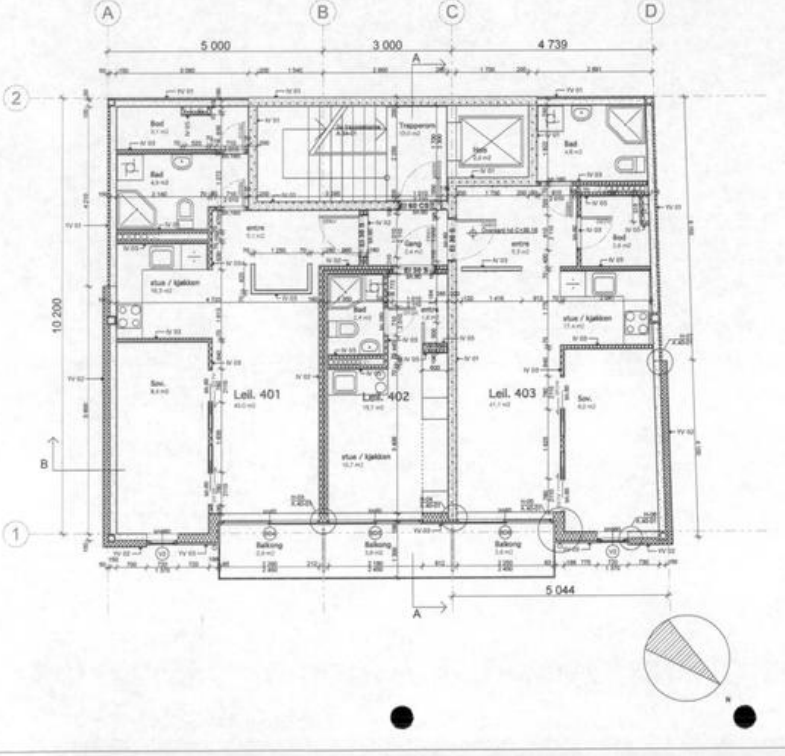
PROSJEKT
**Mauritz Hansens gate 6**

TILTAKSHAVER
**Mars Invest AS** v/ Jan Skippervold
C/O JES AS Pb. 57 1335 Snarøya

ARKITEKT
**PULS arkitekter as**
SIV.ARK. M.N.A.L. - Boks 135 Vinderen - 0319 OSLO - T: 21 89 99 00 - F: 21 89 99 01

| MÅLESTOKK | DATO | TEGNET AV: | KONTROLLERT | SAK.NR. |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 01.04.05 | BS | TR / KV | 200429 |

| TEKST | TEGN.NR. | INDEKS |
|---|---|---|
| PLAN 3. ETASJE | A.12 - 03 | B |



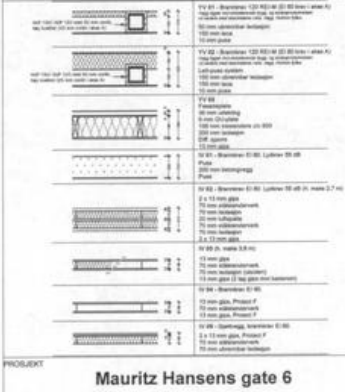

NB! Alle dør og vindus smyg skal gipses. VEDLEGG E-5

# AS BUILT

Forslag til sjakter for rør og kanaler må kontrolleres/justeres når tegninger fra teknisk prosjekterende foreligger.

| RETTELSER | DATO | SIGN | KONTR. | INDEKS |
|---|---|---|---|---|
| EL-sjakter tegnet inn. | 22.06.05 | BS | BS | B |
| Kotehøyder endret. Utsparingshøyder for glass endret. Heissjakt større. | 04.05.05 | BS | HCH | A |

| TEKST | TEGN.NR. | INDEKS |
|---|---|---|
| PLAN 4. ETASJE | A.12 - 04 | B |



PROSJEKT
**Mauritz Hansens gate 6**

TILTAKSHAVER
**Mars Invest AS** v/ Jan Skippervold
C/O JES AS Pb. 57 1335 Snarøya

