NORDVIK

Maridalsveien 33M

2 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Maridalsveien 33M

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

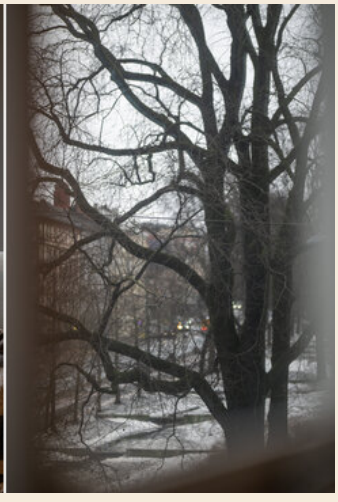
Salgsoppgave produsert 21.01.2026











Nøkkelinformasjon

Lys & pen 3-roms selveier på 58 m² beliggende i 4. et med hyggelig utsyn og heis. Fransk balkong. Sentral beliggenhet.

Prisantydning	**5 800 000,-**
Omkostninger	**146 380,-**
Totalpris	**5 946 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 062,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2003**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Maridalsveien 33M - en lys og pen 3-roms selveierleilighet i 4. etg i et nyere renovert bygg fra 2003. Schultzehaugen har en meget sentral, men tilbaketrukket beliggenhet, og ligger mellom 2 grønne lunger – parken ved Alexander Kiellandsplass og sameiets vernede hage.

Leiligheten har en meget god og velutnyttet planløsning med blant annet 2 soverom, åpen stue/kjøkken løsning, en praktisk innvendig bod samt et lyst bad. Det er nyere malte overflater og en-stavs parkett på gulv.

- Store vindusflater og fransk balkong
- Takhøyde på 2,76 m
- 2 soverom
- Veldrevet sameie med flotte fellesområder
- Garasjeanlegg i kjeller*

- Nærhet til tur- og rekreasjonsmuligheter
- Gangavstand til "alt" av servicefasiliteter
- Kort vei til alle byens fasiliteter

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

Tyder



En lys og pen 3-roms selveierleilighet på 58 m² beliggende i 4. etasje med heis





Leiligheten er malt i tidsriktige farger og har en-stavs parkett på gulv

Det er også plass til et hyggelig spisebord













Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap





Hovedsoverommet har naturlig avsatt plass til garderobeskap





Walk-in



Soverom nr. 2 har plass til seng og garderobeinnredning



Baderom med flislagte vegger og microsement med varmekabler i gulv

Badet er utstyrt med benkeskap med glatte fronter, servant, dusj med innfellbare dører i herdet glass og gulvstående klosett





Det er opplegg for vaskemaskin - Rommet har mekanisk avtrekk





Svært populær og sentral beliggenhet i Schultzehaugen ved Alexander Kiellands plass





Schultzehaugen har en meget sentral, men tilbaketrukket beliggenhet, og ligger mellom 2 grønne lunger – parken ved Alexander Kiellandsplass og sameiets vernede hage

Sameiet har en flott felles inngjerdet hage med låst port, kun tilgjengelig for Schultzehaugen sine beboere





Som beboer får du tilgang til "Edens hage" - en fredet og frodig hage, pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning

Alexander Kiellands plass ligger midt mellom, sentrum, Grünerløkka og St. Hanshaugen, med gangavstand til det meste som Oslo kan by på





Nærområdet er grønt og fint, og omkranset av flere parker med gode turmuligheter i umiddelbar nærhet





Nærsenteret i Kiellands hus er i umiddelbar nærhet har det du trenger til det daglige, som matbutikk, frisør, kafé, bensinstasjon og Vinmonopol



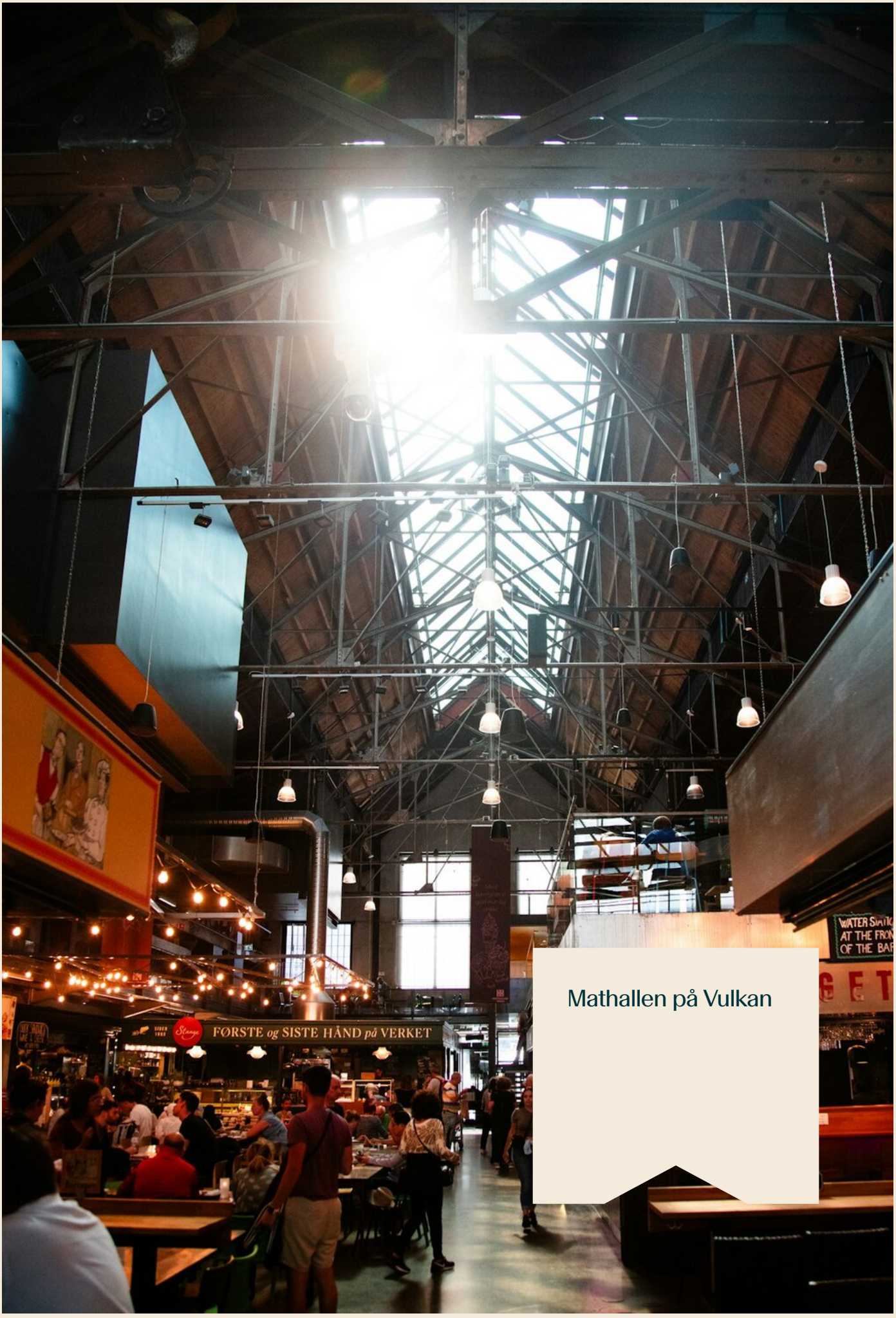


Ærverdige Tranen er omgjort til Åpent Bakeri på dagtid og Lofthus Samvirkelag med byens kanskje beste pizza på kvelden

Noen hundre meter fra leiligheten ligger Vulkan med utested (BAR Vulkan) og Mathallen som byr på spennende matmarkeder med kort- og langreiste fristelser, vinkurs, konserter m.m







Mathallen på Vulkan

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
14-0739/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 33M, 0175 OSLO
Gnr 218, bnr 228, snr 56 (ideell andel 1/1) / Gnr 218, bnr 116 (ideell andel 1/209) i Oslo kommune

Selger
Primato Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
145 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 946 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 959 080,- (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
2003

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 63 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod
Total BRA: 58 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
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:
Innvendig areal er oppmålt på stedet

Innhold
Leiligheten inneholder: Stue/kjøkken, To soverom, Bad, Bod, Entré
Leiligheten disponerer en ekstern bod på ca. 5 kvm

Stue/Kjøkken:
Åpen stue- kjøkkenløsning med store vindusflater og fransk balkong. Det er god plass til spisebord i tillegg til sofagruppe. Kjøkken med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Kjøkkenet har frittstående kjøl/fryseskap, komfyr med platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen samt oppvaskamskin som medfølger. Det er parkett på gulv og lysmalte vegger.

Bad:
Baderom med flislagte vegger og microsement med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med benkeskap med glatte fronter, servant, dusj med innfellbare dører i herdet glass og gulvstående klosett. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom:
Leiligheten har 2 soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom nr. 2 har plass til seng og garderobeinnredning.

Entré:
Arealeffektiv entré/gang med flislagt gulv og god plass til sko- og yttertøy i stort garderobeskap. Entréen er koblet til calling anlegg som gjør det enkelt å slippe inn gjester fra inngangsplan.

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

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
Fliser på betong. Sluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Det er funnet bom under enkelte fliser under mikrosement. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
Flislagte overflater. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Fast inventar, generelt (Bad / 4. etasje)
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

- Vinduer
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2003. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ytterdører
Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeår. Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert
funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Innvendige dører
Glatt innvendig dør til bad. Det er observert svelling i bunn av dørblad. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

- Etasjeskiller
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i entre, stuer/ kjøkken og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 19 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Overflater på innvendige gulv
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett i bod og fliser i entre. Det er registrert sprekk i fug i fliser. TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, 4. etasje
Hulltaking er ikke utført, da det er observert synlig stålsvill over baderomshimling, noe som indikerer at baderommet kan være utført som et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Utførelsen er ikke dokumentert og løsningens oppbygning er derfor ukjent. Erfaringsmessig er slike konstruksjoner bygget med stålprofiler, og hulltaking er derfor ikke utført. I stedet er det benyttet fuktindikator på veggflater, og det er ikke registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, med styring fra kjøkkenventilator. Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og soverom.
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker over himlingen i badet.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i himling i bad.
- Felles varmtvannsbereder.

Innvendige overfalter:
- Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
- Vegger med sparklede og malte overflater på plater/murpuss.
- Himlinger med pussede og malte overflater, samt sparklede og malte plater på baderom.
- Himlingshøyde ca. 2,76 m målt i stue/kjøkken.

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

Parkering
*Enkelte seksjonseiere i sameiet har kjøpt garasje i Schultzehaugen Garasjesameie. Garasjen kan kun overdras til sameiere i de andre Schultzehaugen-selskapene/sameiene. Det medfølger ingen garasjeoppstillingsplass med dette salget. Det er dog muligheter for garasjeleie/-kjøp ved tilgjengelighet.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Selger informerer om følgende oppgradering foretatt i senere tid:

2024 - Microsement på baderomsgulv (over eksisterende fliser)
Arbeidet ble utført av Cemento AS.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2022

- 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: Det ble lagt microsement på gulvet oppå flisene, av kosmetiske årsaker, da flisene og fugene var litt misfarget og stygge. Cemento AS gjorde jobben i juli 2024.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ble ikke gjort noe med dette.

- 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: Fasadeoppdatering/pussing og maling av mur og vinduer utvendig. Organisert av sameiet. Utført av firma Karl Jensen. Juli/august 2023

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Service/gjennomgang av varmtvann/radiatorsystemer organisert av sameiet juli 2024. Finner ikke hvem som gjorde dette.

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke om dette ble søkt om. Leiligheten ble pusset opp av tidligere eier i 2016, herunder overflatebehandling og etablering av et ekstra soverom. Har ikke dokumentasjonen på dette arbeidet.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Er i 4. etg så ikke et krav ved utleie. Derfor ikke utført.

- 19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Var en runde med service/inspeksjon i 2024, vet ikke om dette skyldes feil, eller generelt ettersyn.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave ved kjøp. 2022.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det /mangler/ ikke foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong
- Yttervegger i betong, med utvendige overflater i plater med tynnpuss
- Flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling
- Felles varmtvann

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen: Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin
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
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:
"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."

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg
- Varmekabler i bad

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 062,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene utgjør kr. 5 062,- per måned (fom. 01.02.2026)

Følgende er inkludert: Fyring, varmtvann, vaktmestertjenester, driftskostnader, renhold (fellesarealer),kommunale avgifter, TV-anlegg/bredbånd og bygningsforsikring.

Felleskostnadene kan øke etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i månedlige felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 499 619,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 998 477,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske

opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
5526, Sameiet Schultzehaugen 5, orgnr. 986.934.626

Om sameiet
Sameiet Schultzehaugen 5 er en del av prosjektet Schultzehaugen som består av totalt 6 bygg med til sammen ca. 211 leiligheter og et garasjesameie. Sameiet Schultzehaugen 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986934626, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:
- Maridalsveien 33 L-M
- Gårds- og bruksnummer: 218/228

Sameiet Schultzehaugen 5 består av 128 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET:
- Sameiets hjemmeside: www.schultzehaugen5.no
- Selskapet er forpliktet til å være med i Schultzehaugen Vel.
- Oslo Bygårdsdrift ivaretar renhold av fellesarealer
- Den daglige drift og løpende vedlikehold i sameiet utføres av Espen Lie Eiendomsservice AS
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS og revisor er BDO AS
- Schultzehaugen 5 har systemet OBOS-nøkkel installert på de tre hovedinngangsdørene, hvor man kan åpne inngangsdøren fra mobiltelefonen.

