

Maridalsveien 33M

1 soverom | 47 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Maridalsveien 33M

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Om boligen
50	Nabolagsprofil
52	Vedlegg
71	Egenerklæringsskjema
81	Andre vedlegg
146	Kontaktinfo
149	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Unik penthouse-leilighet med privat takterrasse på ca. 75 m².
Sol fra morgen til kveld! Garasjeplass m/EL.

Prisantydning	7 200 000,-
Omkostninger	182 230,-
Totalpris	7 382 230,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 091,-
BRA-i	47 kvm
Soverom	1
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1958
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til en eksklusiv penthouse-leilighet med en spektakulær takterrasse på ca. 75 m²! Her kan du nyte en nydelig utsikt, optimale solforhold og lyse, luftige rom.

I tillegg byr leiligheten på imponerende takhøyde (398 cm), som gir en fantastisk romfølelse og en luftig atmosfære gjennom hele boligen.

Det følger også med en egen garasjeplass med EL-lader.

Leiligheten ligger sentralt, med kort gangavstand til butikker, parker, koselige kafeer, restauranter og den populære Mathallen på Vulkan.

Kort fortalt:

Særegen penthouse-leilighet med privat takterrasse

Formidabel takhøyde og store vindusflater

To hemser utnytter takhøyden på en god måte

Garasjeplass med lader

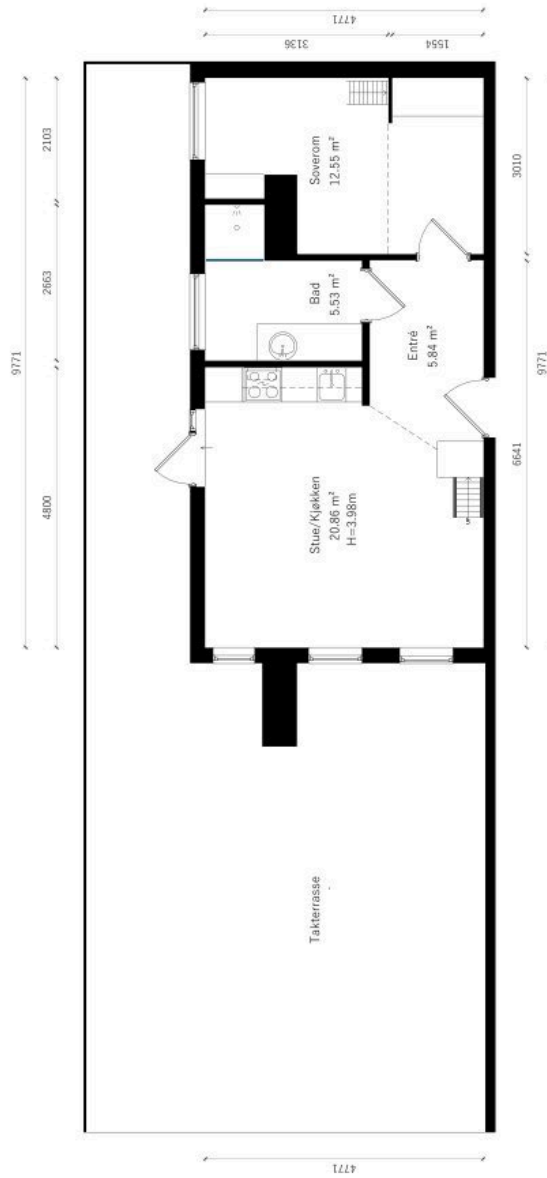
Heis

Fyring og varmtvann inkl.

Kort vei til "alt"

Tilgang til stor, vernet eplehage

Maridalsveien 33M
8. Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert























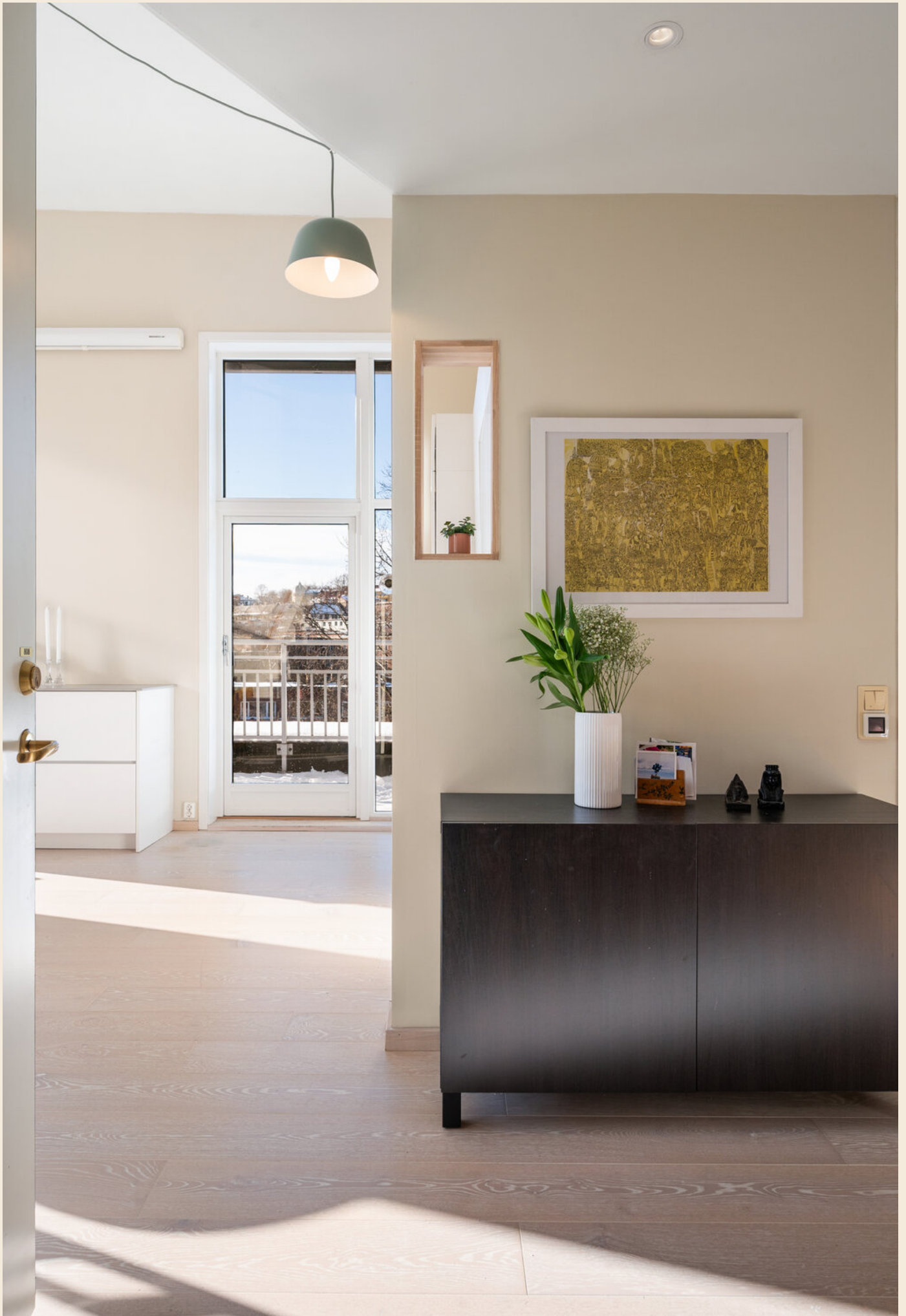


















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0031/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 33M, 0175 OSLO
Gnr 218, bnr 228, snr 129 (ideell andel 1/1) / Gnr 218, bnr 116 (ideell andel 1/209) / Gnr 518, bnr 2 (ideell andel 1/70) i Oslo kommune

Selger
Mathilde Emilie Thue

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
850,- (Administrasjonsgebyr garasje)
180 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

182 230,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 230,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

7 382 230,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 395 230,- (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.

Om boligen

Byggeår
Selve bygget er opprinnelig fra 1958, men ble ombygd og påbygd i ca. 2004. Denne leiligheten ble etablert i 2004.

Etasje
8

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 75 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
8. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Bad, entré, kjøkken, soverom, stue
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 75 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 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. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Himlingshøyde er ca. 398 cm. i stuen. Ca. 248 cm. i entréen.

Det er en hems på soverommet og en hems i stuen. Hemsene på soverommet har et gulvareal på ca. 5 m² og hemsene i stuen er på ca. 6 m². Himlingshøyde er på ca. 124 cm. på soverommet og ca. 129 cm. i stuen. Arealet er dermed ikke målbart. (Under 190 cm.).

Takterrasse (TBA) er ikke mulig å måle opp nøyaktig. Dette fordi terrassen deles av flere seksjoner og deles inn med rekkverk, vegger og blomsterkasser. Siden det pågår tekkearbeid på taket er alle rekkverk og avgrensninger tatt ned. I tillegg er det snødekke på hele taket. Arealet på terrassen er derfor avrundet til 75 m² som var det siste målte arealet ved forrige salg. Arealet må kontrolleres når avgrensninger/rekkverk er oppe igjen. Terrassearealet kan med andre ord være feil.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med

808. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 227 cm. bred og er merket 38. Det er montert elbillader på plassen.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Adkomst til privat takterrasse.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 5 m².

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

Standard

Stue:

Lys og innbydende stue med svært gode lysforhold. De store vindusflatene kombinert med høy takhøyde skaper en unik romfølelse. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord. Pen 1-stavs parkett, mens øvrige overflater ble malt i 2023.

Vinduer er utstyrt med elektriske persienner for enkel styring av lysinnslipp.

Hems:

Fra stuen leder en trapp opp til en hems som kan brukes til flere formål.

Privat takterrasse:

Stuen har utgang til en spektakulær og privat takterrasse på ca. 75 m² - en av de beste du finner! Her får du gode solforhold og en fantastisk utsikt. Takterrassen har god plass til flere sittegrupper, grill og beplantning, og er perfekt for solrike dager med familie og venner. Det gjøres oppmerksom på at det pågår tekkearbeid på taket, og det vil bli lagt fliser så snart værforholdene tillater det (se vedlagte informasjonsskriv fra styret).

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra KVIK med glatte fronter og belysning under overskap. Benkeplate i keramikk med underlimt komposittkum. Ventilator er koblet til avtrekk på badet. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp,

stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Automatisk vannstopper er installert for ekstra trygghet. Det ble i 2025 montert tre nye kjøkkenskap.

Bad:

Moderne baderomsinnredning med benkeskap og veggskap i høyglanset utførelse. Speil over servant og downlights i taket gir et lyst og ryddig uttrykk. Dusjnise med dusjdør, servant og toalett. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Badet ble i 2023 oppgradert med nye fliser og membran i dusjen, byttet dusjdør, dusjgarnityr og blandebatteri.

Soverom:

Romslig soverom med hems som gir ekstra plassutnyttelse. Det er plass til dobbeltseng og nattbord. Under hemsene er det montert skyvedørgarderobe med speilfronter.

Entré:

En romslig gang ønsker deg velkommen. En av veggene er malt i en moderne farge som står i flott kontrast til de nøytrale veggene. Her er det plass til kommode eller knagger for yttertøy, og dørtelefon med videofunksjon er montert på veggen

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Garasjeplass i lukket garasjeanlegg medfølger og er tinglyst på gnr. 518, bnr. 2 med ideell andel. 1/70. Plassen har lader til EL-bil.

I tillegg tilkommer felleskostnader knyttet til garasjeplassen. Disse betales årlig i januar hvert år (p.t. kr. 3 600,-/kr. 300,- i mnd).

Det påløper også et administrasjonsgebyr på kr. 850 ved eierskifte.

Andeler i garasjesameiet kan kun overdras til eiere av boligseksjon i Sameiet Schultzehaugen 1 gnr 218 bnr 230, (Bygg 1-2), Schultzehaugen 2 gnr 218 bnr 231 (Bygg C), Schultzehaugen 3, gnr 218 bnr 232 (Bygg D), Schultzehaugen 4 gnr 218 bnr 229 (Bygg B), og Schultzehaugen 5 gnr 218 bnr 228 (Bygg A). Andelshaver i garasjesameiet må være eier av seksjon i ovennevnte sameier, Dersom en andelshaver selger sin eierseksjon, må garasjeandelen inkluderes i salget.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf.

eierseksjonsloven § 25.

--

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

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

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

Modernisering og påkostninger

2023:

- Maling av hele leiligheten
- Nye fliser i dusj, dusjdør, dusjsett og blandebatteri

2024:

- Nytt tørkestativ i tak

2025:

- Byttet til LED-spotter i gang + flere stikkontakter på soverom
 - Tre nye kjøkkenskap
 - Tetting av list rundt inngangsdør og justering av vinduer og dører
- 2004

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bo Borgen Håndtverksservice. November 2023. Gulv i dusj hos Mathilde Thue er primer og smurt 3 strøk med membran med duk og mansjett skrudd fast i klemming til sluk. Flislagt og fuget med silikon i hjørner.