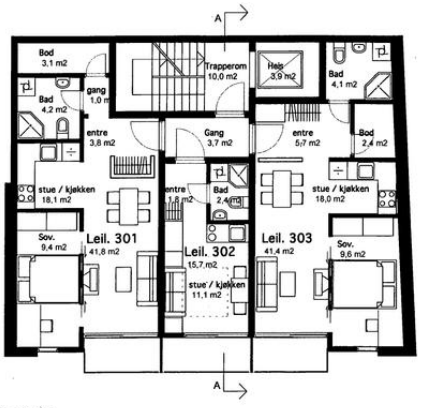
ARKITEKT
**PULS arkitekter as**
SIV.ARK. M.N.A.L. - Boks 135 Vinderen - 0319 OSLO - T: 21 89 99 00 - F: 21 89 99 01

| MÅLESTOKK | DATO | TEGNET AV: | KONTROLLERT | SAK.NR. |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 01.04.05 | BS | TR / KV | 200429 |

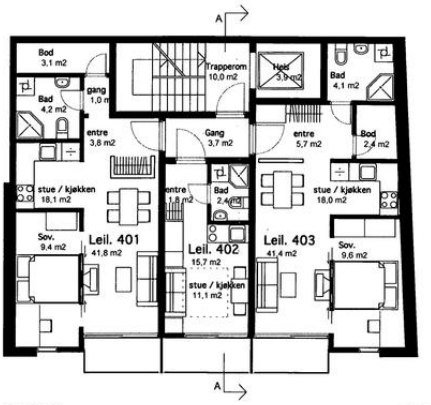
| TEKST | TEGN.NR. | INDEKS |
|---|---|---|
| PLAN 4. ETASJE | A.12 - 04 | B |

PULS

Vedlegg E-3




PLAN 3.ETASJE




PLAN 4.ETASJE




13

TEGNING ERSTATTER TIDLIGERE A-A100-2.03 OG A-A100-2.04

| KORR. | DATO | KONTR. | | MÅL | 1:100 | SIGN. | BS | KONTROLL | TR | Mauritz Hansens gate 6<br>SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE | TILTAKSHAVER | Mars Invest AS | ADRESSE | Mauritz Hansens gate 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | DATO | 30.11.04 | TEGN. NR. | A.10-02 | | | | | | TEGNING | Plan 3.etasje og 4. etasje |

**PULS** arkitekter as - Borgenveien 66 - Boks 135, Vindern - 0319 Oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling

Puls Arkitekter as
Boks 135 Vindern
0319 OSLO

**KOPI**

Dato: - 2 AUG. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200400135-41 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tine Aagesen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | MAURITZ HANSENS GATE 6A | Eiendom: | 214/199 |
| Tiltakshaver: | Mars Invest AS c/o JES AS v/Jan Skippervold | Adresse: | Postboks 57, 1335 SNARØYA |
| Søker: | Puls Arkitekter as | Adresse: | Boks 135 Vindern, 0319 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