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.

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)

INFORMASJON FRA ÅRSBERETNING 2025
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.

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.

Tak
Takbelegg må antagelig byttes i løpet av 5 år

Maling av korridorer og boning av gulv
Noen av beboerkorridorene begynner å få behov for et nytt malingsstrøk

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen registrerte lån pr. 06.01.2026.

Det kan bli besluttet lånopptak etter utarbeidelsen av salgsoppgaven som kan påvirke fellesgjelden.

Fellesformue
Kr 19 801,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 465 524,-

Budsjettet for 2025 la til grunn et overskudd på kr. 96 780,-

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.24 var kr 1 808 820,-

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i korridorer gangarealer, trapper eller avsatser.
- 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.
- 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.
- Arbeider i våtrom og i rom med radiator som berører røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 2250935

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 529 kvm (Eiertomt)
Som beboer får du tilgang til "Edens hage" - en fredet og frodig hage, pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning, utstyrt med sittegrupper.

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.

Eiendommen har andel i realsameie gnr. 218 bnr. 116 - ideell andel 1/209. Eiendommen er fellesareal med sameiene på gnr. 218 bnr. 229, 230, 231 og 232 og forvaltes av en velforening ("vellet") der sameierne har rett og plikt til medlemskap. Kart over realsameiet kan ettersendes ved etterspørsel til megler.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling. Dette er ikke påkrevd da leiligheten ligger i byggets 4. etasje, og således ikke har bakkekontakt eller ligger over en annen leilighet med bakkekontakt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært populær og sentral beliggenhet midt mellom Alexander Kiellands plass og Vulkunområdet. Foran denne gården i Schultzehaugen ligger en langstrakt grønn og frodig park. Alexander Kiellands plass ligger midt mellom, sentrum, Grünerløkka og St. Hanshaugen, med gangavstand til det meste som Oslo kan by på. Nærområdet er grønt og fint, og omkranset av flere parker med gode turmuligheter i umiddelbar nærhet. På andre siden av Akerselva finner man "Løkka" med byens mest spennende og varierte utvalg av barer, kaféer, restauranter og butikker. Noen hundre meter fra leiligheten ligger Vulkan med utested (BAR Vulkan) og Mathallen som byr på spennende matmarkeder med kort- og langreiste fristelser, vinkurs, konserter m.m.

Nærsenteret i Kiellands hus er i umiddelbar nærhet har det du trenger til det daglige, som matbutikk, frisør, kafé, bensinstasjon og Vinmonopol. Søndagsåpen dagligvare

ligger også rett rundt hjørnet. Det er også et par spennende serveringssteder rett i nærheten som Colonel Mustard og Gutta fra Calcutta. Ærverdige Tranen er omgjort til Åpent Bakeri på dagtid og Lofthus Samvirkelag med byens kanskje beste pizza på kvelden. Det er også flere gode skoler og barnehager i nærheten.

Sameiet har en flott felles inngjerdet hage med låst port, kun tilgjengelig for Schultzehaugen sine beboere. Det er også utallige andre parker i nærheten som St.Hanshaugen-parken, Birkelunden, Cubaparken og Iladalen.

Det er flere treningssentre i nærheten, blant annet SATS på Ila. Det er fine tur- og parkmuligheter i Iladalen, langs Akerselva og på St. Hanshaugen. I St. Hanshaugen Park er det hyggelig å gå eller løpe en tur, det er også uteservering i sommerhalvåret i parken. Her serveres pizza, pasta, hamburgere, småretter, snacks og øl.

Den populære 21-bussen er å finne på Alexander Kiellands plass noen hundre meter fra leiligheten, her går også buss 34 og 54. 37-bussen finner du på Lovisenberg, denne tar deg enkelt til Handelshøyskolen BI. Flybussen har avgang fra Kiellands plass. Det er også gode parkeringsmuligheter i området.

Nærmeste trikkeholdeplass er Birkelunden her går linjene 11, 12 og 18 med jevnlige avganger.

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du trives i idylliske omgivelser!

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 er rekvirert byggemeldte tegninger datert 14.12.2001. Følgende endringer er foretatt:
- Det er etablert et soverom nr. 2 i deler av stuen. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Det er ingen avvik mellom de ytre rammene av leiligheten og seksjoneringen. Dette indikerer at oppgitt eierbrøk for leiligheten er korrekt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg fremtidig (utviklingsområde akerselv og andre områder) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål område for bygninger med almennyttig formål., iht. S-3063, vedtatt 26.04.1989. Reguleringsplanen er helt opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 da ny kommuneplan ble vedtatt.

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 plansaker i nærområdet:
Maridalsveien 31 - forhåndskonferanse leilighetsbygg
Saksnummer: 2025/04268 - Byggesak
Mottatt sak: 04.09.2025
Status: Under behandling
Det er utført en mulighetsstudie for Maridalsveien 31. Mulighetsstudien viser 12 nye leiligheter på tomta i en boligbebyggelse på 5 etasjer med et samlet bruksareal på 872 m2. Boligene er både 2-roms, 3-roms, 4-roms- og 5-romsleiligheter.

Akersbakken 12 - hovedombygging, tilbygg, påbygg og fasadeendring
Saksnummer: 2025/08421 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202454618
Status: Under behandling

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/218/228/56:
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 - 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: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 584/66498
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

19.12.2025 - Dokumentnr: 1555080 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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 ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 127 620,- 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 21. januar 2026

Megler
Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2
Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

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

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

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

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

Maridalsveien 33M

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

IIa 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

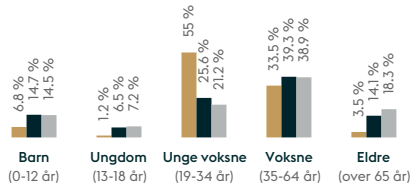
Offentlig transport

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

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... 51 barn	**7 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

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	4 min
SiO Athletica Vulkan	4 min
SATS IIa	5 min

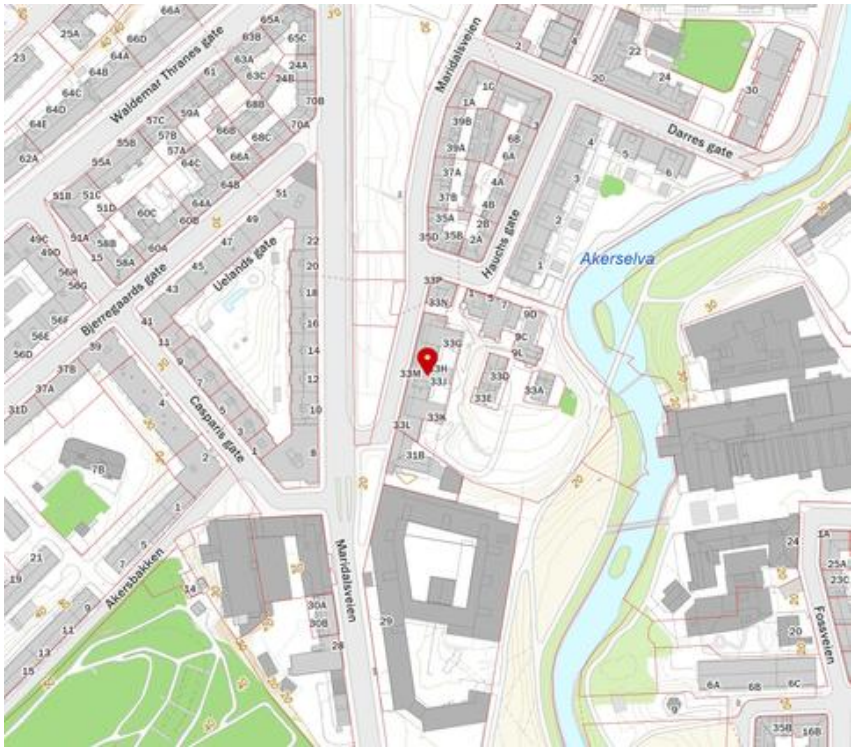
«Kort vei til alt»

— 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MARIDALSVEIEN 33 M, 0175 OSLO

Gnr: 218 Bnr: 228 Seksjon: 56
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	15/01/2026
Utskriftsdato:	16/01/2026
Oppdragsnummer:	98767
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med fransk balkong.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2022:
– Lagt mikrosement på gulv i bad.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2003, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Christian Talleraas
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Christian Talleraas , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 218 Bnr: 228 Seksjon: 56
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1527.4 m²
Eierbrøk seksjon:	584 / 66498
Hjemmelshaver:	Primato Eiendom AS
Adresse:	Maridalsveien 33 M, 0175 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	15/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	14/01/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	13/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2003

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	58	0	0	0
Sum bolig:	58	5	0	0
Sum BRA:	63			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, med utvendige overflater i plater med tynnpuss.
- Flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Lovlighet

Beskrivelse: Det er fremvist ferdigattest for bygget datert 30.01.2007.
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning med unntak av ett soverom som er etablert i senere tid.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2003.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør til bad.
Tilstandsvurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørblad. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i entre, stuer/ kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 19 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Fransk balkong i stuen med rekkverk i metall og glassplater. Rekkverkshøyden er målt til 113 cm.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.	TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker over himlingen i badet. Det er inspeksjonsluke med adkomst til rørene. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i himling i bad.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, med styring fra kjøkkenventilator. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredsstillende.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det er registrert ulyd i ventilator ved maksimal styrke, noe som kan indikere slitasje. Forholdet vurderes som et mindre avvik.	TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett i bod og fliser i entre.

Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekk i fug i fliser.
TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Sparklet og malte plater i bad.
Himlingshøyde ca. 2,76 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entre.
Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i bod. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler i bad. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova

---

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier fra byggeår.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser under mikrosement. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført, da det er observert synlig stålsvill over baderomshimling, noe som indikerer at baderommet kan være utført som et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Utførelsen er ikke dokumentert og løsningens oppbygning er derfor ukjent. Erfaringsmessig er slike konstruksjoner bygget med stålprofiler, og hulltaking er derfor ikke utført. I stedet er det benyttet fuktindikator på veggflater, og det er ikke registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Talleraas, Christian	9578-5994-4-521408	2025-12-19 09:32:14

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. des. 2025

Oppdragsnummer
14-0739/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 33M, 0175 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Primato Eiendom AS v/ Christian Talleraas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2022

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2250935
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: Det ble lagt microsement på gulvet oppå flisene, av kosmetiske årsaker, da flisene og fugene var litt misfarget og stygge. Cemento AS gjorde jobben i juli 2024.

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

Eventuell kommentar: Ble ikke gjort noe med dette.

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: Fasadeoppdatering/pussing og maling av mur og vinduer utvendig. Organisert av sameiet. Utført av firma Karl Jensen. Juli/august 2023

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Service/gjennomgang av varmtvann/radiatorsystemer organisert av sameiet juli 2024. Finner ikke hvem som gjorde dette.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om dette ble søkt om. Leiligheten ble pusset opp av tidligere eier i 2016, herunder overflatebehandling og etablering av et ekstra soverom. Har ikke dokumentasjonen på dette arbeidet.

---

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

Eventuell kommentar: Er i 4. etg så ikke et krav ved utleie. Derfor ikke utført.

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

Eventuell kommentar: Ingen ildsted

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Var en runde med service/inspeksjon i 2024, vet ikke om dette skyldes feil, eller generelt ettersyn.

---

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, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved kjøp. 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0739/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Talleraas, Christian	**2025-12-19**

Identifikasjon

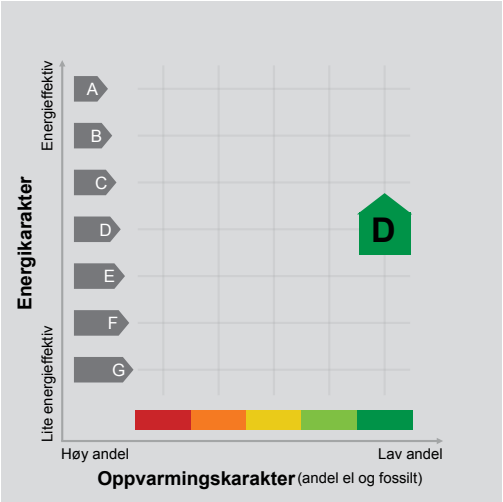
bankID Talleraas, Christian

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	228
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80536712
Merkenummer	Energiattest-2025-229565
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 innetemperaturen
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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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.