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

Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nevnt ovenfor.

- 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?

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rengjøring av fasade og nye farger i 2023. Informasjon fra styret i årsrapport: FASADE

Vi har i året som har gått rengjort fasaden og påført nye farger. Tilbakemeldinger fra beboere og våre omgivelser har vært udelt positive. Prosjektet fulgte oppsatt tidslinje til å begynne med. Mot slutten av prosjektperioden kom det noen nødvendige tilleggsoppgaver som maling av undersiden av noen balkonger samt noe blikkenslagerarbeid. Dette førte til at bygget stod «innpakket» noe lenger enn først planlagt. Vi valgte OBOS prosjekt til å styre fremdrift og kontroll av prosjektet. Representanter for styret hadde møter med OBOS prosjekt og Malercompagniet hver 14. dag. Vi har en fasade som vil holde seg pen i mange år. Det er lagt opp til at renhold av fasaden med jevne mellomrom vil gjøre at vi har et penere bygg med lavere fremtidige vedlikeholdskostnader på fasaden. Til orientering klarte vi oss godt under budsjett. I året som kommer er det ønskelig å få utført tilsvarende vask og maling av fasade i innkjøringen til garasjen fra Maridalsveien 33L FARGEVALG FASADE Valg av farger ble gjort i samarbeid med Koi Fargestudio AS. I den forbindelse ble det arrangert et orienteringsmøte i hagen. Godt oppmøte med stor interesse. TERRASSE/TAK: Bytte av takpapp og legging av fliser (pågående). Arbeidet skal bli ferdigstilt så snart snøen har smeltet. Se skriv fra styret vedlagt. Arbeidet utføres og bekostes i regi av sameiet. Oppgradering fra tregulv til flisgulv bekostes av selger.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja, styret har håndtert en vannlekkasje på takpappen. Ferdigstilles når snøen har smeltet våren 2026. Se tidligere punkt og vedlegg for informasjon.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja. Forrige eier opplyste om sjenerende lukt i oppgang. I perioder har vi opplevd denne lukten i leiligheten. Vi har tettet ytterdør til oppgang, og fuget rundt rør under vask på kjøkken og radiatorer. Etter dette har det blitt en betydelig forbedring.

- 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.
Svar: Ja. Sølvkre. Vi satt opp feller i 2024 med gift. Har ikke sett noen siden.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Sva: Ja. Innebygd lys i speil på badet fungerer ikke. Ripe i en blå flis på bad ved dusj. Misfarging av parkett på et lite område ved terrassedør. Enkelte riper i parketten på soverommet. Utekranen på terrassen er frostfri.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Sveiset banebelegg (takpapp, membran).

Taktekkingen skal byttes og det er en pågående prosess med dette. Takpappen er byttet. Per nå er arbeidet pauset på grunn av snø. Sameiet har et infoskriv som beskriver fremdrift, løsninger og entreprenør på en god måte. Det henvises til dette skrevet for informasjon.

Vinduer: 2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med hengsling og fastkarmsvinduer.

Vinduene er fra byggeår (2004). Selve bygget er opprinnelig fra 1958, men ble ombygd og påbygd i ca. 2004. Denne leiligheten ble etablert i 2004. Det er utført justering av vinduer og dører i 2025.

Dører: Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Terrassedør med glassfelt.

Det er utført justering av vinduer og dører i 2025.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Takterrasse med rekkverk i stålkonstruksjon. Det pågår tekking av taket, men arbeidene er pauset grunnet snø og starter opp igjen når forholdene tillater det. Etter at tekkingen er ferdigstilt blir det montert fliser på justerbare klosser. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra terrassen gjennom sluk. Høyde på rekkverk er ca. 126 cm.

Se arealmatrise annet sted i rapporten.

Terrassen er i praksis eksponert mot vest, syd og øst.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i soverom: 3 mm. over 2 meter og ca. 2 mm. gjennom hele rommet. Stue: 1 mm. over 2 meter og ca. 8 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG2

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak: Det er opplyst at det finnes en vedlikeholdsrapport utarbeidet av OPAK, men denne er ikke tilgjengelig for denne rapporten. Rapporten kan

eventuelt etterspørres i sameiet.

8. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er enkelte gamle borehull i veggfliser. Enkelte hull er tettet med silikon, andre ikke.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at alle gamle borehull tettes med silikon.

8. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Punktsekk med digitalt vater viser svakt fall mot dusjsonen på hele gulvet. Det er en oppkant i dusjen som hindrer vann fra eventuelle lekkasjer utenfor dusjen å renne mot sluk.

Det er påvist sprekk i flis rett utenfor dusjen. Løs flis under dusjdøren.

Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Bytte av flis forutsetter at man får tak i samme type flis. Dette kan være vanskelig. Et annet moment er også faren for at man kan skade underliggende membran ved fjerning av ødelagt flis. Kontakt flislegger for eventuell utbedring. Det andre alternativet er å bare la flisen ligge som den er.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk.

8. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.
Konsekvens/tiltak: 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.

8. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Svelleskade på servantskapet. Se bilde.

Innebygd lys i speilet fungerer ikke.
Konsekvens/tiltak: Delamineringen på servantskapet er estetisk og har ingen praktisk betydning. Ved utbedring må skapet byttes.

Kontakt elektriker for vurdering av lys i speil. I ytterste konsekvens må speilet byttes.

8. etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

8. etasje - kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres. Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

Vannledninger

Plassering av stoppekraner gjør at det er behov for stige for å stenge av vannet. Dette er ikke optimalt.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å ha stige tilgjengelig. Ved eventuell fremtidig rehabilitering av badet bør rørlegger konfereres for flytting av stoppekraner. Konsekvens av "kronglete" plassering av stoppekraner kan medføre vannskader.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom mangler ventiler i vindu/vegg.

Det er ikke overstrømmingsspalter under innerdørene. Dette betyr at dørene må stå på gløtt for at ventilasjonen av leiligheten skal fungere.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Se illustrasjon under pkt. om ventilering bad. Manglende eller dårlig ventilering gir dårligere luftkvalitet i leiligheten enn det man bør forvente med referanse til byggeår.

TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Takterrasse med rekkverk i stålkonstruksjon. Det pågår tekking av taket, men arbeidene er pauset grunnet snø og starter opp igjen når forholdene tillater det. Etter at tekkingen er ferdigstilt blir det montert fliser på justerbare klosser. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra terrassen gjennom sluk. Høyde på rekkverk er ca. 126 cm.

Se arealmatrise annet sted i rapporten.

Terrassen er i praksis eksponert mot vest, syd og øst. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og

sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Innbo og løsøre

Følger med boligen: Kjøleskap, ovn, induksjonsplatetopp | Følger ikke med boligen: Vaskemaskin (ny i 2023. Kan evt. kjøpes)

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i sin ordinære næringsvirksomhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn

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

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg.
Varmer i baderomsgulvet.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk: 4146 kWh

Strømkostnad forrige år: 3203 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Ja

Norgespris aktivert: 08.01.2026

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 091,- pr. mnd.

Inkluderer: Drift og vedlikehold, varmtvann og fyring, kabel-tv og bredbånd grunnpakke fra Telia, trappevask, vaktmestertjeneste, stell av Edens hage, felles forsikring, kommunale avgifter m.m.

I tillegg tilkommer felleskostnader knyttet til garasjeplassen. Disse betales årlig i januar hvert år (p.t. kr. 3 600,-/kr. 300,- i mnd).

Felleskostnadene justeres normalt årlig iht. boligselskapets utgifter.

Andre utgifter

Utover det som innbetales via fellesutgiftene til sameiet, samt garasjeplass, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring m.m.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 207 943,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 831 771,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgssoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd

Telia er sameiets leverandør av TV og Internett.

Grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Schultzehaugen 5, orgnr. 986934626

Om sameiet

Sameiet består av 129 seksjoner. Sameiet Schultzehaugen 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 986934626, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Maridalsveien 33 L-M Gårds- og bruksnummer: 218 228

Schultzehaugen 5 har systemet OBOS-nøkkel installert på de tre hovedinngangsdørene. Med OBOS-nøkkelen kan man åpne inngangsdøren med mobiltelefon. Sameiets hjemmeside: <https://schultzehaugen5.no/>

Sameiet er tilknyttet Schultzehaugen vel. Vellet har ansvar for uteområdene, søppelrommene, nøkkelsystemet, varmesentralen, hovedtavle og fellesanlegg for fjernvarme og strøm. Schultzehaugen vel består totalt av 5 boligsameier og ett garasjesameiet. Alle seksjonseiere i de ulike sameiene får innkalling til årsmøte i Schultzehaugen Vel.

Større vedlikehold, oppgradering og rehabiliteringer de siste årene av vellet:

2015 - 2016 Innregulering av radiatorer.

2015 - 2016 Oppdragering av nedre gårdsrom ml. sameiet 5 og Sameiet Edens hage.

2018 Reasfaltering av øvre gårds plass.

2019 - 2020 Oppgradering av lekeplass.

2024 Utskifting av ødelagte brytere i hovedtavle.

2024 Utskifting av trykkutligningstank for fjernvarme

2024 Utskifting av tilbakeslagsventil i pumpekum i varmesentral

Styreleder informerte pr. telefon i slutten av februar 2026: Vi planlegger å oppgradere taket i løpet av 2026 som finansieres gjennom drift/egenkapital. Det må påregnes en økning på felleskostnadene i starten av 2027, anslagsvis på rundt 6 % til 7 %.

Informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2025:

Styrets arbeid:

1) Vedlikeholdsoppgaver:

Styret forholder seg til vedlikeholdsrapport laget av Opak i 2018. Noen av vedlikeholdsoppgavene beskrevet i fjorårets årsrapport er overført 2025. Grunnet store utgifter med fasaden, ønsket vi å trygge likviditeten. De fleste oppgave vil bli utført i inneværende år. Fasaden ble rengjort og fikk nye farger i 2023, i samarbeid med Koi fargestudio.

- Tak: Takbelegg må antagelig byttes i løpet av 5 år

- Nøkkelsystem: Misnøye med dagens løsning.

- Maling av korridorer og boning av gulv

2) Faste avtaler:

- Sameiet har service- og samarbeidsavtaler med:
- Telia (internett og TV)
- Schneider Electric (brannvarsling)
- XYLEM Services (grunnvansspumper)
- Kone (heiser)
- Dorma Koba (nøkler og låser)

Vedrørende renovering av utvendig tak for seksjonen, fremkommer følgende i skriv fra styret:

- Løsning med fliser:

"I stedet for tregulv anbefales det bruk av fliser. Flisene er noe dyrere, men gir oss totalt sett en bedre løsning. Tilgang til slukene blir enklere. Avdekking av eventuelle lekkasjer eller skader krever ikke at større deler av taket må fjernes. Flisene krever kun vask som vedlikehold. Flisene kan trygt spyles når vi nå får en velfungerende drenering av taket"

Styret har kommet frem til følgende beslutning vedrørende erstatning:

- Sameiet erstatter den økonomiske rammen for å legge et nytt standard tregulv Cuimpregnert furu 21x095 kl.1
- Sameiet erstatter ikke eventuelle skader på blomsterkasser og/eller skillevegger

Så snart taket er snøfritt vil monteringen utføres. Arbeidet utføres og bekostes i regi av sameiet. Oppgradering fra tregulv til flisgulv bekostes av selger.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold. Innkalling med protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue

Kr 18 387,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultat pr. 31.12.2024 var på kr. 465 524. Selskapet har budsjettert med et årsresultat kr. 96 780 pr. 31.12.2025.

Selskapets disponible midler pr. 31.12.2024 var på kr. 1 808 820. Disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser boligselskapets likviditet.

Regnskap for 2024 og budsjett for 2025 følger vedlagt.

Selskapet eier 54,23 % av s.5528 Schultzehagen Vel. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i

Schultzehagen Vel. Garantiansvaret den samlede gjelden i Schultzehagen Vel utgjør kr 744 740.

Vedtekter og husordensregler

- Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.
- Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.
- Kameraovervåkning av sameiets fellesområder er tillatt, for å hindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad: To ganger i året. Vår og høst.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt etter § 5 i Husordensreglene.

Sameiets forsikring

IF
Polisenr. SP2250935

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 527 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.

Tomten består av utearealer med hage, beplanting, steinbelagte/asfalterte arealer og hyggelige fellesarealer.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkt.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet. Her vil du kunne bo meget sentralt med kort vei til "alt", samtidig som at det er rolig og nært naturen. Beboere har tilgang til "Edens Hage"- en fredet, og over 100 år gammel privat frukthage/parkanlegg med flott gressplen, store trær, sittegrupper og lekeområder for barn. Boligen har enkel adkomst ut til utearealene.

Samtidig har du alt av byens fasiliteter rett i nærheten, med kort gangavstand til populære restauranter, koselige kafeer, treningssentre, lokalbutikker, gallerier, markeder m.m. Du finner både Coop, samt flere REMA 1000-butikker få minutters gange unna.