## FERDIGATTEST
## NYBYGG I BAKGÅRD
## MAURITZ HANSENS GATE 6A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

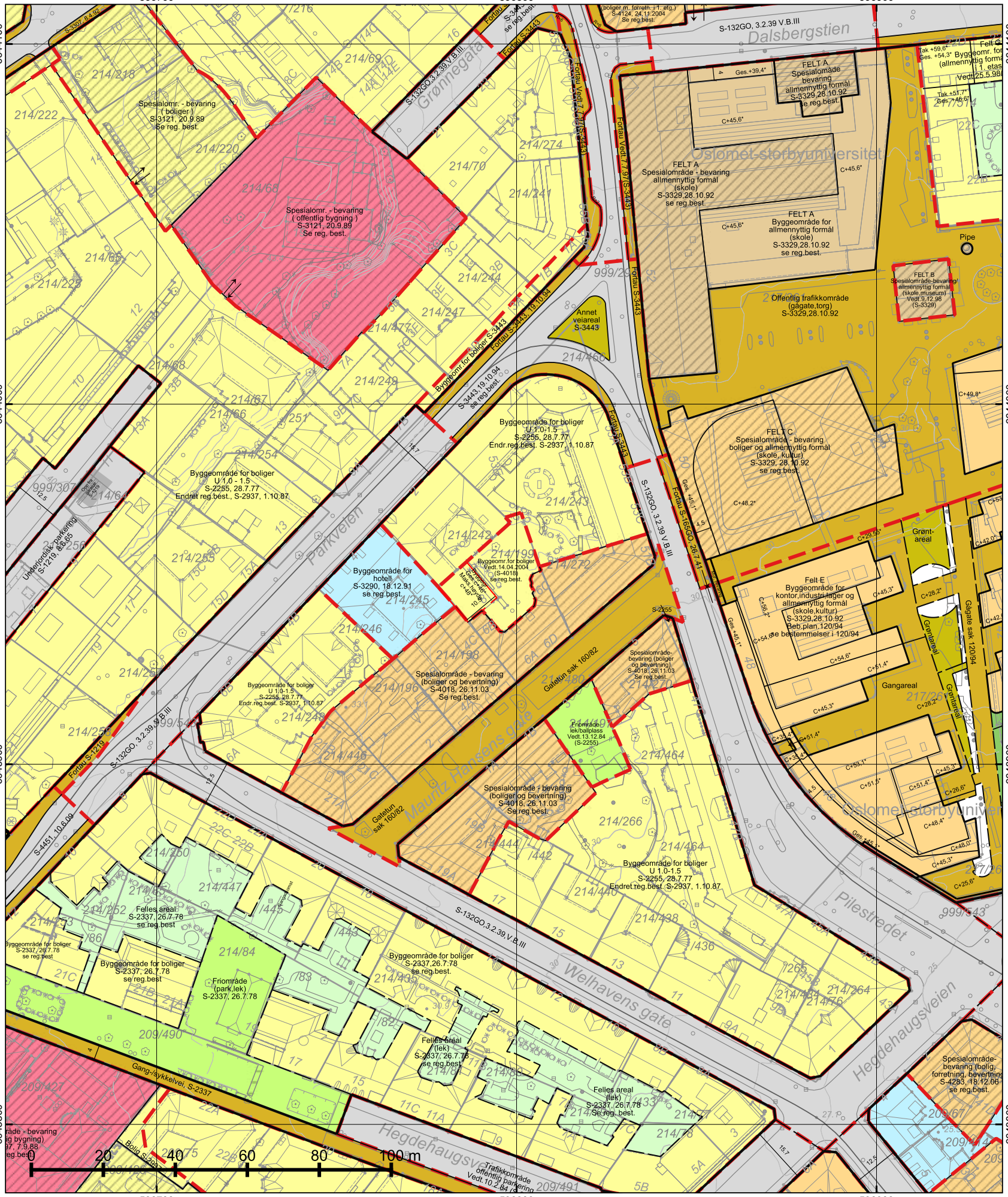
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3

Gro B. Taugbøl
avdelingsenhetsleder

Tine Aagesen
saksbehandler




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 145098/ 86514843
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: MAURITZ HANSENS GATE 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/199

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park
43 - Anlegg for lek og opphold
70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
74 - Felles gårdsplass
110 - Bolig m.tilh. anlegg
120 - Forretning m.tilh.anlegg
124 - Hotell og herberge
140 - Bolig/forr./kontor
144 - Forr./bolig
171 - Privat skole
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
316 - Gatetun/gågate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