Pliktene 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 enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Maridalsveien 33M	80536712	H0315	35	0	
Maridalsveien 33M	80536712	H0415	56	0	
Maridalsveien 33M	80536712	H0515	77	0	
Maridalsveien 33M	80536712	H0611	98	0	
Maridalsveien 33M	80536712	H0711	115	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 opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytteregger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	58 m²
Totalt BRA	58 m²
Oppvarmet luftvolum	140 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	183,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,55 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.7.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	67,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,4 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	137,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 891 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	152,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 546 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	152,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 891 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 832 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 059 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 891 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,6 %

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Siril Sloreby
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.sloreby@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0739/25 . Vår ref.: 5526-1-056 Dato: 06.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Schultzehaugen 5
Organisasjonsnr:	986934626
Seksjonseier:	Primato Eiendom As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	056
Adresse:	Maridalsvn 33 M, 0175 OSLO
Seksjonsnummer:	56
Gnr.	218
Bnr.	228

Opplysninger om boligselskapet:

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

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 garasjeplass 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 garasjeplass til eierseksjonen. Erklæringen må oversendelse Statens Kartverk sammen med skjøte for tinglysing 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: 4 731,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 731,00	5 062,17 fra 01.02.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	546,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	19 801,-
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 uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



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.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er foreslått som møteleder

---

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 225.000

Sak 7

Endring av vedtekter; begrense kommersiell fremleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Vedtektenes § 3, Rettslig disposisjonsrett lyder i dag slik:

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

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

Vedtektenes § 3, Rettslig disposisjonsrett foreslås endret til:

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

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

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

Forslag til vedtak
Endring i vedtektenes punkt 3 godkjennes.

Vedlegg
2. 5526 Sameiet Schultzehaugen 5.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Vi har behov for to styremedlemmer og en styreleder

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

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

- Stian Johnsrud

  Kanditaten 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 ansettelser.

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 informasjonsskjerm i begge oppganger. Styret nås på e-post styreleder@schultzehaugen5.no

Vedlikeholdsoppgaver

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

Tak

Takbelegg må antagelig byttes i løpet av 5 år

Nøkkelsystem

Vi er misfonøyd 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 (grunnvannspumper)

· Kone (heiser)

· Dorma Koba (nøkler og låser)

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UJ0T2-ECIXC-U452E-3FNE5-2DONS-MY2LY

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Schultzehaugen 5

Johan Christian Lothe | Hildegunn D Hermansen | Lisa Borhaug Hansen

Dag Henning Jensen | Astrid Nordhagen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	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 budsjettert og skyldes i hovedsak mindre kostnader på drift og vedlikehold enn budsjettert.

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 estimater.

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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

§ 11. SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

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

§ 12. MINDRETALLSVERN

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

§ 13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 14. GENERELLE PLIKTER

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

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

§ 15. KAMERAOVERVÅKNING

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25
Selskapsnummer: 5526 **Selskapsnavn:** SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

Organisasjonsnummer: 986934626
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Goethe-Institut, Maridalsveien 33P.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er foreslått som møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som 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 panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

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

Vedtektenes § 3, Rettslig disposisjonsrett foreslås endret til:

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Endring i vedtektenes punkt 3 godkjennes.

✓ **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 hensettes i korridorer gangarealer, trapper eller avsatser. 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 hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

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

§ 5. Postkasseskilt/tablåskilt

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

§ 6. Orden

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

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannskade

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

§ 8. Felles signalanlegg

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

§ 9. Energisparing

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

§ 10.Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 11.Brudd på husordensreglene

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

§ 12.Erstatningsansvar

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

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

§ 13.Solskjerming

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

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

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal eksklusive balkonger/terrasser.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Husdyrhold er tillatt.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

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

2. **Pålegg om salg.** Hvis sameieren *vesentlig misligholder* etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.

3. **Tvangssalg.** Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26.

4. **Fravikelse.** Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg etter pkt. 2.

5. **Fravikelse av leietaker.** Hvis en leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet kan styret kreve fravikelse etter samme regler. Styret må samtidig gi pålegg om salg etter pkt. 2, til sameieren.

§ 10. STYRET

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

Som styremedlem velges fysiske personer.

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

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

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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 besluttes 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 à 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 sameiemøtet.

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 fordelingsskap i garasjeanlegg krever styregodkjenning.

8. Forretningsfører

Innkreving av fellesutgifter fra sameierne uføres 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 kvartalsvise à konto beløp til sameiet.

10. Mislighold

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

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

11. Vedtektsendringer

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

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

Skatteetaten

Dato
19.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 218 Bnr 228 Fnr 0 Snr 56

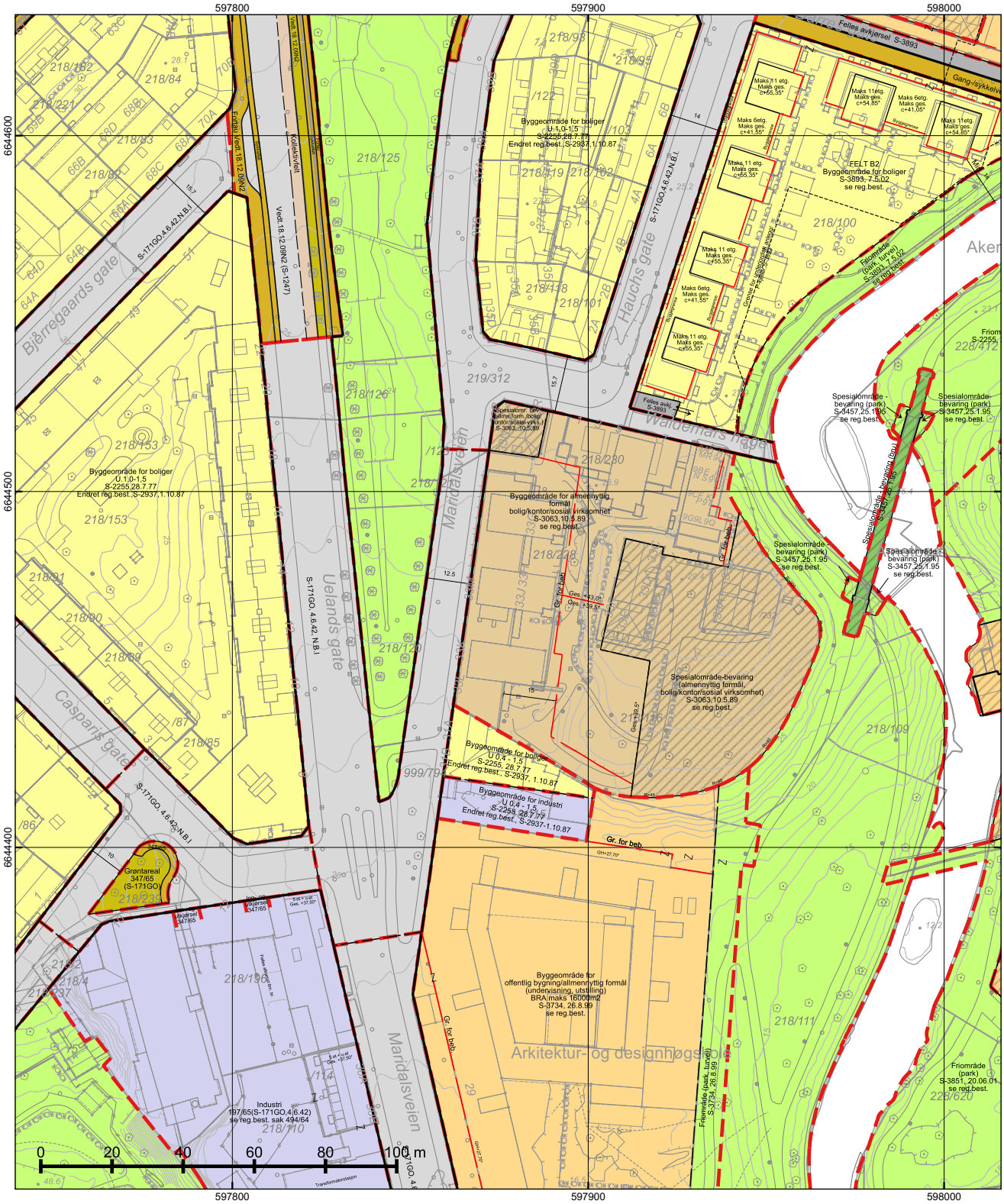
Eiendommens adresse:

Maridalsveien 33M, 0175 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 499 619
Som sekundærbolig:	kr 5 998 477

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

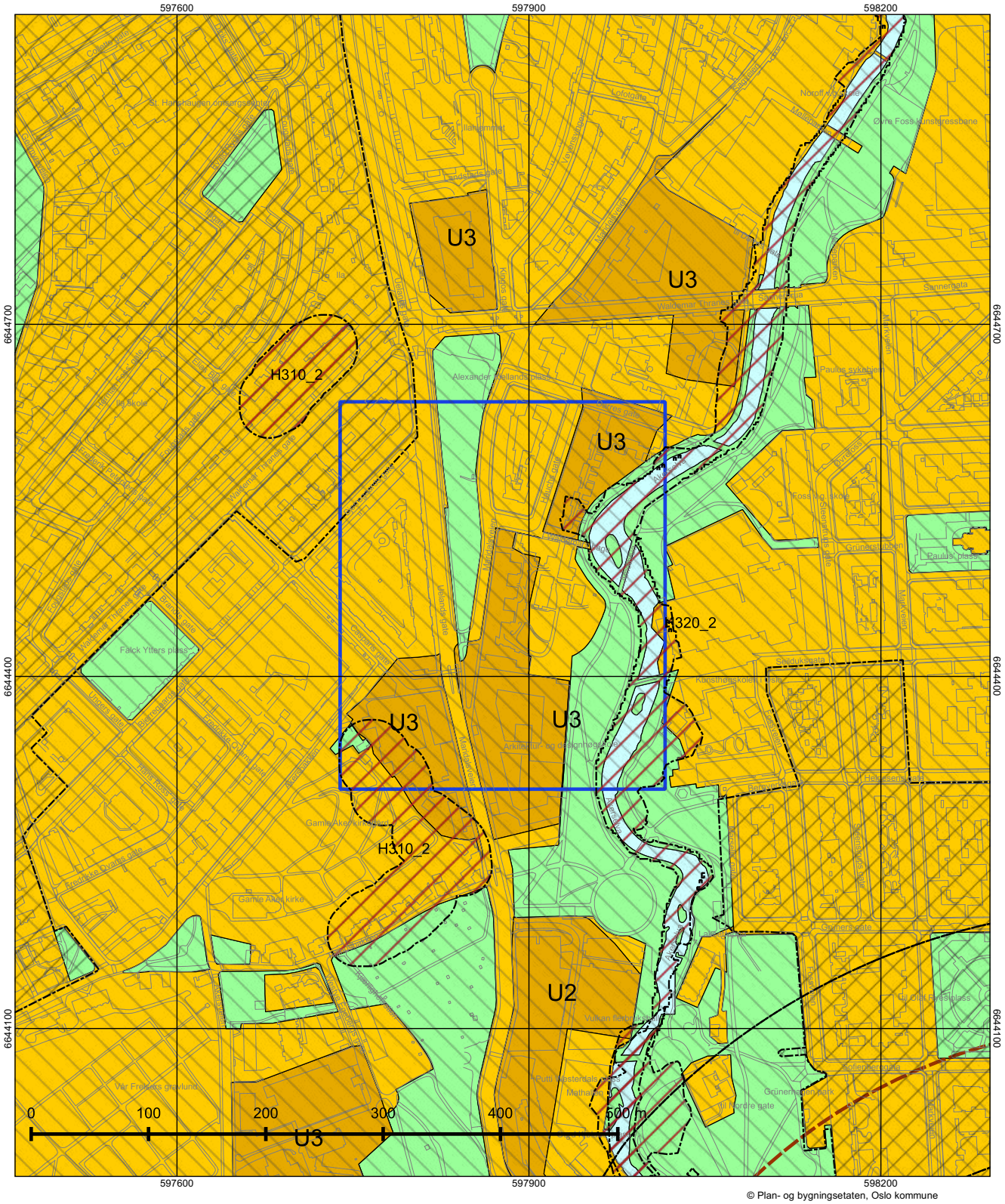
PlottID/Best.nr: 151084/ 86524163
Deres ref.:
Adresse: Maridalsveien 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/228

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 19.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151084/86524163
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
MARIDALSVEIEN 33M

Dato: 19.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524163
8907723

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 228

Vi viser til bestilling av 20251218 for MARIDALSVEIEN 33M.