Alexander Kiellands plass er et pulserende knutepunkt mellom St.Hanshaugen, Sagene, Ila og Grünerløkka som alle er noen av Oslos mest attraktive områder. Området har gjennomgått en omfattende oppgradering som har ført til en svært positiv utvikling for nærområdet hvor man finner flere hyggelige spisesteder og kafeer med uteservering, for eksempel Tranen og Colonel Mustard. Området har hatt en sterk utvikling de senere årene og er et av byens mest attraktive urbane områder. Området fra Vulkan til Kulturkirken Jakob har blitt kraftig oppgradert med mat og kulturtilbud, og den oppgraderte Torggata binder Sentrum og Grünerløkka sammen via Fredensborg.

Det er kort vei til Kiellands Hus Senter hvor det finnes en rekke butikker, blant annet Coop Mega, apotek og vinmonopol. I tillegg til de servicetilbud man finner i umiddelbar nærhet, kan man velge å bevege seg vestover mot St. Hanshaugen som byr på flere spennende forretninger og hyggelig parkliv. Beveger du deg østover kommer du til Grünerløkka som byr på et pulserende liv med utallige kafeer, restauranter og butikker.

Vulkan-området ligger ca. 400 meter fra leiligheten, hvor man blant annet finner populære Mathallen, med mange spennende spesialforretninger og restauranter. Ringnes Park med Meny, Elixia og Ringen Kino ligger også innenfor gangavstand fra leiligheten.

Leiligheten ligger rett ved idylliske Akerselva. Herfra har man adkomst til flotte turveier langs elven som strekker seg fra Maridalen i nord og helt til Bjørvika og Sentrum i sør. For trening innendørs er det også et godt utvalg av ulike treningssentre i nabolaget. Det er kort vei til flere parker som Iladalen Park, St.Hanshaugen Park, Birkelunden, Olaf Ryes Plass og Sofienbergparken.

Om man skal ta kollektivtransport er Alexander Kiellands Plass et knutepunkt med flere busslinjer. Til trikken er det ca. 7 minutters gange og det er ca. 20 minutters gange til Oslo S.

Kort vei til skoler og barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.01.2007.

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.

Det foreligger byggetegninger som stemmer delvis med dagens planløsning.

Avviket kommer av at hemsene er satt opp i etterkant og ikke er byggesøkt (tilfredsstiller ikke krav til varig opphold).

Tegning følger vedlagt.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til S-3063, datert 10.05.1989. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker:

- Maridalsveien 31 - forhåndskonferanse leilighetsbygg

Saksnummer: 2025/04268 - Byggesak

Mottatt sak: 04.09.2025

Status: Under behandling

Mulighetsstudien viser 12 nye leiligheter på tomte i en boligbebyggelse på 5 etasjer med et samlet bruksareal på 872 m²

PBE skriver følgende: "Vi mener at mulighetsstudien «Diamanten» oppfyller kommunens kriterier for en ny boligbebyggelse i Maridalsveien 31 (side 20 § 3.2) og at man kan gå rett på byggesak uten dispensasjon og omregulering."

- Akersbakken 12 - hovedombygging, tilbygg, påbygg og fasadeendring

Saksnummer: 2025/08421 - Byggesak

Saken startet i sak 202454618

Mottatt sak: 12.09.2025

Status: Under behandling

Søknaden fra tiltakshaver lyder følgende: Dagens bygningsmasse i Akersbakken 12 består av et kontorbygg i seks etasjer (5.270m² BRA) og et parkeringshus i to

etasjer (1.114m² BRA). Parkeringshuset skal beholdes, og ikke hovedombygges, mens kontorbygningen skal utvides til en utnyttelse på 7.332m² BRA. Total utnyttelse på eiendommen vil dermed bli 8.446m² BRA (7.332m² kontorbygg + 1.114m² parkeringshus. Antall etasjer økes fra seks til syv.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Konsesjon

I forbindelse med overskjøting av garasjeplassen må kjøper undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet (siden tomten er større enn 2 mål).

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/228/129:

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett

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

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:1-9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:1-2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale

Gjensidig bruk av grunn for rep. og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

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

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om

vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Vann- og avløpsetaten

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

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1-6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2

vedr. ventilasjon for rep. og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2004 - Dokumentnr: 19364 - Urådighet

Salg og annen overdragelse av seksjon i sameiet kan ikke skje uten at selgers/hjemmelshavers ideelle andel i garasjesameiet på gnr 518 bnr 2 overdras samtidig.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18339 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 129

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 472/66498

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

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

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale

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

Samme rettigheter og plikter til fellesarealet

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo

kommune v/Plan-og bygningsetaten.

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

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Bruksrett

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

til tils. 18 boder

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo

kommune v/Plan-og bygningsetaten.

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

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om

garasje/parkering

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

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo

kommune v/Plan-og bygningsetaten.

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

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om

garasje/parkering

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

Bruksrett til tils. 33 parkeringsplasser

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo

kommune v/Plan-og bygningsetaten.

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

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

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

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Erklæring/avtale

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

Rett til ventilasjonsrom

Bestemmelse om adkomstrett for rep. og vedlikehold

06.07.2004 - Dokumentnr: 46267 - Erklæring/avtale

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

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

Bestemmelse vedrørende aggregat i ventilasjonsrom.

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16.03.2004 - Dokumentnr: 18339 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 129
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 472/66498
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 10,12,13 og 15-18.

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

301/218/116:
09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:229 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:1-7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:1-2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Vann- og avløpsetaten

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

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Best. om adkomstrett

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

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

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

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

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

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2

vedr. ventilasjon for rep. og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2004 - Dokumentnr: 19364 - Urådighet

Salg og annen overdragelse av seksjon i sameiet kan ikke skje uten at selgers/hjemmelshavers ideelle andel i garasjesameiet på gnr 518 bnr 2 overdras samtidig.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18339 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 129

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 472/66498

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

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

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale

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

Samme rettigheter og plikter til fellesarealet

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

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

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:230 Snr:1-63 til tils. 18 boder

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om

garasje/parkering

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

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

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

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om

garasje/parkering

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

Bruksrett til tils. 33 parkeringsplasser

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

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

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Erklæring/avtale

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

Rett til ventilasjonsrom

Bestemmelse om adkomstrett for rep. og vedlikehold

06.07.2004 - Dokumentnr: 46267 - Erklæring/avtale

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

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

Bestemmelse vedrørende aggregat i ventilasjonsrom.

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett

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

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

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

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

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

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

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:231 Snr:1-7

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

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:232 Snr:1-2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale

Gjensidig bruk av grunn for rep. og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

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

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om

vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Vann- og avløpsetaten

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

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Best. om adkomstrett

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

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

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

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

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

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:2

vedr. ventilasjon for rep. og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2004 - Dokumentnr: 19364 - Urådighet

Salg og annen overdragelse av seksjon i sameiet kan ikke

skje uten at selgers/hjemmelshavers ideelle andel i garasjesameiet på gnr 518 bnr 2 overdras samtidig. Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18339 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 129

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 472/66498

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

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

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Erklæring/avtale

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

Samme rettigheter og plikter til fellesarealet

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

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

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Bruksrett

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

til tils. 18 boder

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om

garasje/parkering

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

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

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

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best om

garasje/parkering

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

Bruksrett til tils. 33 parkeringsplasser

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

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

09.09.2003 - Dokumentnr: 56768 - Best. om adkomstrett

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2004 - Dokumentnr: 18413 - Erklæring/avtale

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

Rett til ventilasjonsrom

Bestemmelse om adkomstrett for rep. og vedlikehold

06.07.2004 - Dokumentnr: 46267 - Erklæring/avtale

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

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

Bestemmelse vedrørende aggregat i ventilasjonsrom.

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker - avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på
storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg 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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 600,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 19 900,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-

Utlegg foto kr. 5 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 850,- 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 1. mars 2026

Megler

Dan Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Maridalsveien 33M

Skoler

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

Sport

🏊 Alexander Kiellands plass - Ba...	4 min 🚶
🏊 Vulkan squashhall	5 min 🚶
🏊 SiO Athletica Vulkan	4 min 🚶
🏊 SATS Ila	5 min 🚶

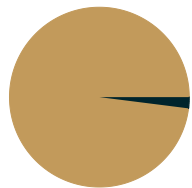
Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Darres Gate	3 min 🚶
🚗 Matkroken Kingosgate	4 min 🚶

Sivilstand

	Norge	
Gift	15%	33%
Ikke gift	78%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Boligmasse



98% blokk
2% annet

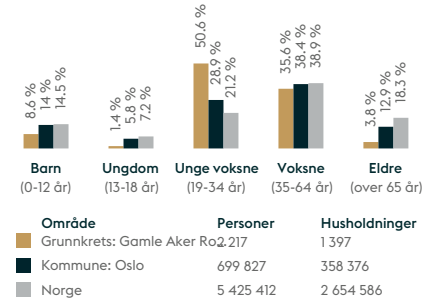
Offentlig transport

🚆 Telthusbakken Linje 34, 54	2 min 🚶 0.2 km
🚆 Birkelunden Linje 11, 12, 18	9 min 🚶 0.7 km
🚆 Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 🚶 1.7 km
🚆 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 🚶 1.9 km
🚆 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚶 1.9 km

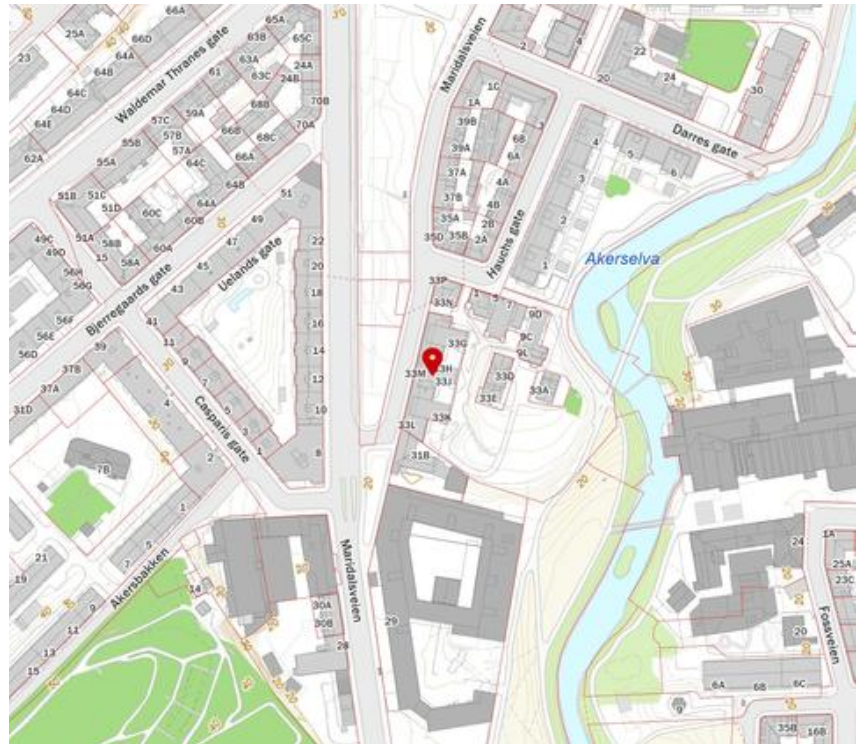
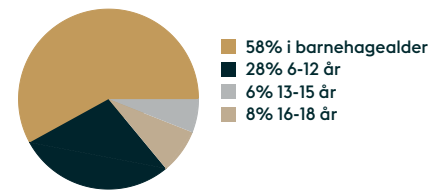
Barnehager

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

Aldersfordeling



Aldersfordeling barn (0-18 år)



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Maridalsveien 33M

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

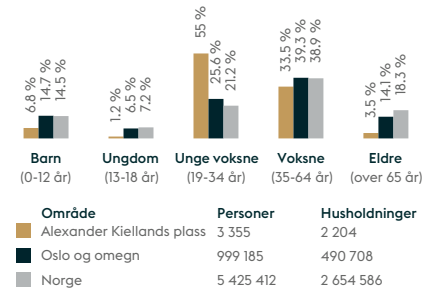
Offentlig transport

Telthusbakken	2 min 🚶
Linje 34, 54	0.2 km
Birkelunden	9 min 🚶
Linje 11, 12, 18	0.7 km
Stortinget	21 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.7 km
Nationaltheatret stasjon	23 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.9 km
Oslo S	24 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	1.9 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	4 min 🚶
Vulkan squashhall	5 min 🚶
SiO Athletica Vulkan	4 min 🚶
SATS Ila	5 min 🚶

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Maridalsveien 33M , 0175 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 218, bnr. 228, snr. 129

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 13722-3267

Referansenummer: OW1648

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av

NITO

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

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

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
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje med standard fra 2004 (ombygging). Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak teknet med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran). Taktekingen skal byttes og det er en pågående prosess med dette. Pwer nå er arbeidet pauset på grunn av snø. Sameiet har et infoskriv som beskriver fremdrift, løsninger og entreprenør på en god måte. Det henvises til dette skrevet for informasjon.