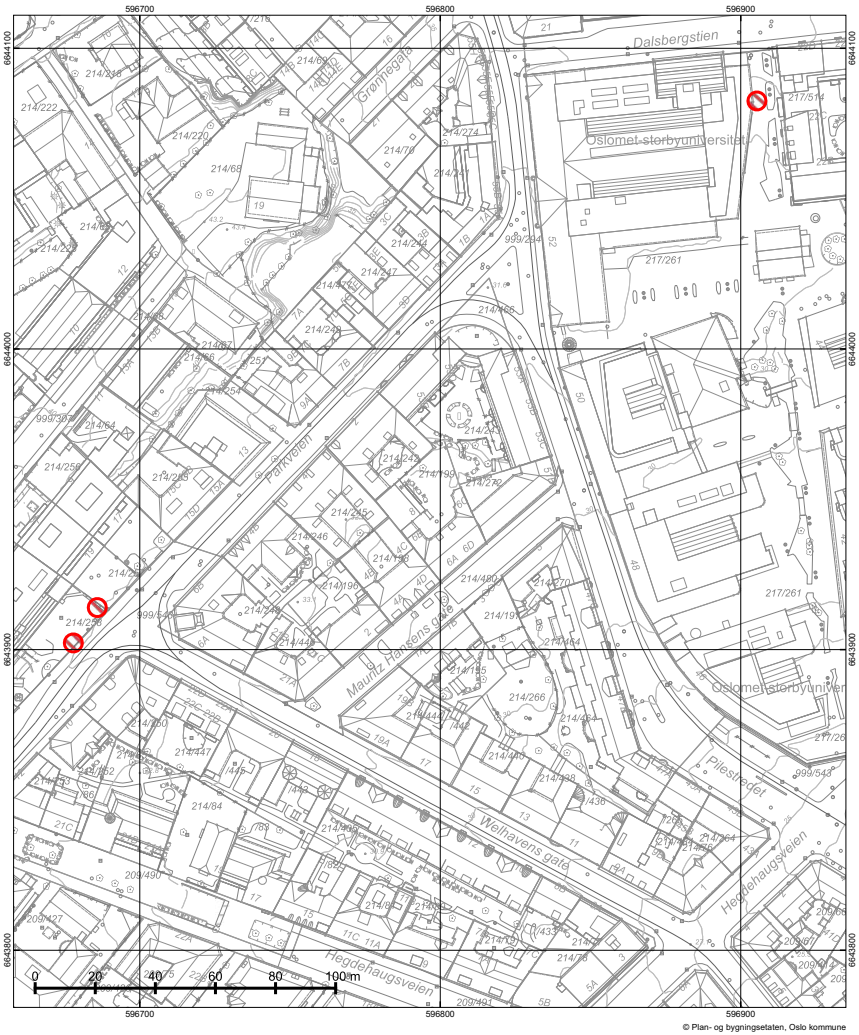
RpAngittHensynGrense

311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
934 - Regulert trikkespor
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Byggegrense
Bygningens avgrensing i beb. plan
Underjordisk anlegg
Bebyggelse som inngår i planen
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

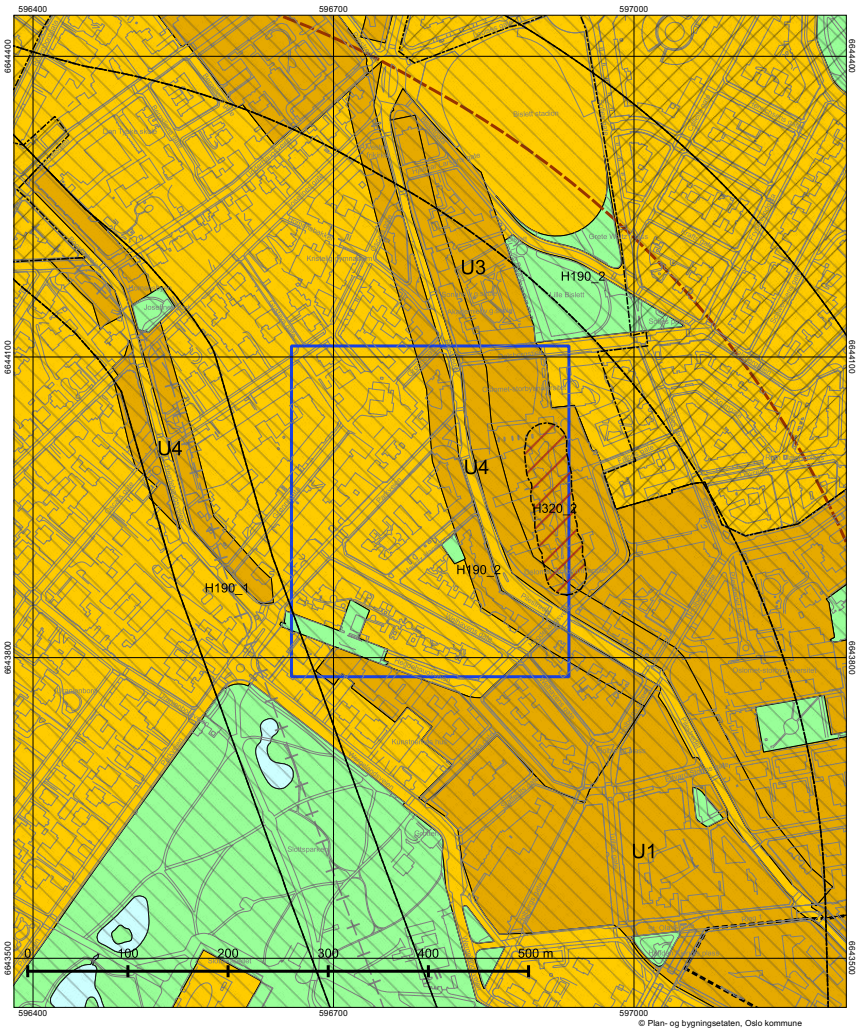
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 145098/ 86514843
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: MAURITZ HANSENS GATE 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/199