GNR. 218 BNR. 228

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.09.2003.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1529 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

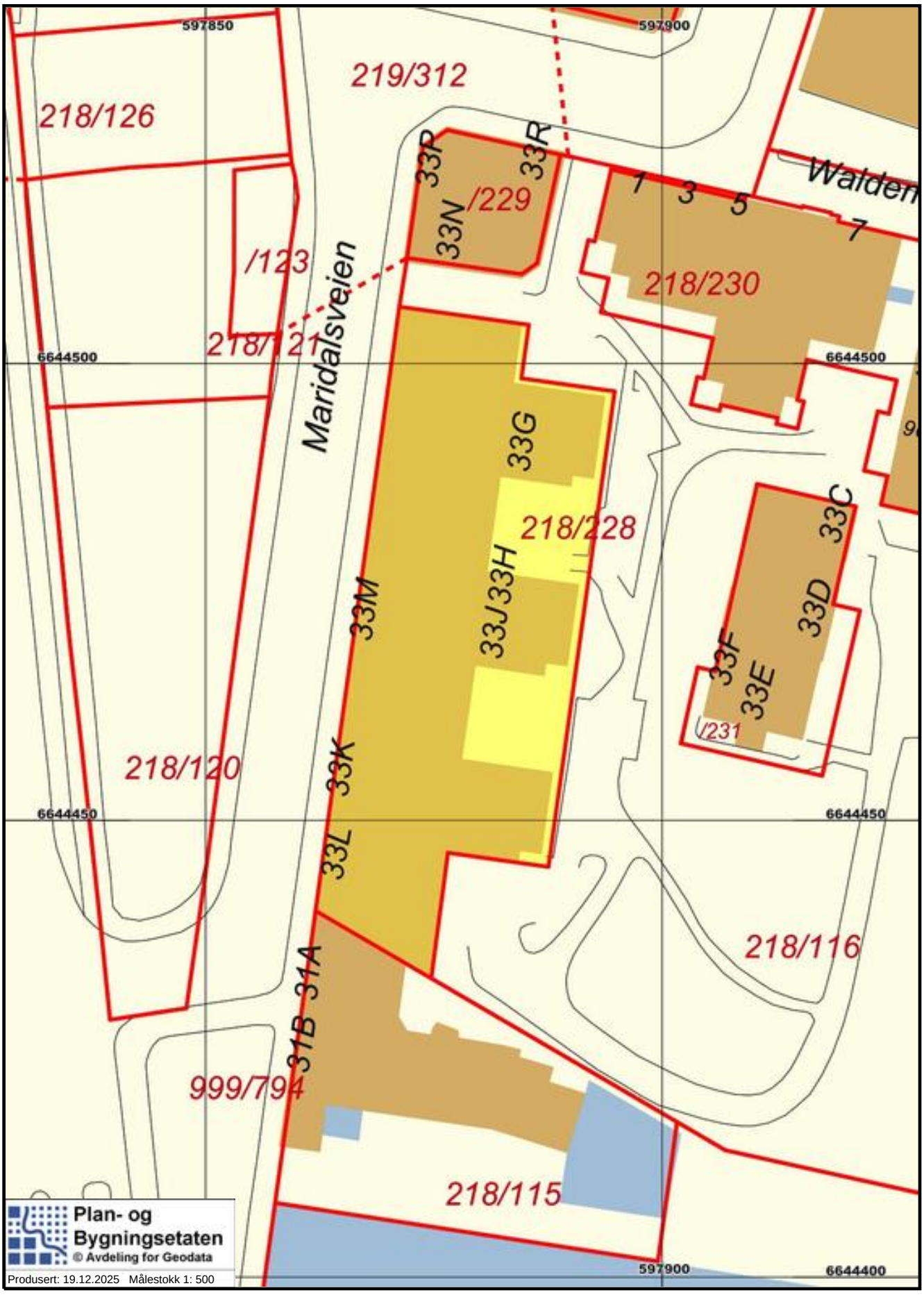
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


597850
597900
219/312
218/126
33R
33R
33N
/229
1
3
5
7
Walden
/123
Maridalsveien
218/121
218/230
6644500
6644500
33G
218/228
33M
33J
33H
33C
33D
33F
33E
/231
218/120
33K
33L
6644450
6644450
218/116
31B
31A
999/794
218/115
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.12.2025 Målestokk 1: 500
597900
6644400

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

TINGLYST
DAGBOKNR.: 19364
18 MAR 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

Rettet 15/3-04 HBH

Følgende erklæring skal tinglyses på gnr 218 bnr 228, i Oslo kommune. Gnr 1-129

Salg og annen overdragelse av eierseksjon i Sameiet Shultzehaugen 5, gnr 218 bnr 228 kan ikke skje uten av selgers/hjemmelshavers ideelle andel i garasjesameiet på gnr 518 bnr 2 overdras samtidig.

Oslo, 15/3 2004

For hjemmelshaver Schultzehaugen Eiendom AS, org nr 983041574

Kåre Gard Haugen

Asgeir Solheim

RETT KOPI BEKREFTES
H. Riise-Hanssen
Hanne B. Riise-Hanssen
Advokat

15.03.04
Hanne B. Riise-Hanssen
Advokat

Doknr: 19364 Tinglyst: 18.03.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Doknr: 56768 Tinglyst: 09.09.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:200301897-15 og 200301877-9

TINGLYST
DAGBOKNR.: 56768
9 SEPT 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR:
218/116, 218/228, 218/229, 218/230, 218/231, 218/232 og 518/2

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 218 bnr. 228, 229, 230, 231, 232 og gnr. 518 bnr. 2 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (6 meter bred) fra Maridalsveien over gnr. 218 bnr. 228 som vist med gul farge på kart.

2. FELLESAREAL:
Gnr. 218 bnr. 228, 229, 230, 231, 232 og gnr. 518 bnr. 2 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 218 bnr. 116.

3. BODER:
Gnr. 218 bnr. 228 skal ha bruksrett til 4 boder på gnr. 218 bnr. 230.
Gnr. 218 bnr. 229 skal ha bruksrett til 5 boder på gnr. 218 bnr. 230.
Gnr. 218 bnr. 231 skal ha bruksrett til 9 boder på gnr. 218 bnr. 230.

4. FELLESAREAL/GARASJEPLASS:
Gnr. 518 bnr. 2 skal være felles for gnr. 218 bnr. 228, 229, 230, 231 og 232.

Gnr. 218 bnr. 230 skal ha bruksrett til 37 parkeringsplasser i garasjeanlegget på gnr. 518 bnr. 2.
Gnr 218 bnr. 228, 229, 231 og 232 skal ha bruksrett på til sammen 33 parkeringsplasser i garasjeanlegget på gnr. 518 bnr. 2.

5. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 518 bnr. 2 og gnr. 218 bnr. 228 skal ha gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold.

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 518 bnr. 2 og gnr. 218 bnr. 230 skal ha gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold.

7. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
Felles stikkledninger. Mellom eierne av gnr. 218 bnr. 228, 229, 230, 231, 232 og gnr. 518 bnr. 2 er det inngått følgende overenskomst:

Gnr. 218 bnr. 228 t.o.m 232 og gnr. 518 bnr. 2 anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Hauchs gate og Maridalsveien frem til eiendommene. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Vann- og avløpsetaten.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som har felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. Likeså gis det fri adgang til nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider.

Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

8. GANGATKOMST:
Gnr. 218 bnr. 116, 228, 229, 231, 232 skal ha bruksrett til gangatkomst fra Hauchs gate over gnr. 218 bnr. 230 som vist med brun farge på kart.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	**Bruksnummer**
218	**116, 228, 229, 230, 231 og 232**
518	**2**

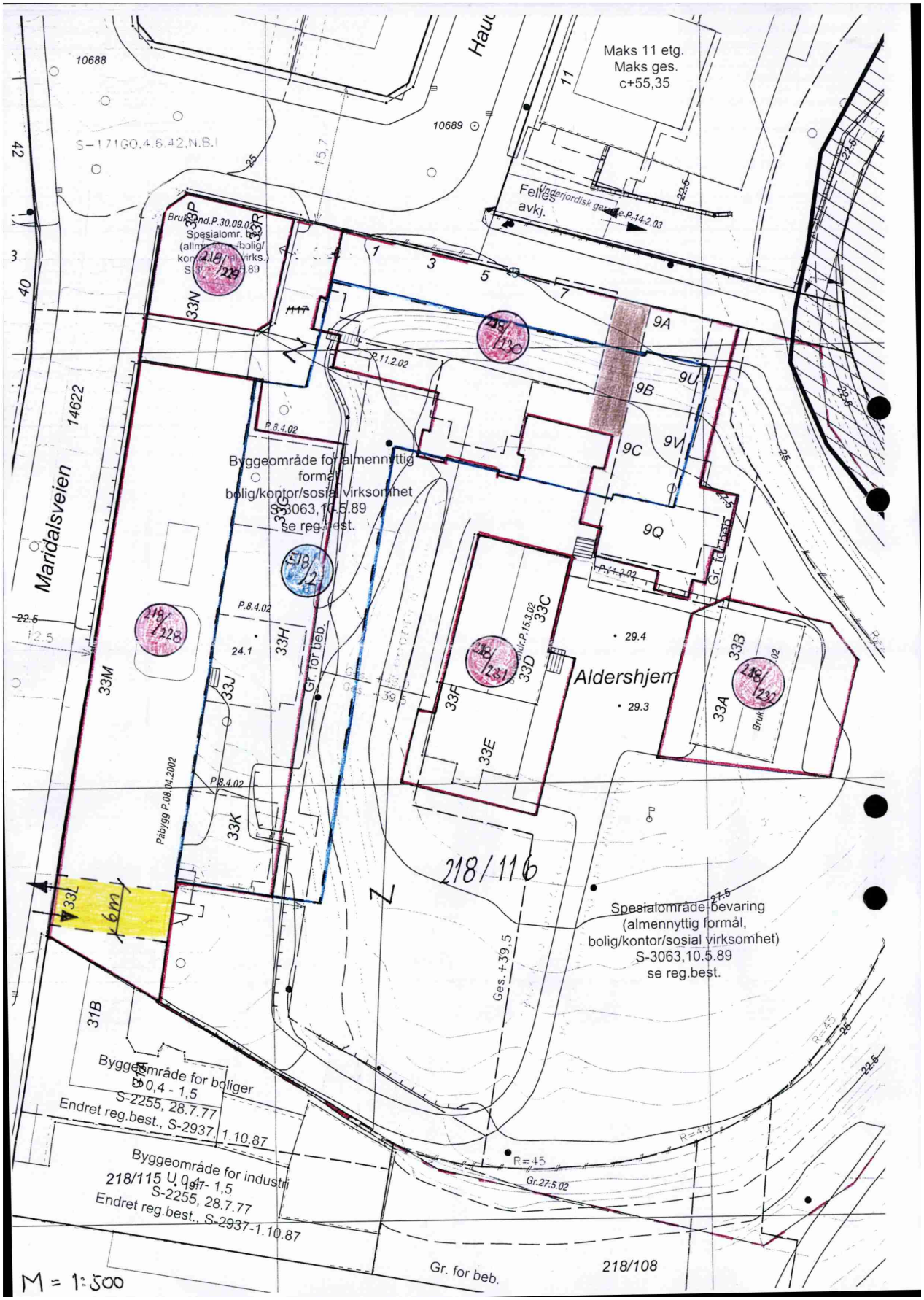
Sletting eller endring av punkt 1 til 6 kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Sletting eller endring av punkt 7 kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten.

Underskrifter: **For eiend. 218/116, 218/228, 218/229, 218/230, 218/231, 218/232, 518/2:**

MOTTATT
21 AUG. 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo 18/8-03 KÅRE HAUGEN ASGEIR SOLHEIM 983041574

Sted Dato Schultzehaugen Eiendom AS org.nr.
Hjemmelshaver


Maks 11 etg.
Maks ges.
c+55,35
Felles avkj.
Maridalsveien
14622
Byggeområde for almennyttig formål bolig/kontor/sosial virksomhet
S-3063,10.5.89
se reg.best.
Aldershjem
29.4
29.3
218/116
Spesialområde bevaring
(almennyttig formål,
bolig/kontor/sosial virksomhet)
S-3063,10.5.89
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 0,4 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri
218/115 U 0,4 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937-1.10.87
Gr. for beb.
218/108
M = 1:500

Returneres til
Simonsen Føyen Advokatfirma DA, v/Lise Waage
Postboks 6641 St. Olavs plass
0164 OSLO

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

TINGLYST
DAGBOKNR.: 18339
16 MAR 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	OSLO	218	228		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
983041574	Schultzehaugen Eiendom AS	

3. Begjæring SE VEDLEGG (1 av 3, 2 av 3, 3 av 3)

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 66498 = nevner: 66498

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 18339 Tinglyst: 16.03.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
02.10.03	

SignForm 05/2001

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

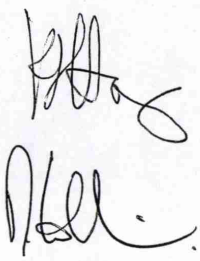
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 02.10.03 Schultzehaugen Eiendom AS v/ Kaare Gard Haugen Asgeir Solheim		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
218	228		1-129	Oslo kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
8/3-04	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift

SF0217 Elektronisk utgave
Side 3 av 3

Vedlegg

SEKSJON NR.	FORMÅL	BRØK (TELLER)	TILLEGGSAREAL
1	N	2755	
2	B	238	
3	B	219	
4	B	220	
5	B	216	
6	B	453	
7	B	279	
8	B	534	
9	B	509	
10	B	577	G
11	B	555	
12	B	323	G
13	B	597	G
14	B	561	
15	B	266	G
16	B	614	G
17	B	577	G
18	B	668	G
19	B	215	
20	B	223	
21	B	216	
22	B	223	
23	B	216	
24	B	223	
25	B	216	
26	B	230	
27	B	614	
28	B	885	
29	B	453	
30	B	216	
31	B	777	
32	B	1034	
33	B	979	
34	B	553	
35	B	584	
36	B	221	
37	B	216	
38	B	223	
39	B	216	
40	B	223	
41	B	216	
42	B	223	
43	B	215	
44	B	508	
45	B	652	
46	B	657	
47	B	209	
48	B	614	
49	B	885	
50	B	453	
51	B	216	
52	B	777	
53	B	1034	