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med hengsling og fastkarmsvinduer.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Terrassedør med glassfelt.

Takterrasse med rekkverk i stålkonstruksjon. Det pågår tekking av taket, men arbeidene er pauset grunnet snø og starter opp igjen når forholdene tillater det. Etter at tekkingen er ferdigstilt blir det montert fliser på justerbare klosser. Avrenning fra terrassen gjennom sluk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1- stavs parkett i stuen og soverommene. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Downlights i entréen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Hele leiligheten er malt i 2023. Parkett fra 2017 i følge nettannonse fra forrige salg.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er trappestiger opp til to hemser. Trappestigene tilfredsstillende ikke krav til intern trapp, da skal det være håndløpere og rekkverk. I denne sammenhengen er det vurdert å være ok siden trappestigene leder opp til hemser som ikke er ment å være oppholdssted/-rom.

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjnise med dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at

unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2004.

Eier opplyser at det er lagt fliser i dusjen, byttet dusjdør, dusjgarnityr og blandebatteri i 2023.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekkventil med mekanisk avtrekk på badet.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende bod. Undersøkelsen er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/muggluk. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Kvik med profilerte fronter. Kompakt laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integreert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert lekkasjestopper. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2017 i nettannonse fra forrige salg.

Tre nye kjøkkenskap er montert i 2025.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rørstusser med stoppekraner i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper. Bad: Luke i himling med stoppekraner. Høy himlingshøyde gjør at det er behov for stige for på komme til stoppekraner.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Mekanisk avtrekk med avtrekk fra ventilator og avtrekkventil på badet. Spalteventiler i vinduer i stuen.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 32 A.

Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

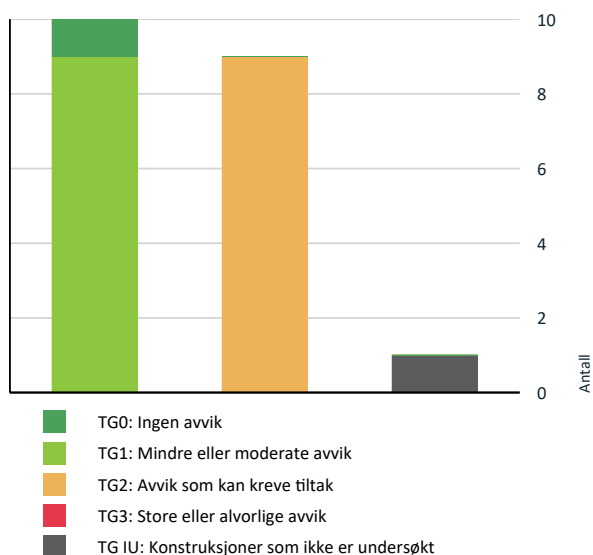
Boligbygg med flere boenheter

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv, sak/søknad opprettet i 2001.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Våtrom > 8. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 8. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- Våtrom > 8. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 8. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Våtrom > 8. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 8. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje med standard fra 2004 (ombygging). Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2004	Ombygging	Bygget om fra kontor til boliger.
------	-----------	-----------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sveiset banebelegg (takpapp, membran).

Taktekkingen skal byttes og det er en pågående prosess med dette. Pwer nå er arbeidet pauset på grunn av snø. Sameiet har et infoskriv som beskriver fremdrift, løsninger og entreprenør på en god måte. Det henvises til dette skrevet for informasjon.

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med hengsling og fastkarmsvinduer.

Vinduene er fra byggeår (2004). Det er utført justering av vinduer og dører i 2025.

TG 1 Dører

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Terrassedør med glassfelt.

Det er utført justering av vinduer og dører i 2025.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med rekkverk i stålkonstruksjon. Det pågår tekking av taket, men arbeidene er pauset grunnet snø og starter opp igjen når forholdene tillater det. Etter at tekkingen er ferdigstilt blir det montert fliser på justerbare klosser. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra terrassen gjennom sluk. Høyde på rekkverk er ca. 126 cm.

Se arealmatrise annet sted i rapporten.

Terrassen er i praksis eksponert mot vest, syd og øst.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det finnes en oversikt over utført vedlikehold i sameiet, men dette er ikke å betrakte som en teknisk rapport i denne sammenheng. Det viser likevel at borettslaget har et bevisst forhold til løpende nødvendig vedlikehold.

Det er opplyst at det finnes en vedlikeholdsrapport utarbeidet av OPAK, men denne er ikke tilgjengelig for denne rapporten.

Taktekking: Sameiet har et infoskriv som beskriver fremdrift, løsninger og entreprenør på en god måte. Det henvises til dette skrevet for informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opplyst at det finnes en vedlikeholdsrapport utarbeidet av OPAK, men denne er ikke tilgjengelig for denne rapporten. Rapporten kan eventuelt etterspørres i sameiet.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1- stavs parkett i stuen og soverommene. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Downlights i entréen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Hele leiligheten er malt i 2023. Parkett fra 2017 i følge nettannonse fra forrige salg.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i soverom: 3 mm. over 2 meter og ca. 2 mm. gjennom hele rommet. Stue: 1 mm. over 2 meter og ca. 8 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Innvendige trapper

Det er trappestiger opp til to hemser. Trappestigene tilfredsstillende ikke krav til intern trapp, da skal det være håndløpere og rekkverk. I denne sammenhengen er det vurdert å være ok siden trappestigene leder opp til hemser som ikke er ment å være oppholdssted/-rom.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnische med dusjdør, servant med ett greps blande batteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2004.

Eier opplyser at det er lagt fliser i dusjen, byttet dusjdør, dusjgarnityr og blande batteri i 2023. Arbeidene ble utført av Bo Borgen Håndtverksservice.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte gamle borehull i veggfliser. Enkelte hull er tettet med silikon, andre ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at alle gamle borehull tettes med silikon.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 7-8 mm. Høyde på terskel er ca. 12- 15 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punktsjekk med digitalt vater viser svakt fall mot dusjsonen på hele gulvet. Det er en oppkant i dusjen som hindrer vann fra eventuelle lekkasjer utenfor dusjen å renne mot sluk.

Det er påvist sprekk i flis rett utenfor dusjen. Løs flis under dusjdøren.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Bytte av flis forutsetter at man får tak i samme type flis. Dette kan være vanskelig. Et annet moment er også faren for at man kan skade underliggende membran ved fjerning av ødelagt flis. Kontakt flislegger for eventuell utbedring. Det andre alternativet er å bare la flisen ligge som den er.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk.



Sprekk i flis.

8. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk i dusjen.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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 vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer.



Sluk.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Svelleskade på servantskapet. Se bilde.

Innebygd lys i speilet fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Delamineringen på servantskapet er estetisk og har ingen praktisk betydning. Ved utbedring må skapet byttes.

Kontakt elektriker for vurdering av lys i speil. I ytterste konsekvens må speilet byttes.



Påbegynnende delaminering på servantskap.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekkventil med mekanisk avtrekk på badet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

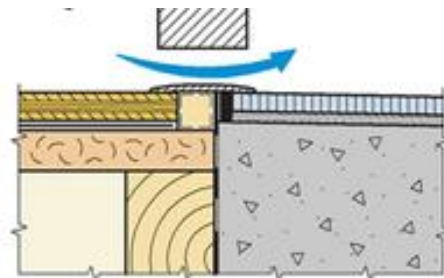
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima i rommet.



Test av avtrekk. Papiret henger.



Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.

8. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende bod. Det er stendere i stål, derfor er det utført fuktmåling etter relativ fuktighet, (ikke pigger i tre). Undersøkelsen er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging/muggluk. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik med profilerte fronter. Kompaktlaminat benkeplate med underlimt oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integreert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert lekkasjestopper. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2017 i nettannonse fra forrige salg.

Tre nye kjøkkenskap er montert i 2025.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rørstusser med stoppekraner i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper.

Bad: Luke i himling med stoppekraner. Høy himlingshøyde gjør at det er behov for stige for på komme til stoppekraner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plassering av stoppekraner gjør at det er behov for stige for å stenge av vannet. Dette er ikke optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ha stige tilgjengelig. Ved eventuell fremtidig rehabilitering av badet bør rørlegger konfereres for flytting av stoppekraner. Konsekvens av "kronglete" plassering av stoppekraner kan medføre vannskader.



Stoppekraner over luke i himling på badet.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med avtrekk fra ventilator og avtrekksventil på badet. Spalteventiler i vinduer i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom mangler ventiler i vindu/vegg.

Det er ikke overstrømmingsspalter under innerdørene. Dette betyr at dørene må stå på gløtt for at ventilasjonen av leiligheten skal fungere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Se illustrasjon under pkt. om ventilering bad. Manglende eller dårlig ventilering gir dårligere luftkvalitet i leiligheten enn det man bør forvente med referanse til byggeår.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandedbatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 32 A.

Det er byttet til LED-spotter i gang + flere stikkontakter på soverom i 2025.

Det er opplyst i egenerklæring fra forrige salg at det ble utført eltilsyn i 2011 og "Ingen feil funnet". Infratek presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført.

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.
2004 Ref. ombygging.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.
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 er byttet til LED-spotter i gang + flere stikkontakter på soverom i 2025. Dette arbeidet er det fremvist samsvarserklæring på.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra byggeår.

Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring.

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, branntilløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

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

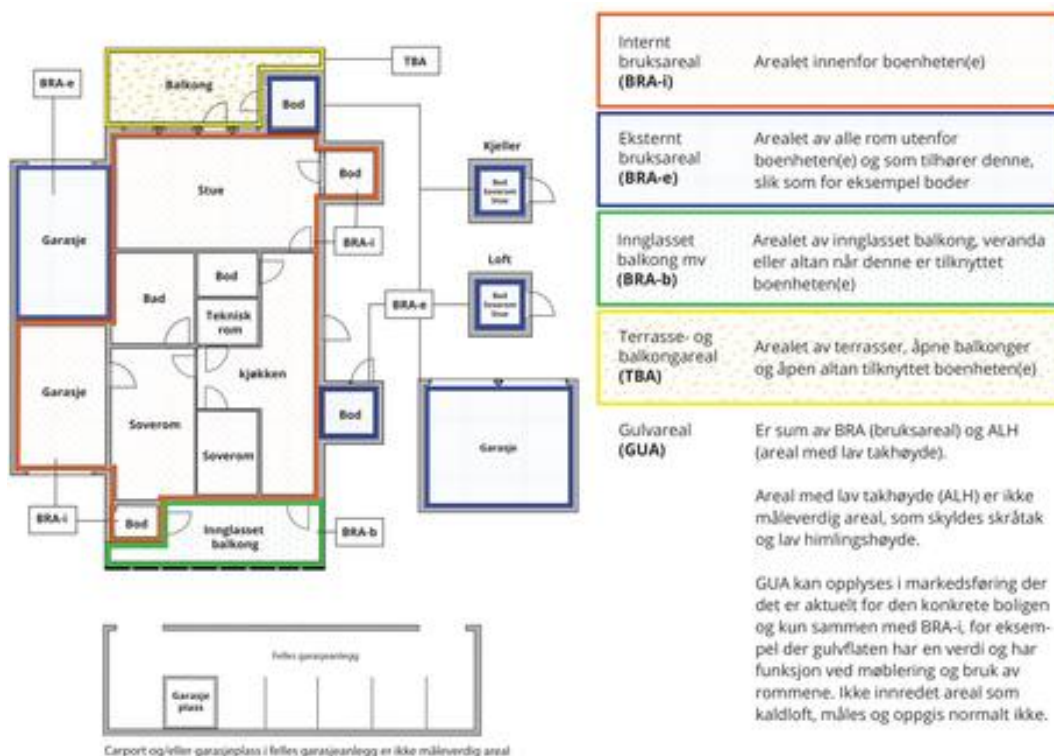
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8. etasje	47			47	75
Kjeller		5		5	
SUM	47	5			75
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 398 cm. i stuen. Ca. 248 cm. i entréen.

Det er en hems på soverommet og en hems i stuen. Hemsen på soverommet har et gulvareal på ca. 5 m² og hemsen i stuen er på ca. 6 m². Himlingshøyde er på ca. 124 cm. på soverommet og ca. 129 cm. i stuen. Arealet er dermed ikke målbart. (Under 190 cm.).

Takterrasse (TBA) er ikke mulig å måle opp nøyaktig. Dette fordi terrassen deles av flere seksjoner og deles inn med rekkverk, vegger og blomsterkasser. Siden det pågår tekkearbeid på taket er alle rekkverk og avgrensninger tatt ned. I tillegg er det snødekke på hele taket. Arealet på terrassen er derfor avrundet til 75 m² som var det siste målte arealet ved forrige salg. Arealet må kontrolleres når avgrensninger/rekkverk er oppe igjen. Terrassearealet kan med andre ord være feil.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Bodene er merket med 808. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 227 cm. bred og er merket 38. Det er montert elbillader på plassen.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv, sak/søknad opprettet i 2001.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Erik Øyum Mathilde Emilie Thue	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	228		129	1527 m ²	Planinnsyn	Eiet

Adresse

Maridalsveien 33M

Hjemmelshaver

Thue Mathilde Emilie

Kommentar

Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12. (Ref. forr. fører).