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145098/86514843
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-4018

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

**Vedtaksdato:** 26.11.2003
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 200201750
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 200201750, V140404

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



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

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

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Spesialområde bevaring (boliger og bevertning).

§ 3. Byggeområde
Innenfor området kan oppføres nybygg innenfor de på planen viste byggegrenser og maks høyder, som ikke må komme i konflikt med eksisterende bevaringsverdige og fredede bygninger.
Bygningen skal oppføres med øverste etasje inntrukket.
Bygningen skal i volum, utforming og materialer forholde seg til og tilpasses eksisterende, bevaringsverdige bebyggelse.
BYA for byggeområdet er maks 30 %.

§ 4. Spesialområde bevaring
Eksisterende bygninger, trapper, murer, gjerder, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fravær av verneverdier kan dokumenters.
Alle fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk eller tilbakeføres til dokumentert opprinnelig utseende. Ved utbedring og reparasjon skal mest mulig av eldre fasadeelementer, som vinduer, dører og taktekking, bevares i sin opprinnelige sammenheng.

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

Tekniske anlegg, så som antenneanlegg, kabelfester, belysningsarmatur, trafikkskilt og stolper, leskur, koblingsbokser og lignende skal monteres med behørig hensyn til verneverdiene.
Fasadebelysning med armatur festet direkte til bygningene tillates ikke.

Eksisterende bygninger skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis når tilføyelsen ikke vil endre bygningens hovedfasader eller hovedform, og er forenlig med de verdier som planen skal sikre.
Takløft, terrasser, balkonger mv ut mot gaten tillates ikke. Unntak gjelder for takvinduer i plan med takflaten, som kan plasseres enkeltvis i nedre loftsplan og noe tilbaketrukket fra gesimsen.
Mot gårdsrommet kan tillates takvinduer i plan med takflaten, mindre takløft, arker og balkonger. Påbygging av en etasje og takløft over hele gårdens bredde tillates ikke. Opprinnelig gesims skal bevares.

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

For Mauritz Hansens gate 6 gjelder egne fredningsbestemmelser.

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

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

§ 7. Avkjørsel, parkering
Hver eiendom får opprettholdt dagens avkjørsler. Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn for krav til parkering ved eventuelle nybygg i henhold til § 5.
For planens byggeområde i henhold til § 3 stilles ikke krav til parkering.

Oslo

# V140404

Mindre vesentlig endring for S-4018.Byggegr.utvides med 1,5 m mot øst til 10,5 m og laveste gesimshøyde heves med 1 m til overkant sikkerhetsgjerde for takterrasse.

V140404 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 14.04.2004
**Vedtatt av:** Plan- og bygningsetaten
**Vedtaksdokumenter:** 200401809
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-4018

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

**Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo**

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen**

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.

**48022111**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**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 med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0307/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Mauritz Hansens gate 8 0350 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 214, bnr 199, snr 21 (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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no