16/3-04

VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

SEKSJON NR.	FORMÅL	BRØK (TELLER)	TILLEGGSAREAL
54	B	979	
55	B	553	
56	B	584	
57	B	221	
58	B	216	
59	B	223	
60	B	216	
61	B	223	
62	B	216	
63	B	223	
64	B	215	
65	B	508	
66	B	652	
67	B	657	
68	B	209	
69	B	614	
70	B	885	
71	B	453	
72	B	216	
73	B	777	
74	B	1034	
75	B	979	
76	B	553	
77	B	584	
78	B	221	
79	B	216	
80	B	223	
81	B	~~221~~ 216	
82	B	223	
83	B	216	
84	B	223	
85	B	215	
86	B	508	
87	B	652	
88	B	657	
89	B	209	
90	B	614	
91	B	885	
92	B	453	
93	B	216	
94	B	777	
95	B	1034	
96	B	979	
97	B	553	
98	B	584	
99	B	447	
100	B	447	
101	B	447	
102	B	446	
103	B	508	
104	B	652	
105	B	657	
106	B	209	

Rettet etter avtale med adv. Hanne B. Riise-Hanssen. AAM

16/3-04

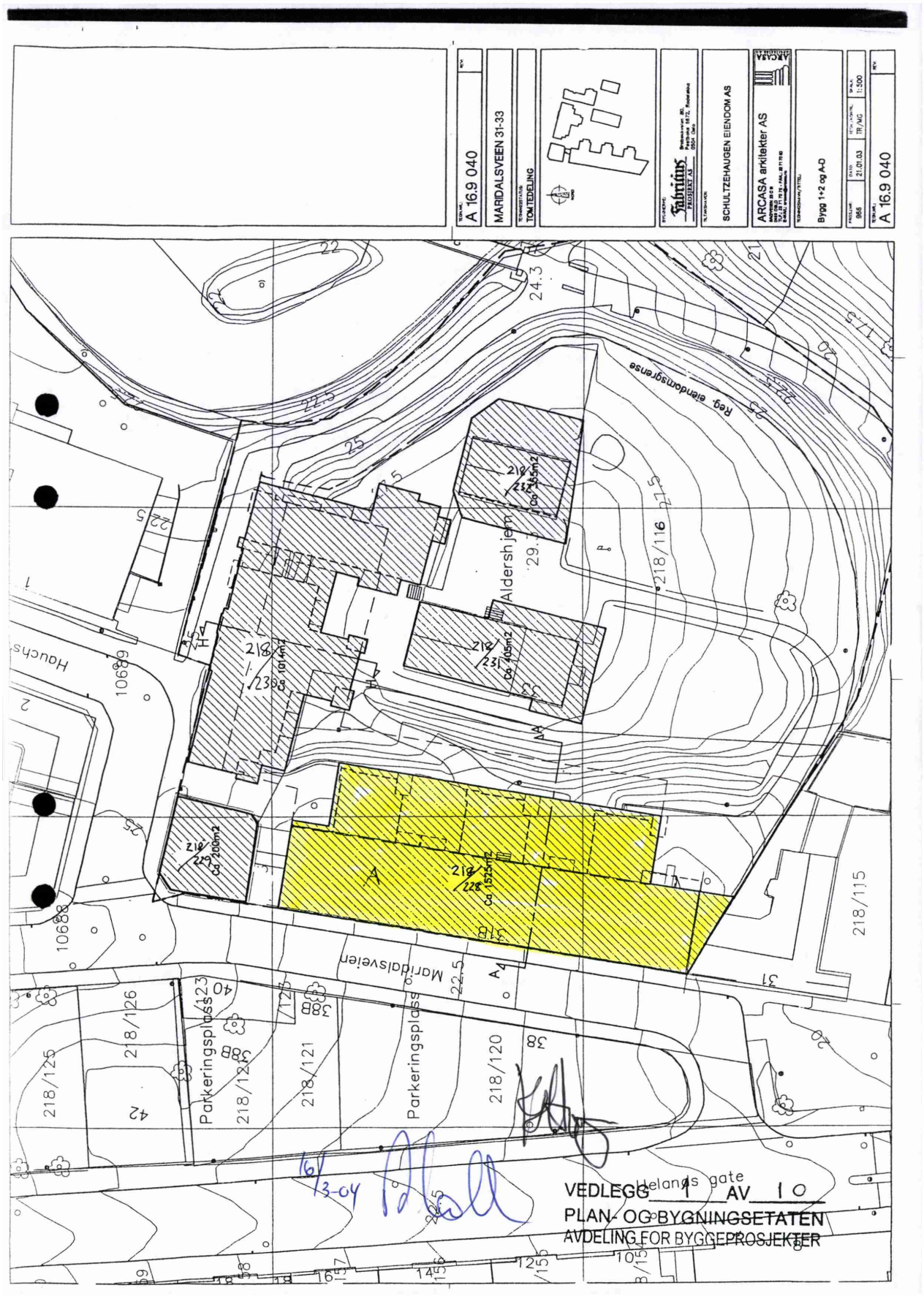
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

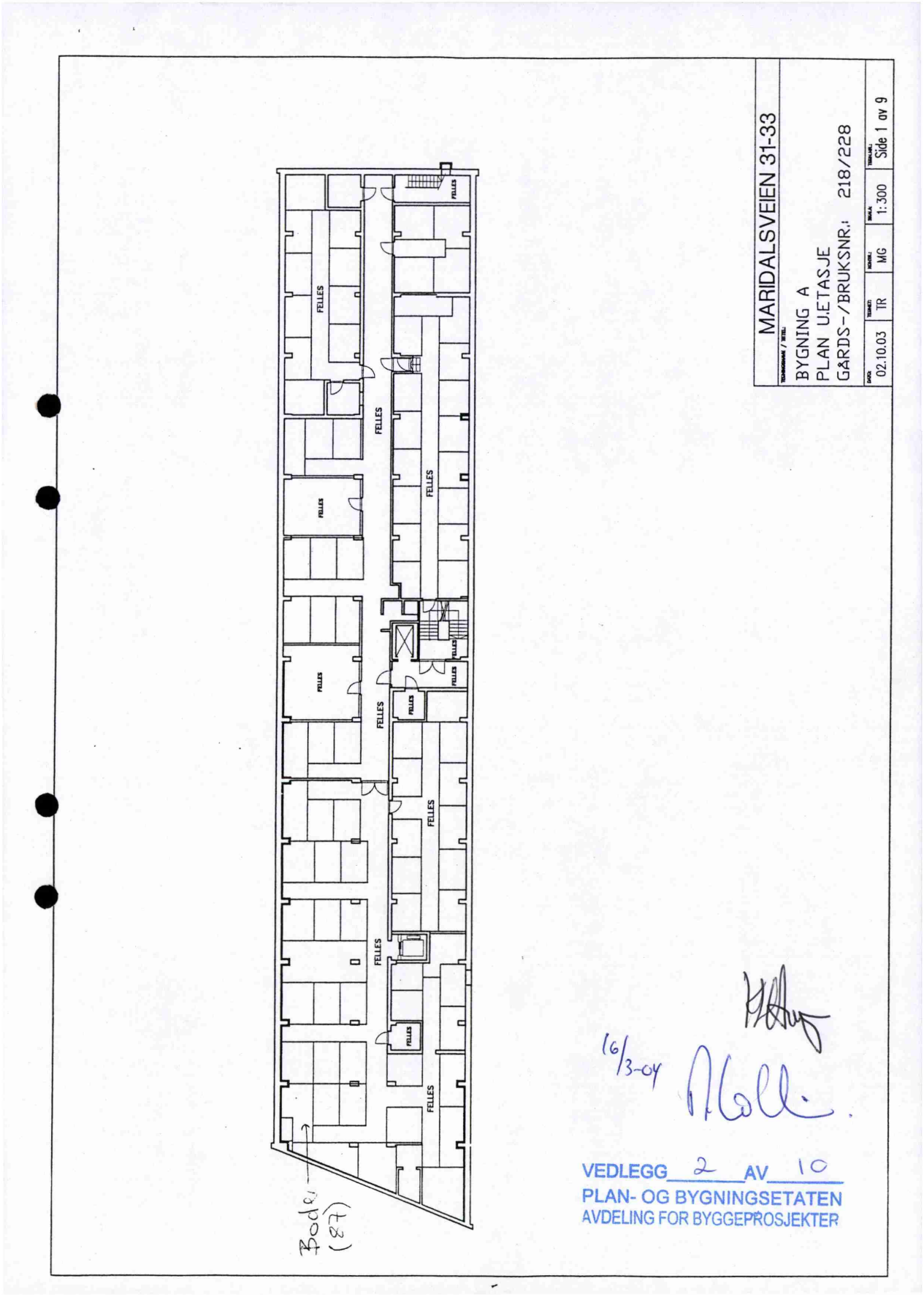
SEKSJONS NR.	FORMÅL	BRØK (TELLER)	TILLEGGSAREAL
107	B	614	
108	B	885	
109	B	453	
110	B	216	
111	B	777	
112	B	1034	
113	B	978	
114	B	553	
115	B	584	
116	B	447	
117	B	447	
118	B	447	
119	B	446	
120	B	424	
121	B	707	
122	B	529	
123	B	209	
124	B	1804	
125	B	1079	
126	B	653	
127	B	615	
128	B	672	
129	B	472	
		66498	