Boligselskap

Sameiet Schultzehaugen 5

Eierandel

472 / 66498

Forretningsfører

OBOS

Organisasjonsnr

986934626

Felles formue

Kr. 18 387 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende ved Alexander Kiellandsplass i Oslo. Umiddelbar nærhet til kollektivtransport. Kort gåavstand til forretninger og servicetilbud. Gangavstand til sentrum, Vulkan, Akerselva, friområder med mer. Nærmeste matbutikk er Rema 1000 Darres gate og Matkroken Kingos gate.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til bolig/forretning/kontor. Reguleringsplan S-3893.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	2250935			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

PERSONVERN



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Mathilde Emilie Thue

9578-5998-4-855733

2026-03-01 12:55:42



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
1. mars 2026

Oppdragsnummer
21-0031/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Maridalsveien 33M, 0175 OSLO	Meglerfirma Nordvik Løren
Selgere Mathilde Emilie Thue	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. februar 2023	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: 8983457 Forsikret i: If	

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: Bo Borgen Håndtverkservice. November 2023. Gulv i dusj hos Mathilde Thue er primert og smurt 3 strøk med membran med duk og mansjett skrudd fast i klemming til sluk. Flislagt og fuget med silikon i hjørner.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nevnt ovenfor.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rengjøring av fasade og nye farger i 2023. Informasjon fra styret i årsrapport: FASADE Vi har i året som har gått rengjort fasaden og påført nye farger. Tilbakemeldinger fra beboere og våre omgivelser har vært udelt positive. Prosjektet fulgte oppsatt tidslinje til å begynne med. Mot slutten av prosjektperioden kom det noen nødvendige tilleggsoppgaver som maling av undersiden av noen balkonger samt noe blikkenslagerarbeid. Dette førte til at bygget stod «innpakket» noe lenger enn først planlagt. Vi valgte OBOS prosjekt til å styre fremdrift og kontroll av prosjektet. Representanter for styret hadde møter med OBOS prosjekt og Malercompagniet hver 14. dag. Vi har en fasade som vil holde seg pen i mange år. Det er lagt opp til at renhold av fasaden med jevne mellomrom vil gjøre at vi har et penere bygg med lavere fremtidige vedlikeholdskostnader på fasaden. Til orientering klarte vi oss godt under budsjett. I året som kommer er det ønskelig å få utført tilsvarende vask og maling av fasade i innkjøringen til garasjen fra Maridalsveien 33L FARGEVALG FASADE Valg av farger ble gjort i samarbeid med Koi Fargestudio AS. I den forbindelse ble det arrangert et orienteringsmøte i hagen. Godt oppmøte med stor interesse. TERRASSE/TAK: Bytte av takpapp og legging av fliser (pågående). Arbeidet skal bli ferdigstilt så snart snøen har smeltet. Se skriv fra styret vedlagt. Arbeidet utføres og bekostes i regi av sameiet. Oppgradering fra tregulv til flisgulv bekostes av selger.

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?

Ja

Beskriv: Ja, styret har håndtert en vannlekkasje på takpappen. Ferdigstilles når snøen har smeltet våren 2026. Se tidligere punkt og vedlegg for informasjon.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Forrige eier opplyste om sjenerende lukt i oppgang. I perioder har vi opplevd denne lukten i leiligheten. Vi har tettet ytterdør til oppgang, og fuget rundt rør under vask på kjøkken og radiatorer. Etter dette har det blitt en betydelig forbedring.

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.

Ja

Beskriv: Sølvkre. Vi satt opp feller i 2024 med gift. Har ikke sett noen siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrappport feb/mars 2026

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?

Ja

Beskriv: Innebygd lys i speil på badet fungerer ikke. Ripe i en blå flis på bad ved dusj. Misfarging av parkett på et lite område ved terrassedør. Enkelte riper i parketten på soverommet. Utekranen på terrassen er frostfri.

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: 21-0031/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Mathilde Emilie Thue

Dato

2026-03-01

Identifikasjon



Mathilde Emilie Thue



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

SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5
Maridalsvn 33 M,
0175, OSLO

Oslo 8.12.2025

Til seksjonseiere i 8 etasje:

228/0/124
228/0/125
228/0/126
228/0/127
228/0/128
228/0/129

VEDRØRENDE RENOVERING AV UTVENDIG TAK

Vi avdekket for en tid tilbake at det var luft og vann under øverste lag med takbelegg. Dette tydet på en lekkasje. I løpet av våren/sommeren 2025 hadde vi kontakt med flere entreprenører. Vår hensikt med dette var å:

- Avklare omfang
- Skadebegrensning
- Kostnadsoverslag

I første omgang ønsket vi kun å undersøke et begrenset område av taket. Det viste seg lite hensiktsmessig, ettersom alt pekte på at det var liten mulighet for å finne lekkasjen med en gang. Det var to forhold som var avgjørende med hensyn til valg av fremgangsmåte:

- Vi ønsket å få en fastpris på utbedring av taket, eventuelt med mulighet for å stoppe utbedringen så snart man fant skaden. Ingen entreprenører sa seg villige til å inngå avtale om fast pris, og det viste seg lite hensiktsmessig å stoppe en utbedring underveis. Omsider landet vi på KB blikk som leverandør. De har gode referanser og vi opplevde deres faglige kompetanse som god. De kunne gi oss en fastpris på oppdraget. Vi ble enige om å bytte takbelegg som omfattet to hele seksjoner samt deler av en til. Vi hadde ingen kunnskap om hvordan taket så ut under eksisterende tregulv. Som en følge av dette hadde vi ingen forutsetning for å kunne si noe om kvaliteten på eksisterende takbelegg. Ved å avdekke et større område, ville det kunne gi oss bedre innblikk i takets vedlikeholdsbehov.
- Vi vurderte prosjektet opp mot fremtidig vedlikeholdsbehov. Det ble lagt stor vekt på sikkerhet og at takbelegget uansett burde skiftes i nær fremtid. OPAK sin vedlikeholdsrapport (se nedenunder) lå også til grunn for beslutningen om en såpass omfattende omlegging av takbelegg

TREGULV SOM TAKTERRASSE

Etter å ha fjernet eksisterende tregulv, oppdaget vi at eksisterende tregulv ikke kan erstattes med et nytt tregulv. For å sikre forskriftsmessig bygging av tregulv, skal det bygges opp med

tilfarere under hele gulvet. På større områder av terrassen ville det medføre at tregulvet vil hindre eksempelvis åpning av terrassedørene. Videre vil tilfarerne hindre vannet i å finne veien til slukene. Det samme gjelder flyt av skitt og smuss. Det vil stoppes av tilfarerne.

Vi avdekket også lang flere sluk enn det vi var klar over. Disse var tettet igjen og tilfarerne vil igjen hindre vannet i å finne veien ut fra taket.

Taket er i utgangspunktet vanntett men oppbygging av skitt, smuss og mose vil redusere levetiden på takbelegget. Avslutningsvis, naturlig nok, er ikke vår leverandør villig til å gi oss garanti på et tregulv.

Det gamle tregulvet hadde ikke tilfarere, og man brukte i stor grad klosser til å støtte terrassegulvet. Det medførte en svært stor belastning på små områder og takbelegget hadde dype merker etter klossene.

I samråd med vår entreprenør er styret enige om at en løsning med tregulv ikke er mulig. Til orientering har vi også prøvd å få til en løsning hvor man bruker takbelegg på en liten del av terrassen og resten med tregulv og tilfarere. Løsningen vil ikke se pen ut, og det vil redusere bruksverdien betraktelig. Den delen av taket som ikke har tregulv vil ikke kunne brukes, Garanti bortfaller om vi bruker noen deler av taket uten beskyttelsesgulv over.

LØSNING MED FLISER

I stedet for tregulv anbefales det bruk av fliser. Flisene er noe dyrere, men gir oss totalt sett en bedre løsning. Tilgang til slukene blir enklere. Avdekking av eventuelle lekkasjer eller skader krever ikke at større deler av taket må fjernes. Flisene krever kun vask som vedlikehold. Flisene kan trygt spyles når vi nå får en velfungerende drenering av taket



ERSTATNING

Styret har kommet frem til følgende beslutning vedrørende erstatning:

- Sameiet erstatter den økonomiske rammen for å legge et nytt standard tregulv **Cu-impregnert furu 21x095 kl.1**
- Sameiet erstatter ikke eventuelle skader på blomsterkasser og/eller skillevegger
- Styret vil etter søknad vurdere om vi kan bistå med finansiering. Vi gjør oppmerksom på at private huslån vanligvis har en bedre rente enn det vi som sameie kan oppnå.

FREMDRIFT

Noen av dere har allerede fått et forvarsel om konklusjonen om erstatning. Det samme gjelder fliser. Det står hver seksjonseier fritt å velge fliser innenfor det vår leverandør kan tilby. Vi har også fått en gunstig pris på et av valgene.

Vi gjør oppmerksom på:

- Lyse fliser blir ikke så varme om sommeren
- Om man velger samme flis, så forenkler det prosessen og vil muligens ta seg bedre ut.
- Vi installerer kun hele fliser. Det vil si at på grensen mellom de ulike terrassene deles ikke flisen. Dette av hensyn til drenering under flisen og selve festet.
- Terrassene kan ikke brukes før flisene er montert

Vi er usikre på om det lar seg gjøre å levere og montere fliser før jul. Det kan medføre at terrassene ikke kan tas i bruk før til våren. Det står leverandør fritt når det monteres. I utgangspunktet betyr det at leverandør ikke vil stå for måking og smelting av snø. Så snart taket er snøfritt vil monteringen utføres.

Dere vil få et utvalg fliser dere kan velge de første dagene denne uken. Det vil lønne seg for alle å samordne bestillingen.

Til dere som ikke har fått fjernet gammel terrasse:

Hvorfor får dere dette brevet? Vi ønsker mest mulig åpenhet rundt den prosessen vi står i. Vi vil gjennomgå den dokumentasjonen vi har fått av vår entreprenør, og ut fra dette vurdere når vi bør ta resten av taket. Til grunn for denne vurderingen vil vi vektlegge både sameiets økonomi, og de faglige vurderinger og råd vi får.

Det er grunn til å tro at takets beskaffenhet er lik på alle takene.

Med vennlig hilsen
Styret i SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Dan-Christian Jensen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: d.jensen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0031/26 . Vår ref.: 5526-1-129

Dato: 20.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Schultzehaugen 5
Organisasjonsnr: 986934626
Seksjonseier: Thue, Mathilde Emilie
Medeier:
Leilighetsnummer: 129
Adresse: Maridalsvn 33 M, 0175 OSLO
Seksjonsnummer: 129
Gnr. 218
Bnr. 228

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 2250935.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Tidligere feil på rørkonstruksjon i veggene som har forårsaket vannskader er utbedret. Selskapet er en del av prosjektet Schultzehaugen som består av totalt 6 bygg med til sammen ca 211 leiligheter og et garasjesameie. Selskapet er forpliktet til å være med i Schultzehaugen Vel. For info om vel: www.schultzehaugen.com Enkelte seksjonseiere har kjøpt garasje i Schultzehaugen Garasjesameie. (Årlig leie betales i januar hvert år. Det sendes egen giro for garasjeleien.) Garasjen kan kun overdras til sameiene i de andre Schultzehaugen-selskapene. Se garasjesameiets vedtekter. Dersom en seksjonseier har garasje plass i garasjesameiet og seksjonen skal selges, må garasjeplassen inkluderes i salget. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. (tinglyses som ideell 1/70 del av gnr 518, bnr. 2 i Oslo). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Ikke alle seksjonseiere har garasje, og det skaper problemer da det er tinglyst klausul på alle seksjoner i grunnboka om at "Overdragelsen kan ikke skje uten sammen med evt. ideell andel av garasjesameiet på gnr 518 bnr 2" (Schultzehaugen Garasjesameie). Statens Kartverk har tidligere godkjent at en statsautorisert megler underskriver en erklæring om at selger ikke har garasje som god nok dokumentasjon for å få tinglyst hjemmelsoverføring på boligseksjonen. OBOS Eiendomsforvaltning tar ikke ansvar for at denne praksisen vedvarer. Andre alternativ kan være at seksjonseier selv skriver en erklæring om at vedkommende ikke eier garasje og sender med til Statens Kartverk for tinglysning. Megler kan også innhente skriftlig erklæring/bekreftelse fra styret i Schultzehaugen Garasjesameie om at det ikke medfølger garasje plass til eierseksjonen. Erklæringen må oversendes Statens Kartverk sammen med skjøte for tinglysning av hjemmelsoverføring. Styreleder i Schultzehaugen Garasjesameie er Espen Hagen. E- post: eshagen56@gmail.com. Felleskostnadene inkluderer fyring og varmt vann (fjernvarme). Renhold forestås av Oslo Bygårdsdrift; vaktmestertjeneste av Espen Lie Eiendomsservice AS.. Styret vil ha opplyst e-post og mobil nummer på kjøperne ved oversendelse av eierskiftemeldingen. Bestilling av postkasseskilt sendes til astridn@ifi.uio.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 091,68,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
4 091,68

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	455,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	18 387,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon: 22 86 82 07.

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 uaksomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Johan Christian Lothe, e-post: styreleder@schultzehaugen5.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5526
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er foreslått som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 225.000

Sak 7

Endring av vedtekter; begrense kommersiell fremleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Vedtektenes § 3, Rettslig disposisjonsrett lyder i dag slik:

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

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

Vedtektenes § 3, Rettslig disposisjonsrett foreslås endret til:

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

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

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

Forslag til vedtak

Endring i vedtektenes punkt 3 godkjennes.

Vedlegg

2. 5526 Sameiet Schultzehaugen 5.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Vi har behov for to styremedlemmer og en styreleder

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stian Johnsrud

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

Sak 9

Valgkomite

Sameiet mangler en valgkomite

Innstilling

Styret ønsker at det skal velges en valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem av valgkomiteen Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameietstillitsvalgte vært:

Styret

Leder Johan Lothe 2023-2025

Styremedlem Lisa Borhaug Hansen 2023-2025

Styremedlem Dag Henning Jensen 2023-2025

Styremedlem Astrid Nordhagen 2024-2026

Styremedlem Hildegunn D Hermansen 2024-2026

Varamedlem Åshild Herredsvela 2024-2026

Varamedlem Anne-Cecilie Fagerlie 2024-2026

Varamedlem Stian Johnsrud 2024-2026

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

Generelle opplysninger om Sameiet Schultzehaugen 5

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

Maridalsveien 33 L-M

Gårds- og bruksnummer: 218 228

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Schultzehaugen 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

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

Utflytting

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

Vedlikehold

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

Brannvern

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

Heis

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

Renhold

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

Merking av postkasser og leilighetsdører

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

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

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

Styret vil merke de respektive dørene

Kommunikasjon

Styret kommuniserer med våre seksjonseiere og leietakere på:

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

Vedlikeholdsoppgaver

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

Tak

Takbelegg må antagelig byttes i løpet av 5 år

Nøkkelsystem

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

Maling av korridorer og boning av gulv

Noen av beboerkorridorene begynner å få behov for et nytt malingsstrøk

FASTE AVTALER

Vi har service- og samarbeidsavtaler med:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	425 813	64 586
SUM ANLEGGSMIDLER		425 813	64 586
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		83 212	8 065
Forskuddsbetalte kostnader		325 249	303 196
Driftskonto OBOS-banken		325 828	98 477
Sparekonto OBOS-banken		1 532 838	2 071 115
SUM OMLØPSMIDLER		2 267 127	2 480 853
SUM EIENDELER		2 692 940	2 545 439
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 234 633	1 769 110
SUM EGENKAPITAL		2 234 633	1 769 110
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 660	57 665
Leverandørgjeld		374 647	718 664
SUM KORTSIKTIG GJELD		458 307	776 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 692 940	2 545 439
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	744 740	730 709

Oslo, __. __. 2025

Styret i Sameiet Schultzehaugen 5

Johan Christian Lothe

Hildegunn D Hermansen

Lisa Borhaug Hansen

Dag Henning Jensen

Astrid Nordhagen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha 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 250 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-862 218
SUM ENERGI / FYRING	-862 218

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-264
SUM FINANSKOSTNADER	-264

NOTE: 12

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

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

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal eksklusive balkonger/terrasser.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Husdyrhold er tillatt.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

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

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

§ 10. STYRET

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

Som styremedlem velges fysiske personer.

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

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

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

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

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

§ 11. SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

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

§ 12. MINDRETALLSVERN

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

§ 13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 14. GENERELLE PLIKTER

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

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

§ 15. KAMERAOVERVÅKNING

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

Organisasjonsnummer: 986934626

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 19

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er foreslått som møteleder

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 225.000

✓ Vedtatt.

7. Endring av vedtekter; begrense kommersiell fremleie

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

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

Vedtektenes § 3, Rettslig disposisjonsrett lyder i dag slik:

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

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

Vedtektenes § 3, Rettslig disposisjonsrett foreslås endret til:

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Endring i vedtektenes punkt 3 godkjennes.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Vi har behov for to styremedlemmer og en styreleder

Innstilling

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Johan Lothe

Følgende stilte til valg:

Johan Lothe

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne Cecilie Fagerlie

Stian Johnsrud

Følgende stilte til valg:

Anne Cecilie Fagerlie

Stian Johnsrud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Dag Henning Jensen

Følgende stilte til valg:

Dag Henning Jensen

Signaturer:

Møteleder og protokollfører:

Aleksandar Damcevski /s/

Protokollvitne:

Mats Joakim Boström

9. Valgkomite

Sameiet mangler en valgkomite

Innstilling

Styret ønsker at det skal velges en valgkomite

Medlem av valgkomiteen (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg



HUSORDENSREGLER

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

§ 1. Hensikt

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

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

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

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

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

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

§ 5. Postkasseskilt/tablåskilt

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

§ 6. Orden

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

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannskade

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

§ 8. Felles signalanlegg

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

§ 9. Energisparing

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

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 11. Brudd på husordensreglene

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

§ 12. Erstatningsansvar

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

Side 2 av 3

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

§ 13.Solskjerming

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

Alle markiser og utvendige persienner skal godkjennes av styret.

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5**

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

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal eksklusive balkonger/terrasser.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Husdyrhold er tillatt.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

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

§ 10. STYRET

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

Som styremedlem velges fysiske personer.

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

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

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

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

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

§ 11. SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

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

§ 12. MINDRETALLSVERN

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

§ 13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 14. GENERELLE PLIKTER

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

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

§ 15. KAMERAOVERVÅKNING

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

**VEDTEKTER
FOR
SCHULTZEHAUGEN GARASJESAMEIE**

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

1. Eiendommen. Eierform og heftelsesform

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

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

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

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

2. Formålet med garasjevedtektene

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

3. Bruk av parkeringsplassene

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

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

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

Vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget.

4. Juridisk råderett

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

Andeler i garasjesameiet kan kun overdras til eiere av boligseksjon i Sameiet Schultzehaugen 1 gnr 218 bnr 230, (Bygg 1-2), Schultzehaugen 2 gnr 218 bnr 231 (Bygg C), Schultzehaugen 3, gnr 218 bnr 232 (Bygg D), Schultzehaugen 4 gnr 218 bnr 229 (Bygg B), og Schultzehaugen 5 gnr 218 bnr 228 (Bygg A).

Andelshaver i garasjesameiet må være eier av seksjon i ovennevnte sameier, Dersom en andelshaver selger sin eierseksjon, må garasjeandelen inkluderes i salget.

For så sikre at en overdragelse skjer i henhold til tinglyst fordeling skal Garasjesameiets styre samtykke til overdragelsen. Samtykket gis ved påtegning av kjøpekontrakten.

Den enkelte sameier er forpliktet til å følge vedtektene, de ordensregler som eventuelt vedtas for sameiet, og for øvrig de til enhver tid offentlige bestemmelser.

Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som disponerer parkeringsplass og hvem som har portåpnere.

5. Sameiermøte

Sameiermøtet er garasjesameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelse finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av andelseierne krever det. Slikt sameiermøte innkalles i tilfelle med minst 8 dagers varsel. Det kan videre innkalles til sameiermøte dersom det planlegges foretatt ny-investeringer som skal besluttet av sameiermøtet, jfr. pkt. 6.

På sameiermøtet stemmer hver sameier i forhold til sin eierandel. Alle vedtak treffes ved simpelt flertall, med unntak av endring av disse vedtekter, eller salg eller bortleie av mer enn 10 % av eiendommen, som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, se pkt. 11. En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

På det årlige sameiermøtet (årsmøtet) behandles følgende saker:

- regnskap og eventuelt revisjon, dersom revisjonsplikt blir lovbestemt
- påfølgende års å konto innebetaling
- valg av styre
- annet som er nevnt i innkallingen

6. Styre

Styret består av 3 medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

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

Styret engasjerer forretningsfører og eventuelt vaktmester.

Styret skal sørge for at regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og, i den utstrekning dette er lovpålagt, sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av sameiermøtet.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Sameiet ved sine underskrifter.

7. Drift og vedlikehold av garasjen

Styret har ansvar for den daglige forvaltning og drift, herunder vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser. Driften skal være i henhold til lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Vedlikeholdet skal til en hver tid holdes på et nivå som innebærer at garasjen er i førsteklasses stand.

Vesentlige avgjørelser, herunder større ny-investeringer som ikke følger av nødvendig vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser skal forelegges sameiermøtet til avgjørelse.

Oppkobling mot fordelingssskap i garasjeanlegg krever styregodkjenning.

8. Forretningsfører

Innkrevning av fellesutgifter fra sameierne utføres av forretningsfører.

Forretningsfører plikter å føre eget regnskap for sameiet, og plikter å holde sameiets midler på egen konto.

9. Kostnader

Alle utgifter til daglig vedlikehold og nødvendige utskiftninger, samt utgifter til ny-investeringer som er besluttet iht pkt. 6, dekkes forholdsmessig av sameierne, i henhold til eierbrøken.

Til dekning av fellesutgiftene skal det betales kvartalsvis à konto beløp til sameiet.

10. Mislighold

Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatt grovt og/eller vesentlig mislighold, herunder av ikke økonomisk art, kan vedkommende utløses etter bestemmelsene i lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 6, § 13.

Ved slik utløsning skal Garasjesameiets styre selge eller leie ut andelen til inntekt for Sameiet.

11. Vedtektsendringer

Endringer av disse vedtekter krever minst 2/3 flertall av stemmene i sameiermøtet.

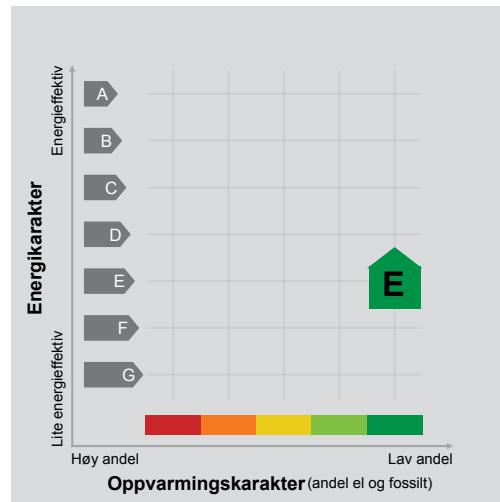
12. Kameraovervåking.

Kameraovervåking av garasjesameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hæververk, tyveri og vold i borettslagets fellesområder og garasjeanlegg.



ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 33M
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	228
Seksjonsnummer	129
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80536712
Bruksenhetsnummer	H0801
Merkenummer	Energiattest-2025-229550
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1960

Bygningsmateriale:

BRA: 47

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Maridalsveien 33M	80536712	H0801	129	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1960

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	62 m ²
Areal tak	47 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	47 m ²
Totalt BRA	47 m ²
Oppvarmet luftvolum	165 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	249,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,62 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5528
SCHULTZEHAUGEN VEL

Velkommen til årsmøte i SCHULTZEHAUGEN VEL

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:

5. juni 2025 kl. 18:00, Goethe-Institut, Maridalsveien 33 P, 0175 Oslo.

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. Vedtak på utredning av nytt nøkkelsystem.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SCHULTZEHAUGEN VEL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevki v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
 - 2. 5528 Sameiet Schultzehaugen Vel.pdf
 - 3. 5528 Husordensregler.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000 kr.

Sak 7

Vedtak på utredning av nytt nøkkelsystem.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vellets nåværende nøkkelsystem er levert av Dorma KABA. Systemet er antatt innstallert i 2003 og begynner å bli gammelt. Systemet er utgående hos leverandør og det er ikke mulig å få fornyet serviceavtale. Det produseres etter ikke lenger reservedeler til låser/sylindere. Nøkler produseres som normalt. Styret vurderer derfor at tiden er inne for å utrede alternativer for oppgradering av eksisterende anlegg eller komplett utskifting til et mer moderne system. Dette er en omfattende jobb som krever planlegging og som vil påvirke alle sameiene. Foreløpig innhentede kostnadsoverslag er i størrelsesorden 600 000 -700 000,-. Styret ønsker derfor å starte en grundig utredning av alternativer. Det antas at en oppgradering eller utskifting må gjennomføres innenfor en tidsramme på 1 – 2 år.