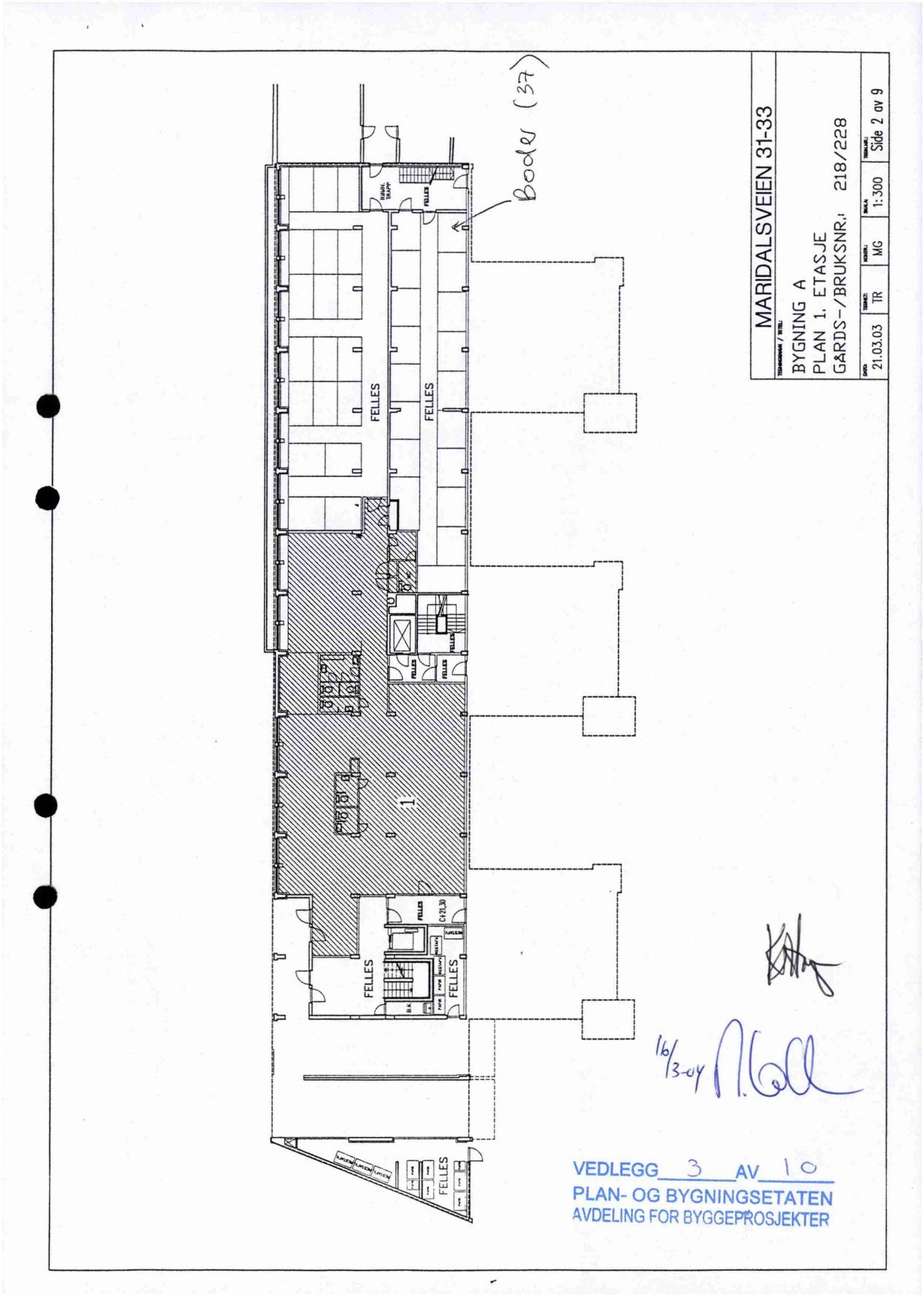
Sum teller: 66498 = nevner: 66498

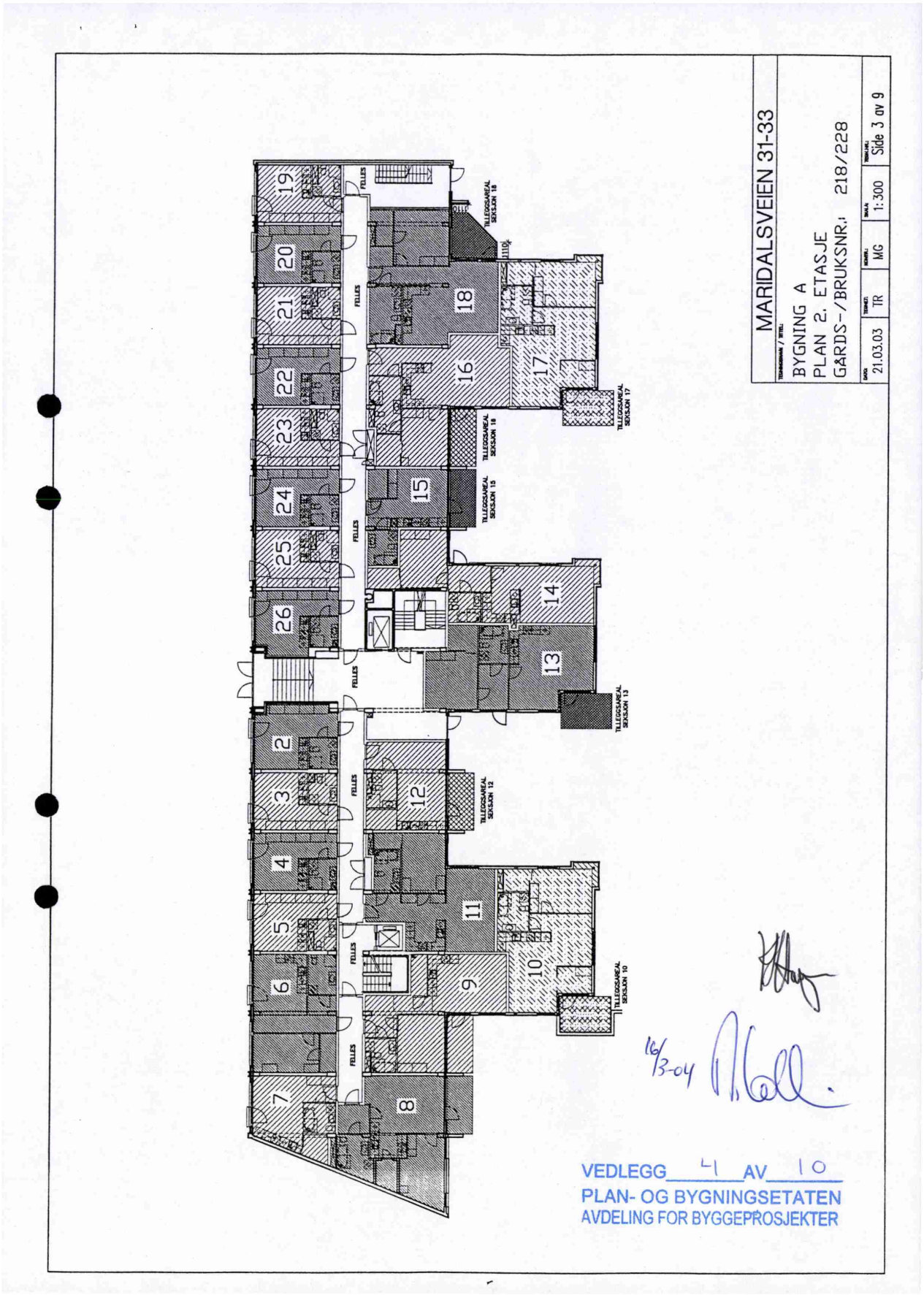
16/3-04

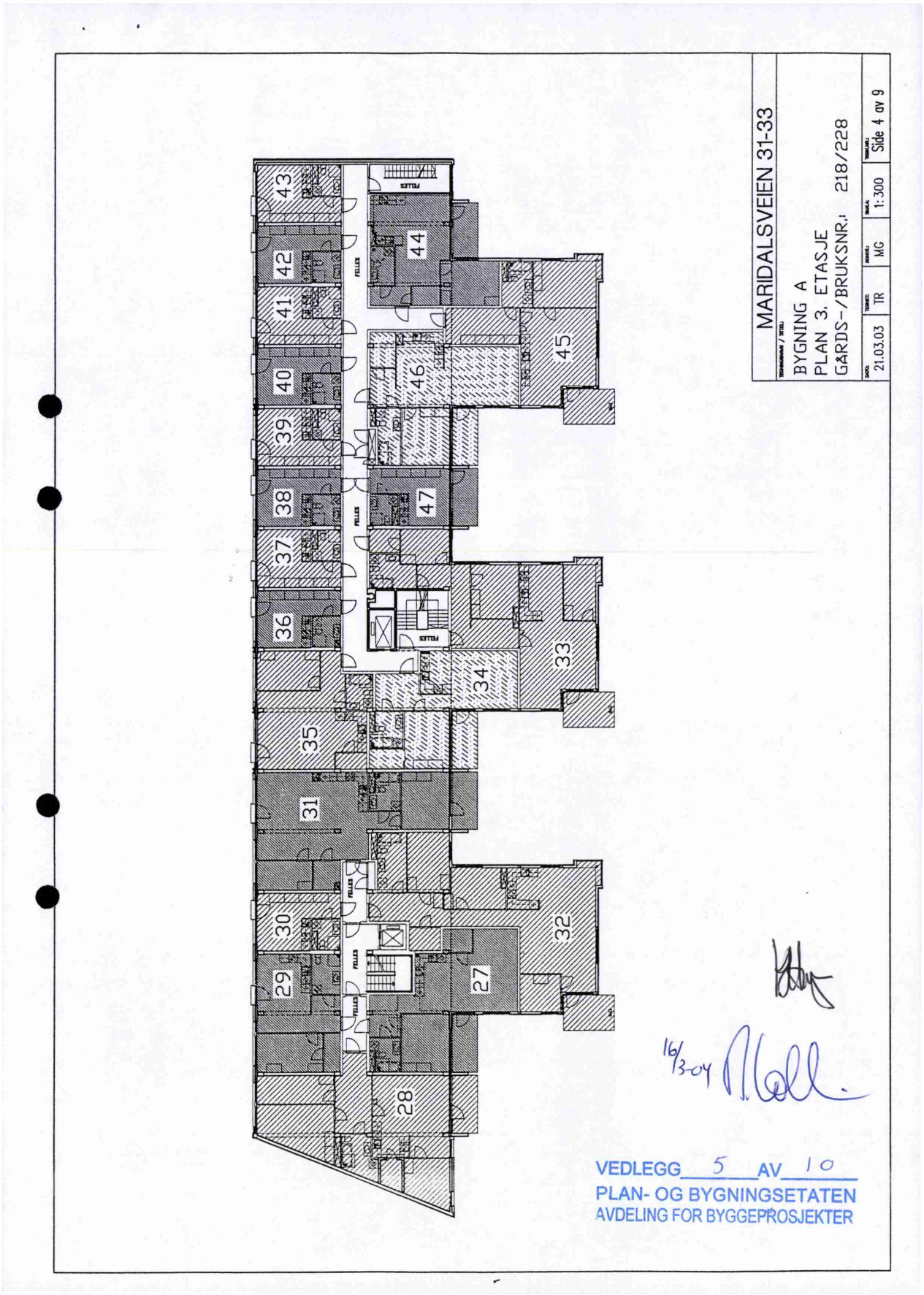
VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

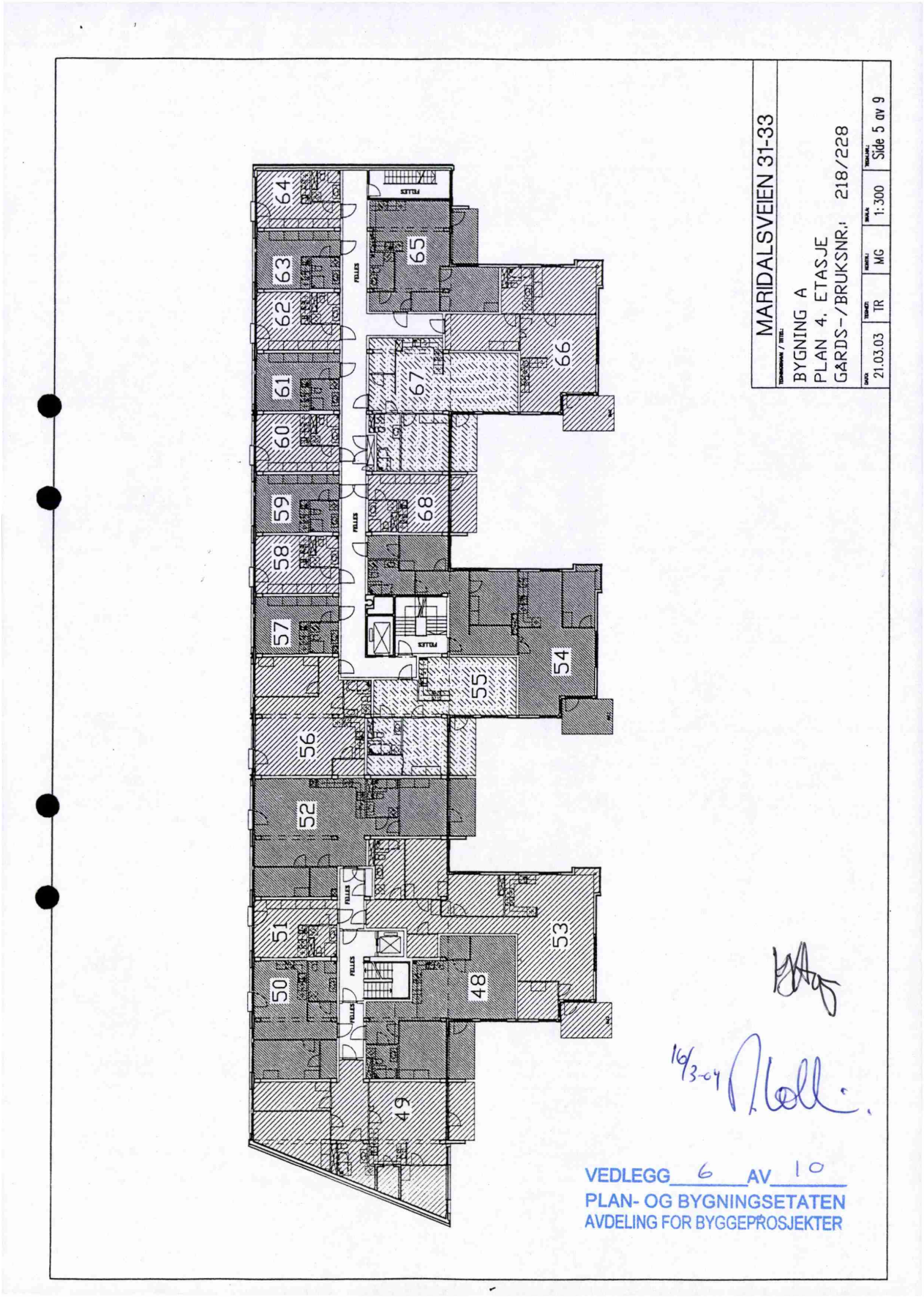

A 16.9 040
MARIDALSVEEN 31-33
TOMTEDELING
SCHULTZEHAUGEN EIENDOM AS
ARCASA arkitekter AS
Bygg 1+2 og A-D
A 16.9 040
Aldershjem
Maridalsveien
Parkeringsplass
Parkeringsplass
Ullevålsveien
Reg. eiendomsgrense
218/116
218/115
218/120
218/121
218/123
218/125
218/126
10688
10689
VEDLEGG 1 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