Forslag til vedtak

Styret utreder oppgradering eller utskifting av nøkkelsystem og legger fram forslag til vedtak på neste årsmøte. Utredning skal inneholde komplett kostnadsoversikt for både investering, årlig drift og vedlikehold samt en fremdriftsplan for arbeidet. Styret kan bruke inntil 75 000,- på ekstern bistand i utredningsarbeidet dersom det blir behov for dette. Dersom service og vedlikehold kommer på et kritisk nivå, skal styret innkalle til ekstraordinært årsmøte for hastebehandling av saken.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges fysisk på årsmøte.

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges fysisk på årsmøte.
 - Velges fysisk på årsmøte.
 - Velges fysisk på årsmøte .
 - Velges fysisk på årsmøte. .
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Fjermestad	Maridalsvn 33 D
Styremedlem	Richard Østerberg	Maridalsveien 33 N
Styremedlem	Hildegunn D Hermansen	Maridalsvn 33 M
Styremedlem	Sverre A.C. Kittelsen	Hauchs Gate 9 T
Styremedlem	Andreas Dahl-Jørgensen	Maridalsveien 33 A

Styret har i perioden 2024/2025 bestått av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Schultzehaugen Vel

Schultzehaugen Vel er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887399492, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

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

Schultzehaugen Vel 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 i perioden

I perioden 2024/2025 har Erik Fjermestad vært styreleder. Rickard Österberg har fungert som nestleder og har hatt kontrollfunksjon for fakturaer. For øvrig har styret fordelt oppgaver seg imellom etter behov.

Det har vært avholdt 5 styremøter i perioden i tillegg til avklaringer via e-post og chat. De viktigste sakene som er behandlet er følgende:

- Gjennomgang av ansvar- og rollefordeling internt i styret.
- Oppfølging av økonomi med fokus på utgifter til strøm og fjernvarme (pågående).
- Gjennomgang av leverandører og avtaler (pågående).
- Gjennomføring av høst- og vårdugnad.
- Gjennomføring av julegrantenning.
- Årlig service på fellesanlegg for ventilasjon og varme.
- Reparasjoner av gjerdet rundt lekeplassen.
- Nytt plommetre i hagen (erstatningstre).
- Etterfylling av sand og bark på lekeplassen.
- Innkjøp av nye møbler og griller til hagen.
- Utsendelse av info om søppelsortering.
- Utbedring av feil i hovedtavle for felles strømanlegg.
- Maling av portrom i Maridalsveien
- Utskifting av lamper i portrom og på søppelrom i Maridalsveien.

Styret har også jobbet med følgende saker som ikke er avsluttet og som vil fortsette i den kommende perioden:

- Vannlekkasje på teknisk rom mellom sameiet 4 og 5.
- Utbedring av mur mot Maridalsveien mellom sameiet 4 og 5.
- Utarbeidelse av en langsiktig planteplan for hagen.
- Utredning av oppgradering eller utskifting av nøkkelsystemet.
- Innregulering av varmtvann.
- Utbedring av gangstier og uteområder.
- Reparasjon av port i Hauchs gate etter påkjørsel.
- Utbedring av synkehull foran garasjen.
- Oppgradering eller utskifting av lysmaster i hagen.

SCHULTZEHAUGEN VEL
ORG.NR. 887 399 492, KUNDENR. 5528

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 696 712	5 696 712	5 697 000	5 222 250
SUM DRIFTSINNEKTER		5 696 712	5 696 712	5 697 000	5 222 250
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 330	-16 920	-18 330	-19 740
Styrehonorar	4	-130 000	-120 000	-130 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-9 170	-11 351	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-36 500	-34 713	-36 000	-40 000
Konsulenthonorar	6	-20 736	-14 281	-14 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-661 280	-888 087	-900 000	-1 100 000
Forsikringer		-4 080	-3 813	-4 200	-10 000
Kommunale avgifter	8	-1 760 618	-1 518 275	-2 002 000	-2 200 000
Energi/fyring	9	-2 045 886	-2 234 120	-2 300 000	-2 000 000
Andre driftskostnader	10	-218 900	-199 772	-200 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 905 501	-5 041 331	-5 614 530	-5 729 740
DRIFTSRESULTAT		791 211	655 381	82 470	-507 490
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 097	10 683	5 400	5 000
Finanskostnader	12	-144	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 953	10 683	5 400	5 000
ÅRSRESULTAT		803 164	666 064	87 870	-502 490
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		803 164	666 064		

SCHULTZEHAUGEN VEL
ORG.NR. 887 399 492, KUNDENR. 5528

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 198	5 861
Andre kortsiktige fordringer	13	79 171	4 885
Driftskonto OBOS-banken		988 799	1 519 038
Sparekonto OBOS-banken		853 293	109
SUM OMLØPSMIDLER		1 930 460	1 529 893
SUM EIENDELER		1 930 460	1 529 893
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 588 317	785 154
SUM EGENKAPITAL		1 588 317	785 154
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		342 143	744 740
SUM KORTSIKTIG GJELD		342 143	744 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 930 460	1 529 893
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.05.2025

Styret i Schultzehaugen Vel

Erik Fjermestad

Andreas Dahl-Jørgensen

Hildegunn D Hermansen

Richard Østerberg

Sverre A.C. Kittelsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 576 912
Energi	2 119 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 696 712

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 783, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 170.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 736
SUM KONSULENTHONORAR	-20 736

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-45 168
Drift/vedlikehold VVS	-125 106
Drift/vedlikehold elektro	-4 090
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-412 753
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 995
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-8 169
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-661 280

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 019 833
Renovasjonsavgift	-740 785
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 760 618

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-253 937
Fjernvarme	-1 791 950
SUM ENERGI / FYRING	-2 045 886

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-26 576
Datautstyr	-5 000
Vaktmestertjenester	-178 281
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 783
Andre kontorkostnader	-3 553
Bank- og kortgebyr	-2 106
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 600
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-218 900

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	11 916
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	181
SUM FINANSINTEKTER	12 097

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-144
SUM FINANSKOSTNADER	-144

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i at planlagt større vedlikehold ikke er utført i 2024. Kommunale avgifter økte heller ikke så mye som budsjettet. Energikostnader ble også noe lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises på kr 803 164,- i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 588 917,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Det er tatt høyde for en generell prisstigning på de fleste poster. Som følge av utelatt innkreving av felleskostnader i januar 2025 er det planlagt for et negativt driftsresultat tilsvarende ca -500 000. Dette er planlagt balansert mot egenkapital.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 650 000 til ordinær drift pluss 450 000 til investeringer og større vedlikehold. Av dette er ca 300 000 av satt til bygningsmessig vedlikehold, 50 000 til utbedring av synkehull foran garasje, 50 000 til reparasjon av port i Hauchs gate og 50 000 til innregulering av kurser for varmtvann.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, 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 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering, forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Schultzehaugen Vel samt styret ønsker om å utvidere styreforsikringen.

Lån

Schultzehaugen Vel har ingen lån.

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 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025 hvor beslutning om å ikke innkreve felleskostnader i januar 2025 er hensyntatt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet. For de fleste postene vil noter fra regnskapet fra 2024 gi en tentativ pekepinn for utgifter i 2025.

Annen informasjon om Schultzehaugen Vel

Schultzehaugen Vel (Org.nr. 887399492)

Vellet har ansvar for uteområdene, søppelrommene, nøkkelsystemet, varmesentralen, hovedtavle og fellesanlegg for fjernvarme og strøm. Schultzehaugen vel består av 5 boligsameier og ett garasjesameiet. Alle seksjonseiere i de ulike sameiene får innkalling til årsmøte i Schultzehaugen Vel.

Hauchs gate 1-9	Sameiet Schultzehaugen 1	Org.nr. 986373470
Maridalsveien 33 C-F	Schultzehaugen Edens hage BS	Org.nr. 986373500
Maridalsveien 33 A-B	Sameiet Schultzehaugen 3	Org.nr. 813736772
Maridalsveien 33 G-M	Sameiet Schultzehaugen 4	Org.nr. 987358998
Maridalsveien 33 N-R	Sameiet Schultzehaugen 5	Org.nr. 986934626
Schultzehaugen Garasjesameiet		Org.nr. 987739541

Styret og informasjon

Styret har e-post-adresse schultzehaugenvel@styrerrommet.no. For løpende informasjon se vibbo.no/schultzehaugen-vel, facebook.com/groups/977612942404195 eller oppslagstavler.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Drift og vedlikehold

Løpende vedlikehold i vellet utføres av Espen Lie Eiendomsservice, gartnertjenester utføres av Hagespesialisten og vintertjenester utføres av Vaktmesterkompaniet.

Nøkler

Nye systemnøkler bestilles via OBOS. Ta kontakt med styret for ditt sameie eller oef@obos.no for mer info. Merk at nytt nøkkelsystem er planlagt utredet. Utskifting eller oppgradering kan komme innenfor en tidsramme på 1 – 2 år.

Forsikring

Vellets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 565779. De ulike sameiene har egne forsikringer i tillegg. Forsikringene dekker bygninger og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og uteområder.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Schultzehaugen Vel er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Større vedlikehold, oppgradering og rehabiliteringer de siste årene

2015 - 2016	Innregulering av radiatorer.
2015 - 2016	Oppdragering av nedre gårdsrom ml. sameiet 5 og Sameiet Edens hage.
2018	Reasfaltering av øvre gårds plass.
2019 - 2020	Oppgradering av lekeplass.
2024	Utskifting av ødelagte brytere i hovedtavle.
2024	Utskifting av trykkutligningstank for fjernvarme
2024	Utskifting av tilbakeslagsventil i pumpekum i varmesentral

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN VEL

Vedtatt på stiftelsesmøte 09.12.2003.

Endret på sameiermøte 16.06.2004, 10.05.05 og 29.04.2013

1. Medlemmer - Formål

1.1 Medlemmer av Sameiet Schultzehaugen Vel er seksjonseierne i følgende eiendommer

Sameiet Schultzehaugen 1, gnr 218, bnr 230, seksjonsnr 1-63
Sameiet Schultzehaugen 2, gnr 218, bnr 231, seksjonsnr 1-9
Sameiet Schultzehaugen 3, gnr 218, bnr 232, seksjonsnr 1-2
Sameiet Schultzehaugen 4, gnr 218, bnr 229, seksjonsnr 1-5
Sameiet Schultzehaugen 5, gnr 218, bnr 228, seksjonsnr 1-129

Seksjonseierne benevnes heretter "sameiere". Hvert av sameierne har ved kjøp av sin seksjon ervervet 1/207 av gnr 218, bnr 116 i Oslo kommune ("Eiendommen"). Sameierne er sameiere i Eiendommen.

Eiendommen er fellesareal for sameierne og består av hage, vei og øvrige fellesområder.

Sameierne har rett og pliktig til medlemskap i vellet.

1.2 Formålet med disse vedtekter er følgende:

- å sikre at Eiendommens samlede uteareal blir vedlikeholdt, slik at det alltid fremstår som rent og i god stand, og slik at det kan utnyttes på en for sameierne hensiktsmessig måte.
- å regulere bruk, drift, vedlikehold av Eiendommen samt forholdet til sameierne
- å regulere fellesfunksjoner for eierseksjonssameiene nevnt i pkt 1.1 og forholdet til disse eierseksjonssameiene.
- å sikre at kostnadene til drift og vedlikehold av Eiendommen fordeles på sameierne gjennom sameiene i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel.
- å sikre alle medlemmer medbestemmelse over Eiendommen.
- å etablere en hensiktsmessig organisasjon for ivaretagelsen av de formål som er nevnt i punktene over.

1.3 Sameiernes bruk av Eiendommen:

- Sameierne, herunder deres beboere og besøkende, har rett til å ferdes på og til å bruke Eiendommens uteareal. Sameierne kan bruke hagen til fritids- og rekreasjonsområde. Området kan ikke benyttes til andre formål.
- Bruken skal skje hensynsfullt og i samsvar med formålet med arealet.
- Sameierne har ikke rett til å kjøre med bil eller andre motorkjøretøy på veien over Eiendommen, såfremt det ikke er gitt tinglyst adkomstrett om dette.
- Sameierne plikter ved bruken av eiendommen å følge vellets vedtekter, de ordensregler som eventuelt vedtas for vellet, og for øvrig de til enhver tid offentlige bestemmelser.
- Vellet kan fastsette nærmere ordensregler.
- Sameierne plikter å respektere de heftelser som ligger til Eiendommen, og som fremgår av vedlegg 1 til disse vedtekter.

2. Vellets oppgaver

- 2.1. Vellet har rett og plikt til å gjennomføre vedlikehold/drift av Eiendommen, slik som stell av hagen, vedlikehold av vei samt brøyte/strø slik at veien er godt fremkommelig vinterstid etc. Vellet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med disse oppgaver.
- 2.2. Vellet skal på vegne av sameierne forvalte og drifte renovasjon for alle sameierne. Vellet kan være kontraktspart med leverandør av fjernvarme.
- 2.3. Vellet fordeler kostnadene iht. pkt 5.1 og 5.2.
- 2.4. Vellet kan fastsette nærmere bruksregler for Eiendommen.