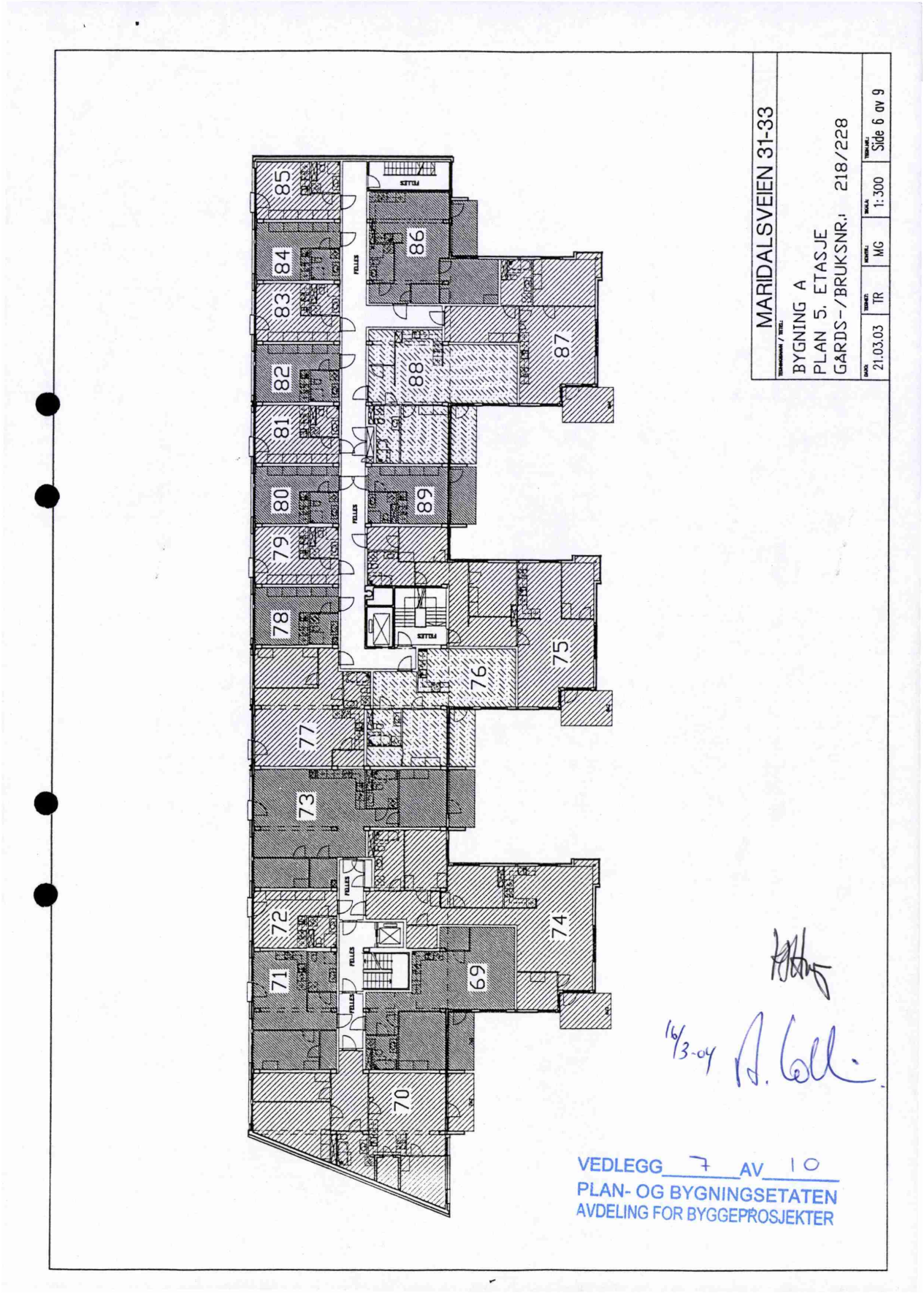

MARIDALSVEIEN 31-33
BYGNING A
PLAN U.ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 218/228
DATO: 02.10.03
TEGNET: TR
KONTR.: MG
MÅLA: 1:300
TEGNINGSNR.: Side 1 av 9
FELLES
Bod (87)
16/3-04
VEDLEGG 2 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

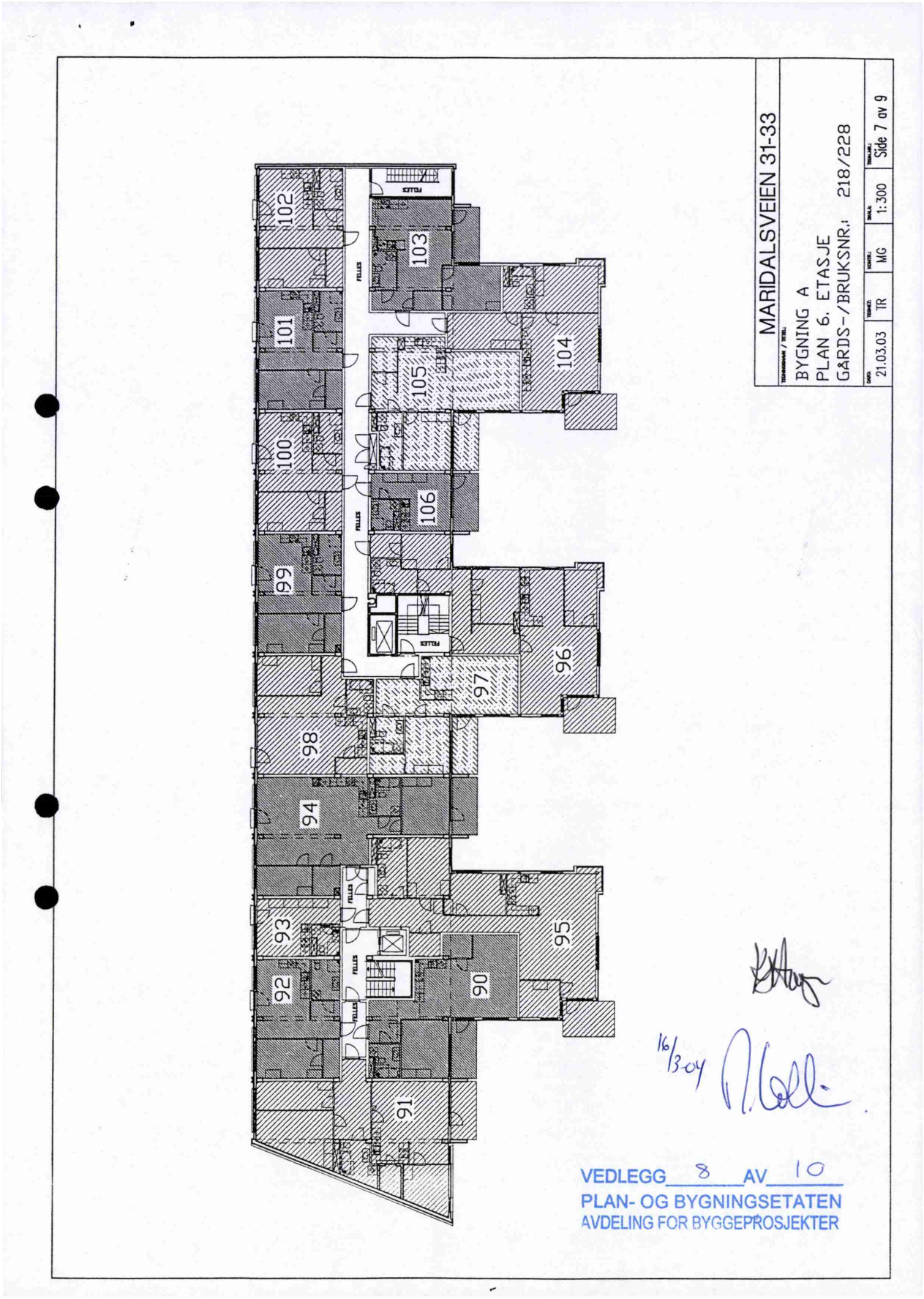

MARIDALSVEIEN 31-33
BYGNING A
PLAN 1. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 218/228
21.03.03
TR
MG
1:300
Side 2 av 9
Boder (37)
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
1
VEDLEGG 3 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

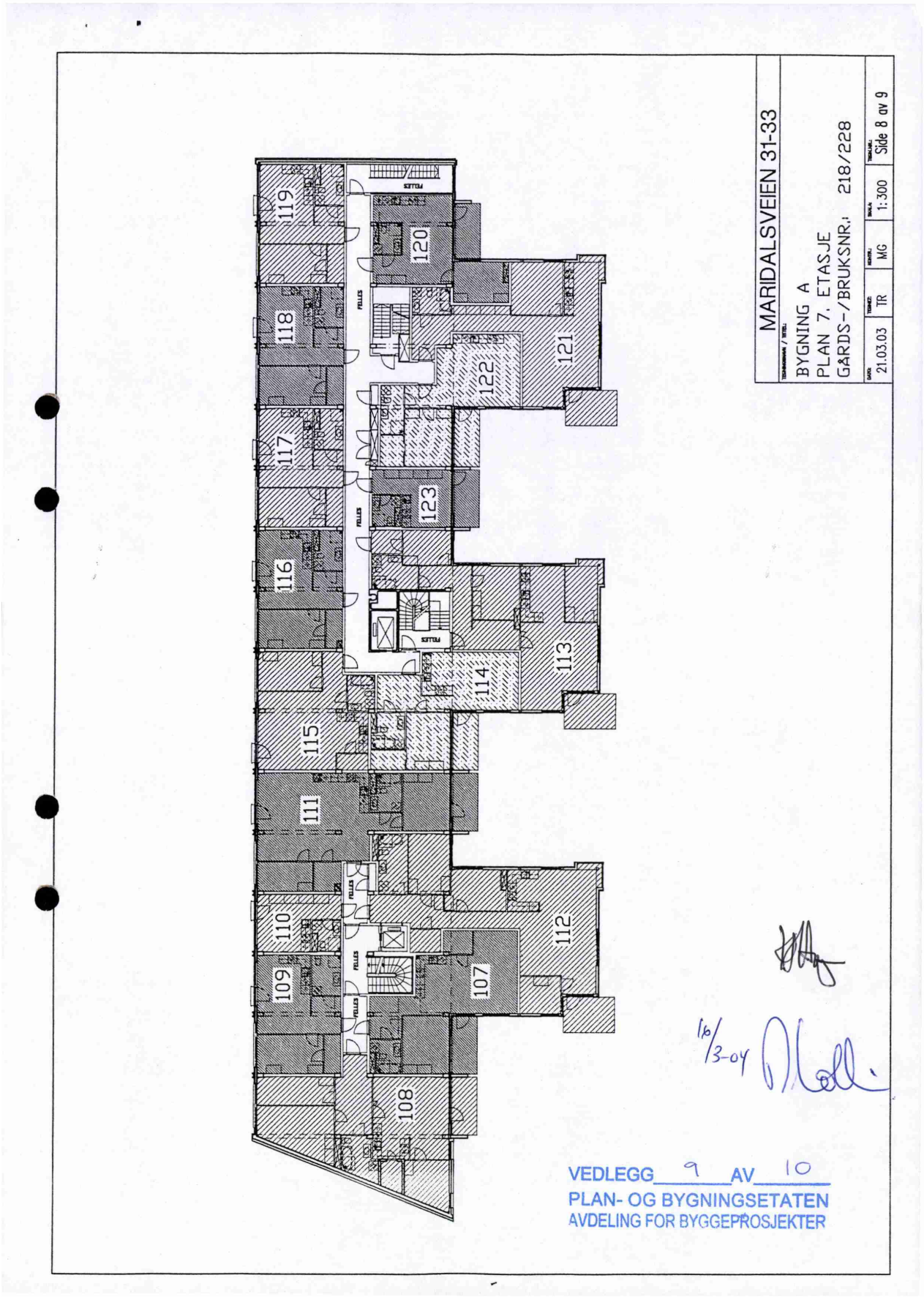

MARIDALSVEIEN 31-33
BYGNING A
PLAN 2. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 218/228
DATO 21.03.03
TEGNET: TR
KONTR: MG
MÅLT: 1:300
TEGNING: Side 3 av 9
FELLES
TILLEGGSAREAL SEKSJON 18
TILLEGGSAREAL SEKSJON 17
TILLEGGSAREAL SEKSJON 16
TILLEGGSAREAL SEKSJON 15
TILLEGGSAREAL SEKSJON 13
TILLEGGSAREAL SEKSJON 12
TILLEGGSAREAL SEKSJON 10
16/3-04
VEDLEGG 4 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