3. Årsmøtet

- 3.1. Vellets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Tid og sted bestemmes av styret, og bekjentgjøres for sameierne og samtlige møteberettigede minst 8 dager før møtet. Forslag til planer og budsjett må være sendt sameierne senest 1. mars samme år. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.
- 3.2. Møte- og stemmeberettigede er alle sameierne. Sameierne har stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

- 3.3. Årsmøtet velger en møteleder og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Leder for Vellets styre leder årsmøtet frem til møteleder er valgt. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes sameierne, evt. via styret i det enkelte eierseksjonssameie.
- 3.4. Årsmøtets vedtak treffes ved alminnelig flertall, med mindre annet følger av pkt 6.
- 3.5. Årsmøtet behandler:
- * Årsberetning
 - * Revidert regnskap
 - * Innkomne forslag
 - * Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av sameiernes bidrag
 - * Valg av styrets leder
 - * Valg av revisor (kun ved bytte av revisor)
 - * Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- 3.6. Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 10 % av vellets medlemmer fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

4. Styret

- 4.1. Vellet ledes av et styre. Styrene i eierseksjonssameiene som nevnt i pkt 1.1 velger i sin midte hver sin representant til vellets styre. Styresameierne samt varamedlemmer oppnevnes for 1 år og kan gjenvelges. Navnene på oppnevnte medlemmer må være innsendt til vellets styre senest 14 dager før ordinært årsmøte. Styrets leder velges blant styresameierne av årsmøtet. Navn på styrets øvrige medlemmer skal fremkomme av årsmøteprotokollen. Styret i Schultzehaugen Garasjelag har rett til å utpeke en representant som har møterett og talerett på vellets styremøter.
- 4.2. Styret har den daglige forvaltning av vellet og skal iver sette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til vellets disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av uteareal skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktsselskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.
- 4.3. Styret sørger for forsvarlig regnskapsføring. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.
- 4.4. Styret holder møte når minst 10 % av styresameierne krever det.
- 4.5. Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende styremedlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for

styrene i eierseksjonssameiene som nevnt i pkt 1.1. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.

- 4.6. Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er til stede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4.7. Styret skal påse at Eiendommen blir brukt i samsvar med formålet jf pkt 1.2, slik at for eksempel lekearealer kan brukes til lek, veier til ferdsel etc.
- 4.8. Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder den daglige drift, i fellesskap forplikte vellet ved sine underskrifter.

5. Fordeling av utgifter

- 5.1 Vellets utgifter fordeles mellom de eierseksjonssameiene som er nevnt i pkt 1.1. I andre tilfeller enn det som er nevnt i pkt 5.2, skjer fordelingen forholdsmessig etter eierseksjonssameienes samlede areal iht følgende fordeling:

Sameie Schultzehaugen 1: 3 966,7
Sameie Schultzehaugen 2: 728,3
Sameie Schultzehaugen 3: 238,2
Sameie Schultzehaugen 4: 716,5
Sameie Schultzehaugen 5: 6 694,8

Eierseksjonssameiene er forpliktet til å betale sin andel av utgiftene i henhold til ovennevnte fordelingsnøkkel, og er selv ansvarlige for å fordele sine andeler av utgiftene på sine egne seksjonseiere, dvs. vellets medlemmer.

- 5.2 Eierseksjonssameiene betaler forskuddsvis et å konto beløp til dekning av fjernvarme. Beløpet fastsettes av styret i vellet. Avregning av faktisk forbruk foretas en gang per år eller så ofte det er påkrevd, etter avlesning av målere hos eierseksjonssameiene.
- 5.3 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene til neste års vedlikehold

6. Avgjørelser som krever kvalifisert flertall eller enstemmighet ved årsmøtet

- 6.1. Endringer av vedtektene vedtas av årsmøtet når minst 2/3 av de fremmøtte stemmer for vedtaket.
- 6.2. Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlige og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift av uteareal, krever 2/3 av de avgitte stemmer.
- 6.3. Avvikling av vellet, endringer i kostnadsfordelingen sameierne i mellom jr. pkt. 5.1 eller pkt 5.2, vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer endringer i

Eiendommens bruk krever enstemmighet. Det samme gjelder vedtektsendringer som tar sikte på slike forhold.

7. Kameraovervåking

Kameraovervåking av vellets område kan tillates, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til området, og for å motvirke straffbare handlinger, slik som hærverk, tyveri og vold på vellets områder.

ORDENSREGLER FOR BRUK AV HAGEN

Disse ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Schultzehaugen Vel.

§ 1. Hensikt

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at fellesområdene brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro på eiendommen etter kl 23.00.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner og lignende må ikke hensesettes på områder som er beregnet på alminnelig ferdsel. Sykler skal plasseres på områder med sykkelstativ.

§ 4. Avfallshåndtering

Etter bruk av fellesarealene skal søppel, tomflasker, sigarettneiper, korker og lignende fjernes. Engangsgriller skal behandles på forsvarlig måte etter bruk.

§ 5. Grilling

Engangsgriller kan kun benyttes på flislagt grillplass nederst i hagen. Engangsgriller må ikke settes direkte på gresset, da dette ødelegger plenen. Ved grilling skal grillen holdes under oppsikt! Engangsgriller kastes i egen brannsikker avfallskasse ved grillplassen.

§ 6. Dyr

Dyr må ikke medbringes på gressplenene før de først er luftet. Dette for å redusere mulighetene for at de gjør fra seg i gresset. Dersom dyret likevel gjør fra seg, har vedkommende som er i følge med dyret plikt til å ta opp dyrets ekskrementer. Hunder skal holdes i bånd og under oppsikt til enhver tid.

§ 7. Beplantning

Ingen må plante blomster, busker, trær eller lignende på fellesområdene uten samtykke fra styret eller sameiermøtet.

§ 8. Utstyr og apparater

Utsetting av nytt utstyr og nye apparater må godkjennes av styret. Eksisterende utstyr/apparater må ikke flyttes uten styrets eller sameiermøtes godkjennelse.

§ 9. Kjøring og parkering på fellesområdene

Kjøring på fellesområdene er ikke lov, jf. vedtektenes pkt. 1.3. Følgelig er det heller ikke lov å parkere på sameiets område. Overtredelse kan medføre at kjøretøyet fjernes for eiers regning og risiko og/eller bøter.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

NCC Bolig AS
PB. 93, Sentrum
0101 OSLO

Dato: 30 JAN 2007

Deres ref: Vår ref (saknr): 200199335-58 Saksbeh: Sven Sandberg
Oppgi alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeclass: MARIDALSVEIEN 31B Eiendom: 218/116/0/0
Tiltakshaver: Fabritius Prosjekt AS Adresse: Postboks 6872 Rodelokka, 0504 OSLO
Søker: Arcasa Arkitekter A.S Adresse: Sagvn. 23C III, 0459 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 31B

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 tilfredsstillende 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.

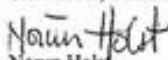
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1


Norun Høist
For avdelingsenhetsleder


Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
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

Bank giro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

29

A 110 A 080

MARDALSVEEN 31-33

RAMMESPOND



SKILLINGS

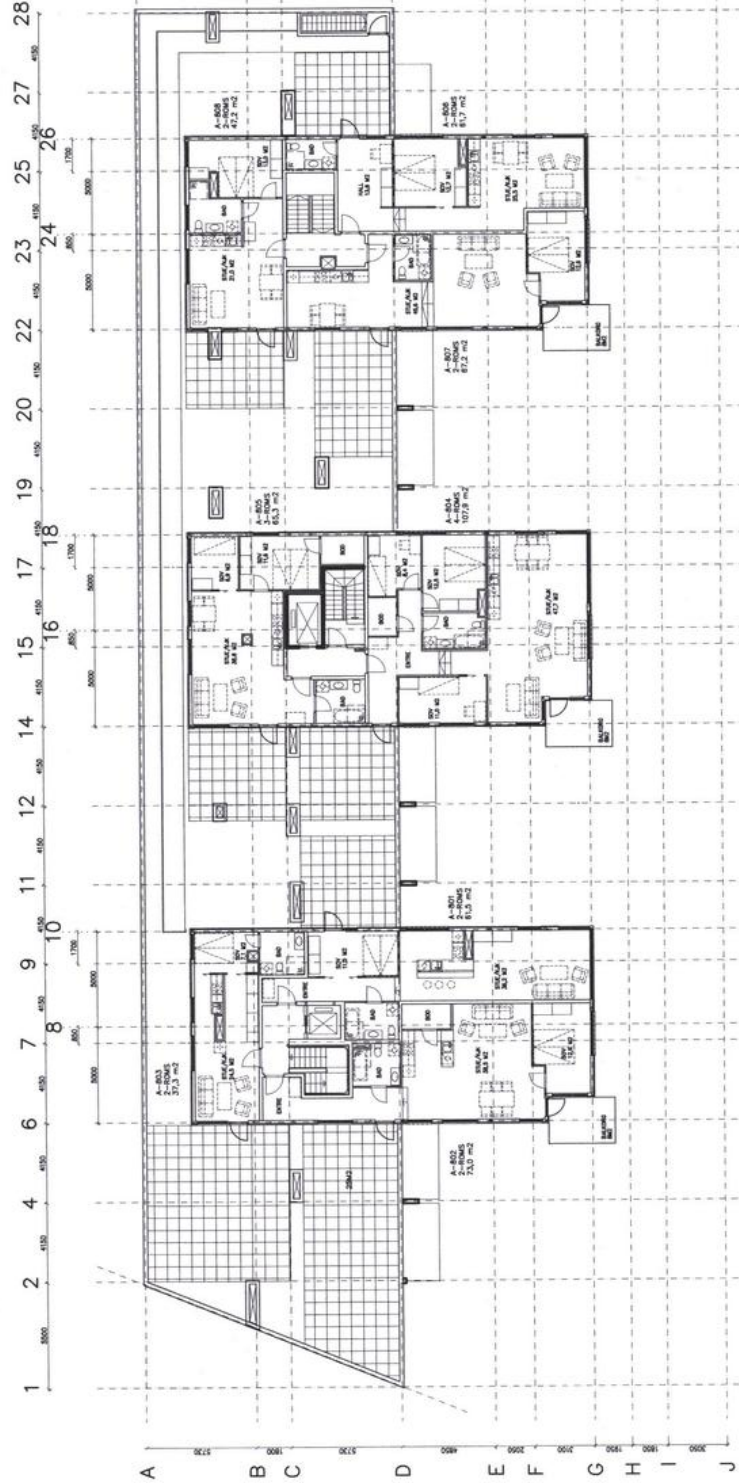
SCHULTZHAUSEN ENDOOF AS

ARCASA arkitekt AS

Bygging A

Plan 6. etasje

A 110 A 080



SL-36-01 Erklæring om samsvar

Erklæring om at planlegging/ utførelse av elektriske anlegg er i samsvar med sikkerhetskravene i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12.

Erklæring om samsvar skal i følge § 12 i Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Kunde:	Mathilde Emilie Thue - 74376	Ordrenr:	
Adresse:	Maridalsveien 33M	Pnr/Sted:	0175 Oslo
Telefon:	40048655	Epost:	
Anleggstype:		Kundenreverk:	
OV Størrelse:		Målepunktid:	

Anleggsinformasjon:

Utførelse:

- Nyanlegg Utvidelse Endring Vedlikehold Reparasjon

Anvendte normer:

- NEK 400 Andre: Nek 2022

Beskrivelse av anlegget/ arbeidet:

gang: Fjernet gamle spotter som var tilkoblet gammelt smart system, lagde større hull og satt opp nye spotter med Plejd styring. Byttet ut gammelt bryter panel likt med likt. Kjøkken : Fjernet spotter over skap som skal dekkes, fjernet bryter som styrer spottene, gjort klar til led stripe når vi kommer for å sette opp. Soverom : Satt opp to nye stikk på vegg en 4 veis og en dobbel langs lista.

Overlevert dokumentasjon:

- Kursfortegnelse Tegninger Bruksanvisninger
 Sluttkontrollskjema Dokumentasjon om varmeanlegg
 Risikovurdering/ prosjektering Annet:

Dato: 2025-09-11 **Montør:** Enes Konjuhi

Boligelektrikeren - Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo - Tlf: 41 85 90 90 - Orgnr: 996 446 972 - Kontonummer: 6042 06 62249
<https://www.boligelektrikeren.no>

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.

Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertveggglader/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 forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Maridalsveien 33M 0175 OSLO

Matrikkel: Gnr 218, bnr 228, snr 129 (ideell andel 1/1) / Gnr 218, bnr 116 (ideell andel 1/209) / Gnr 518, bnr 2 (ideell andel 1/70) i Oslo K

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Dan Christian Jensen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
d.jensen@nordvikbolig.no
971 93 210