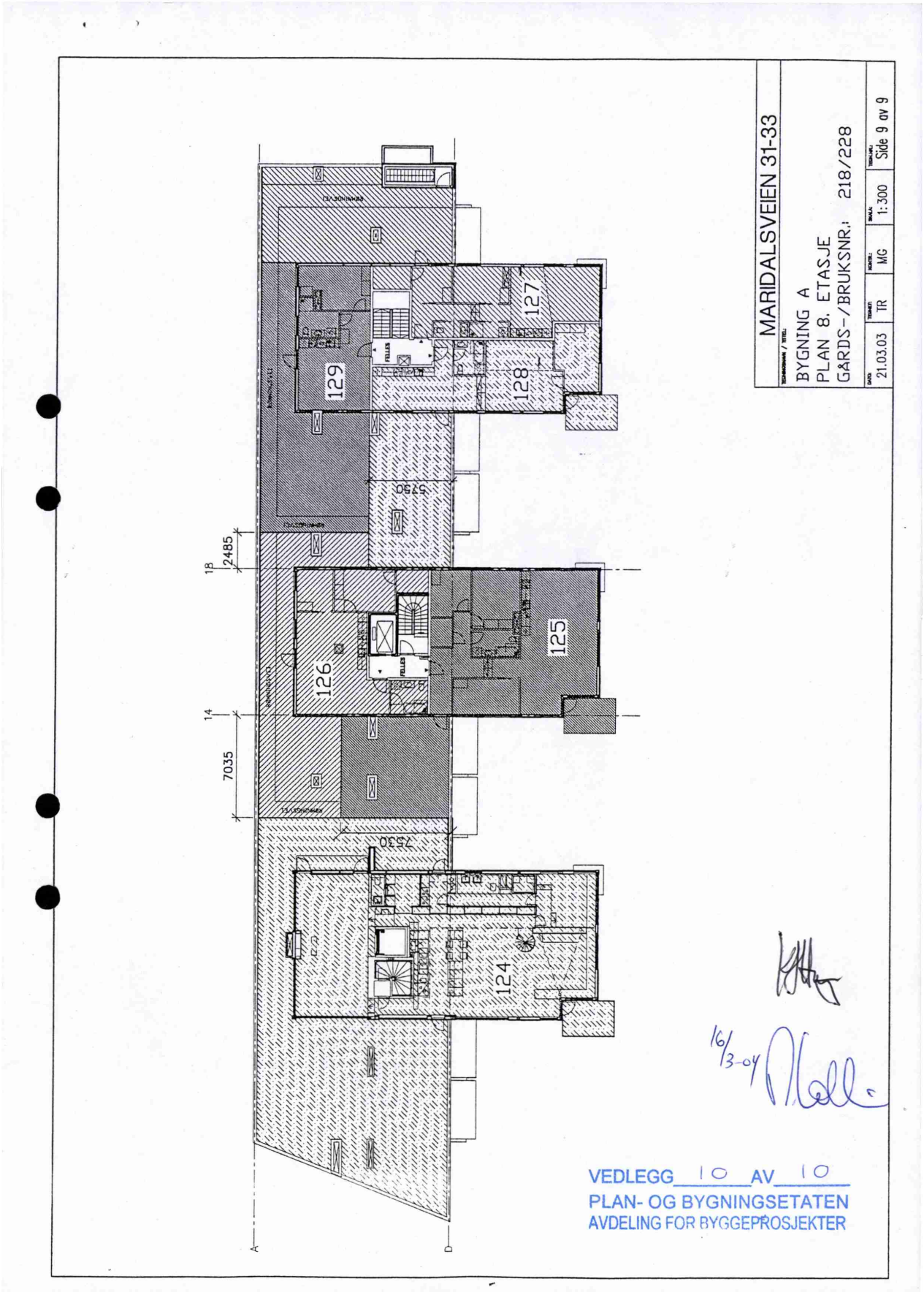

MARIDALSVEIEN 31-33
BYGNING A
PLAN 3. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 218/228
21.03.03
TR
MG
1:300
Side 4 av 9
43
42
41
40
39
38
37
36
35
31
30
29
28
27
32
33
34
45
46
47
44
16/3-04
VEDLEGG 5 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


MARIDALSVEIEN 31-33
BYGNING A
PLAN 4. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 218/228
21.03.03
TR
MG
1:300
Side 5 av 9
64
63
62
61
60
59
58
57
56
52
51
50
49
65
66
67
68
54
55
53
48
16/3-04
VEDLEGG 6 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


MARIDALSVEIEN 31-33
BYGNING A
PLAN 5. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 218/228
DATO: 21.03.03
TEGNET: TR
KONTR.: MG
MÅLESTOKK: 1:300
TEGNING NR.: Side 6 av 9
85
84
83
82
81
80
79
78
77
73
72
71
86
88
87
89
76
75
74
69
70
16/3-04
VEDLEGG 7 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


MARIDALSVEIEN 31-33
BYGNING A
PLAN 6. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 218/228
21.03.03
TR
MG
1:300
Side 7 av 9
102
103
101
104
105
100
106
99
96
97
98
94
93
95
92
90
91
16/3-04
VEDLEGG 8 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


MARIDALSVEIEN 31-33
BYGNING A
PLAN 7. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 218/228
DATO: 21.03.03
TEGNET: TR
KONTR.: MG
SKALA: 1:300
TEGNING NR.: Side 8 av 9
119
120
118
121
122
117
123
116
113
114
115
111
110
112
109
107
108
16/3-04
VEDLEGG 9 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


MARIDALSVEIEN 31-33
BYGNING A
PLAN 8. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 218/228
DATO 21.03.03
TEGNET TR
KONTR. MG
MÅLT 1:300
TEGNING NR. Side 9 av 9
129
128
127
126
125
124
5730
2485
7035
7530
18
14
16/3-04
VEDLEGG 10 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

NCC Construction AS
Postboks 93 Sentrum
0101 OSLO

Dato: 30 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200112680-67 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 31B, 33G-M	Eiendom:	218/116/0/0
Tiltakshaver:	Schutzehaugen Eiendom AS	Adresse:	Brobekkveien 80, 0504 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 31B, 33G-M

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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 Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

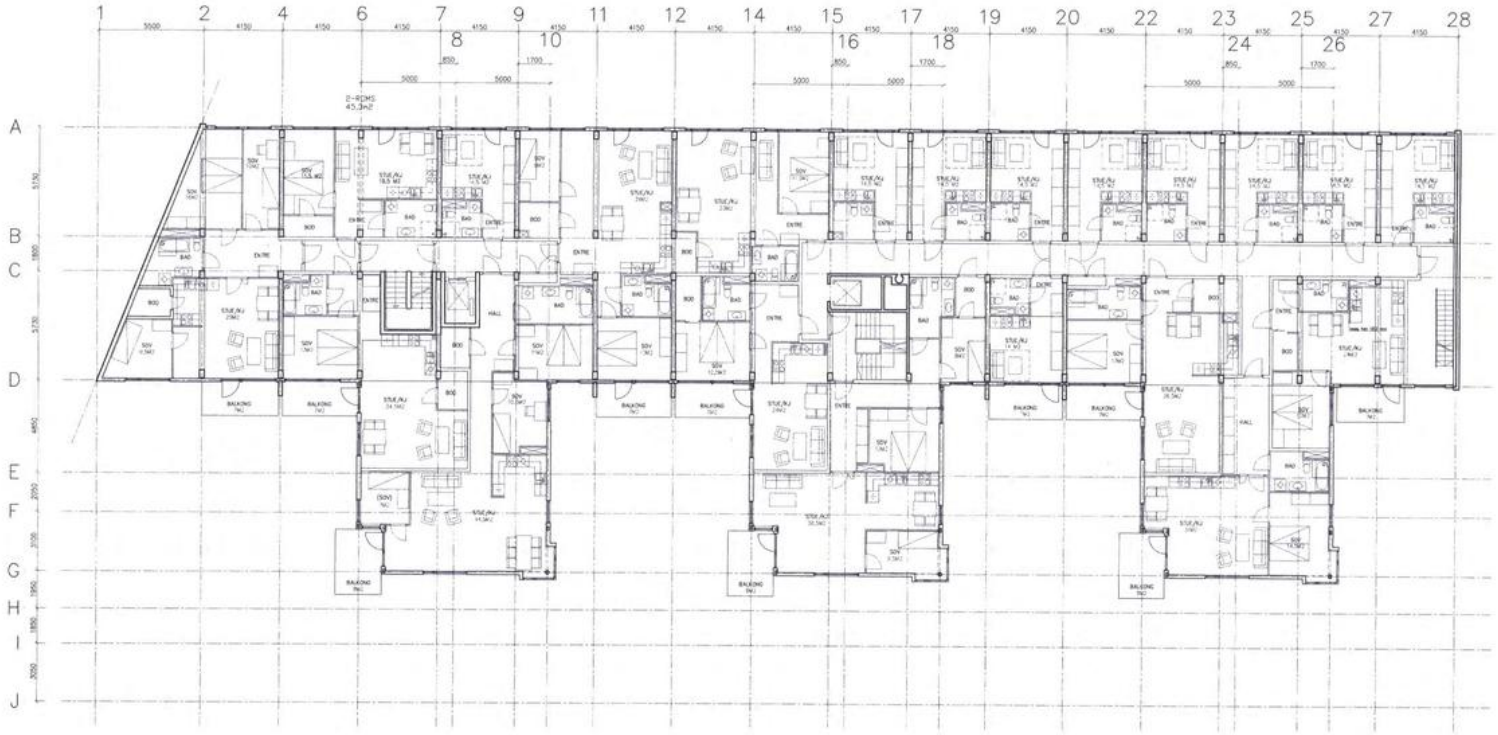
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



25

B	29.12.2001	HE	UTBYGG OPPTEGNING A-V TILFØYD	Hal
A	04.11.01	LH	UTBYGG OPPTEGNING TILFØYD	Hal
REV.	DATO	TEGN.	REVISJONEN GJELDER	KONT.

TEGNING: A 11.0 A 040 REV.: B

MARIDALSVEIEN 31-33

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD

25

UTFØRENDE: Fabrigas PROSJEKT AS Bryggeveien 80, Postboks 8872, Youngstorget, 0504 Oslo

TILTAKSHAVER: SCHULTZEHAUGEN EIENDOM AS

ARCASA arkitekter AS
SKOVVEIEN 20 C II
0258 OSLO
TEL: 22 71 71 - FAX: 22 71 71 40
E-MAIL: arkitekter@arcasa.no

TEGNINGSINNHOLD: Bygning A
Plan 4. etasje

PROSJ.NR	DATO	SOSI-KODE/FR	MÅLT
966	14.12.01	TR/TSW	1:200

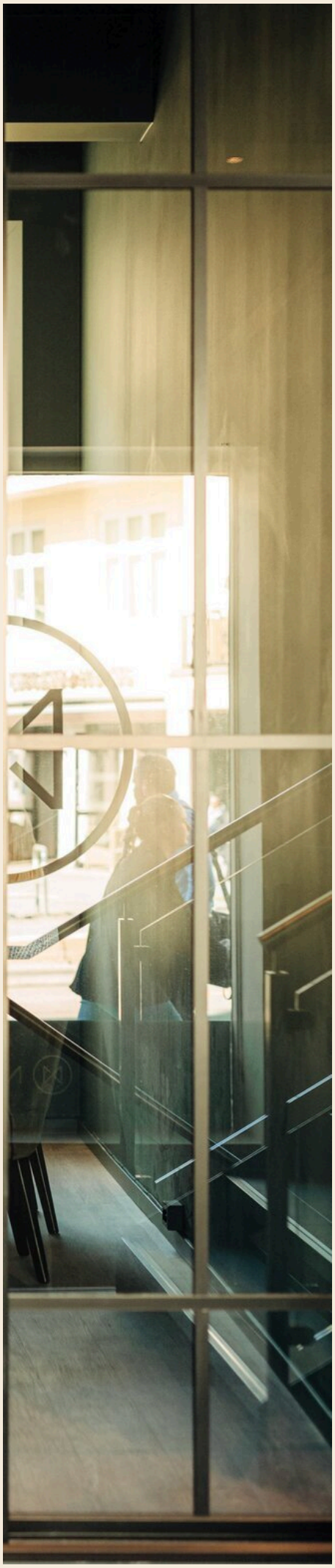
TEGNR: A 11.0 A 040 REV.: B

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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

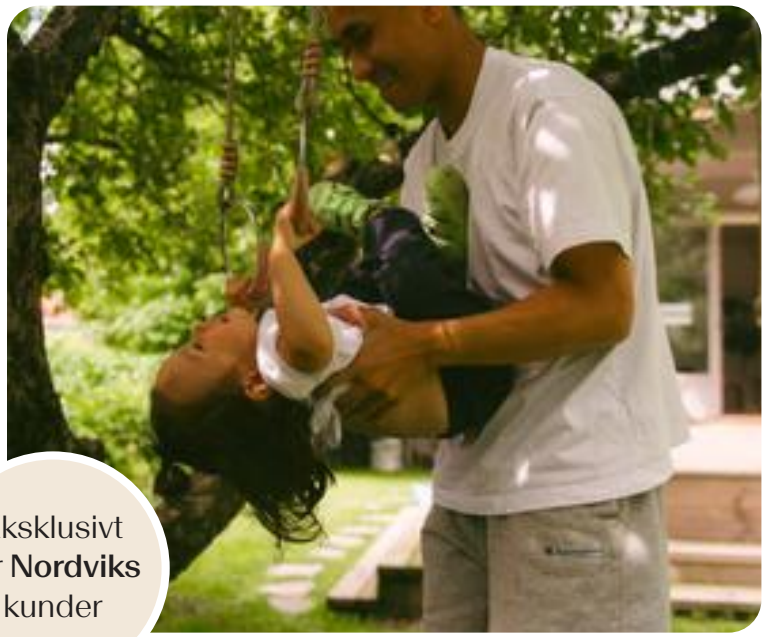


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0739/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Maridalsveien 33M 0175 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 228, snr 56 (ideell andel 1/1) / Gnr 218, bnr 116 (ideell andel 1/209) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian Pøhner
Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
s.pohner@nordvikbolig.no
971 15 621



Siril Slorer Sloreby
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
P33 Eiendomsmegling AS
s.sloreby@nordvikbolig.no
412 52 214

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: