NORDVIK

Mauritz Hansens gate 5

2 soverom | 101 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Mauritz Hansens gate 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.08.2026

Nøkkelinformasjon



Stor, gjennomgående og klassisk 3-roms med balkong mot rolig bakgård - Rosett, stukkatur og peis - Takhøyde på 3,3 m

Prisantydning	**10 200 000,-**
Omkostninger	**256 090,-**
Totalpris	**10 456 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 726,-**
BRA-i	**101 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Eierseksjon**

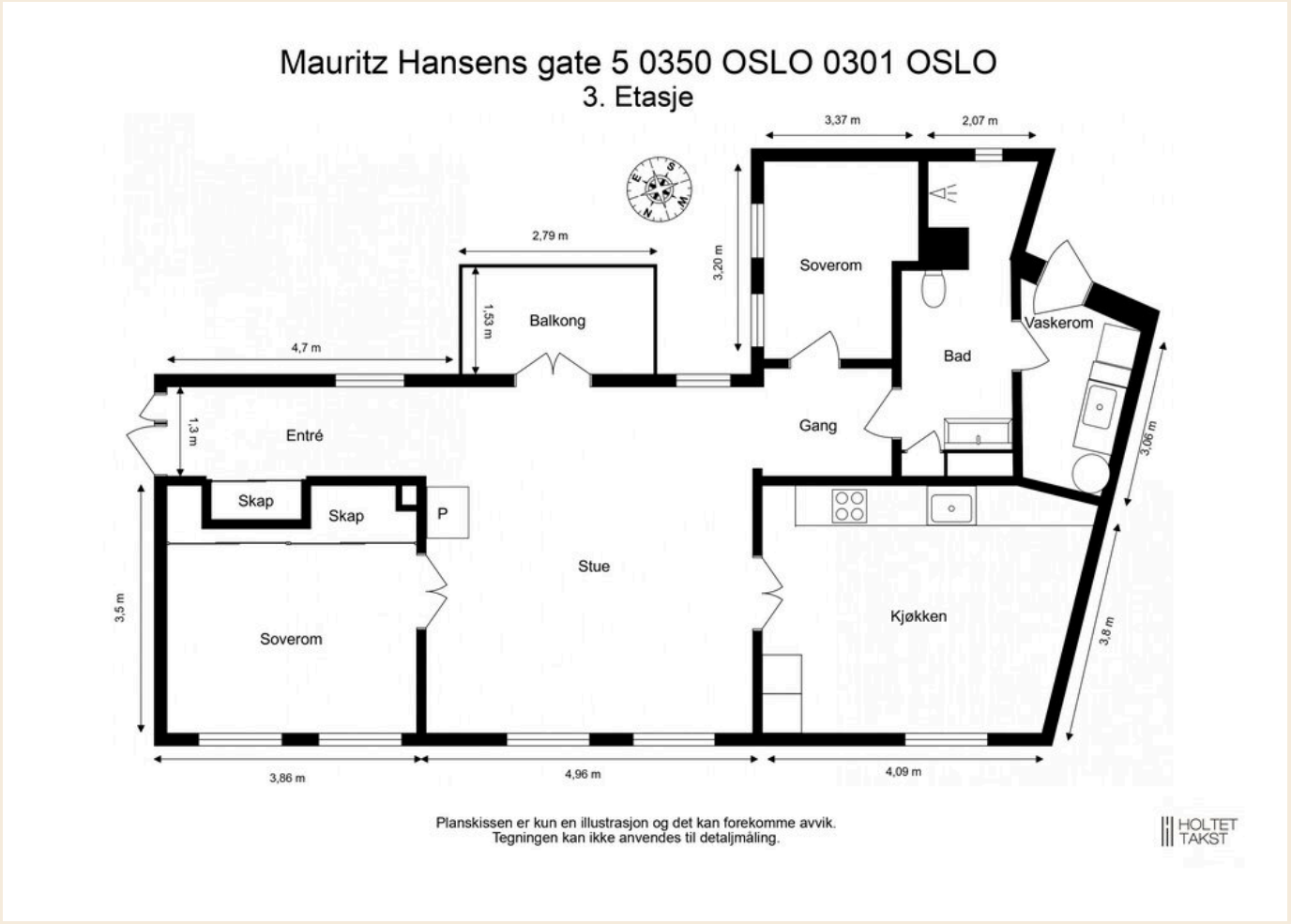
Kort fortalt

Velkommen til Mauritz Hansens gate 5 - en attraktiv og gjennomgående selveierleilighet med etterspurt, skjermet beliggenhet i Homansbyen. Leiligheten ligger i en klassisk bygård fra 1892 og byr på delikate detaljer som rosetter, stukkatur og originale tregulv. Boligen ble omfattende renovert i 2018, hvor de originale detaljene og det klassiske særpreget ble godt ivaretatt. Leiligheten har imponerende takhøyde og stue med utgang til balkong vendt mot rolig bakgård.

- Gjennomgående 3-roms på 101 kvm
- Vedovn
- Doble fløydører og klassiske detaljer
- Store vindusflater med dype karmer
- Baderom og vaskerom
- Gulvvarme i entré, bad og vaskerom
- Malt av faglærte i 2026
- Loftsbod og bod i trappeoppgang
- Umiddelbar nærhet til Bogstadveien, Slottsparken og Bislett stadion

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 101 kvm
Total BRA: 101 kvm
















































LOUIS VUITTON








SAMSUNG
Heatpump
SAMSUNG









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0193/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Mauritz Hansens gate 5, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 270, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jørgen Nordsveen Hustad
Christine Haugen Gaustad

Kjøpesum og omkostninger
10 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
255 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
256 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
269 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 456 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 469 090,- (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
1892

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 101 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Entré, soverom, stue, kjøkken, soverom 2, bad, vaskerom
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 4 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp.

Leiligheten har en gjennomgående planløsning med entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom.

I tillegg disponeres to boder - en bod på ca. 3 kvm i trappeoppgangen, og en bod på ca. 4 kvm på loftet.

Entré
Boligen har en lys og innbydende entré som gir et velfortjent godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til å henge av seg yttertøy og sko i plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter. Entréen har gulvvarme, og gulvet er belagt med fliser.

Stue
Boligen har en romslig og gjennomgående stue. De store oppholdsrommene er perfekte for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Leiligheten oppleves svært

gjennomført med delikate fargevalg, slipte tregulv og store vindusflater som bidrar til et svært godt helhetsinntrykk av boligen. Rommet har en generøs takhøyde på 3,3 meter, samt flotte stukkatur og rosett. I stuen er det satt inn en flott peisovn som gir en lun atmosfære. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 4 kvm som vender mot rolig bakgård, med sol fra ca. 11:30 til 15:00.

Kjøkken
Stort, separat kjøkken med god plass til spisestue. Kjøkkenet har innredninger fra Kvik, med glatte fronter og benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er fra 2018 og har integrerte hvitevarer, herunder kjøl og fryseskap, vinskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator er utført som kullfilterventilator

Bad
Leiligheten har et moderne og tidløst bad, oppgradert i 2018. Vegger har fliser og malte plater, og himlingen er malt. Gulvet er flislagt med varmekabler. Rommet er innredet med servant,
veggmontert toalett og dusjløsning med dusjvegger. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Fra badet er det direkte adkomst til eget vaskerom. Rommet har flislagt gulv og våtromsplater på vegg. Det er opplegg for vaskemaskin, vask, varmtvannsbereder og vannstoppsystem.

Soverom
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og nattbord. Det er god skapplass i plassbygd skyvedørsgarderobe. Soverom 2 har god plass til seng, garderobeskap og skrivebord. Rommet fungerer perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble i sin helhet pusset opp i 2018 med bl.a. overflater, oppgradert el-anlegg, nytt kjøkken og baderom. Videre har Flinke Malere AS malt flere vegger, karmer og tak i mai 2026.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Totalrenovert bad, legging av membran og nytt røropplegg til kjøkken og bad. Arbeid utført av Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS i 2018.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Membrantekking av våtrom. Arbeid utført av Membran Teknikk AS i 2018.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henviser til arbeid utført av Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS og Membran Teknikk AS.

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: Solid Eiendomsservice AS har foretatt en lokal utbedring av sprekker/setningsskader i baktrappen i bygget og rehabilitert en skade på fasaden av bygget i 2026.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det kjenner jeg ikke til.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier totalrenoverte elektrisk installasjon, herunder flytting av sikringsskap og ny tilførsel. Nye kurser, ledninger, stikkkontakter mv. i alle rom. Arbeid utført av Nordre Follo Elektriske AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Det kjenner jeg ikke til. Tidligere

eier som fikset det elektriske anlegget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flinke Malere AS har utført malearbeid i vår leilighet i mai 2026.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Sameiet vurderer å gjøre utbedringer av tak/takrenner, men ingen store mangler som jeg kjenner til.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Solid Eiendomsservice AS har utbedret sprekk i fasaden mot lekeplassen og baktrappen i sameiet i 2026.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takst utarbeides av Holtet Takst AS i juni 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave og i taksten som utføres av Holtet Takst AS.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Brev fra POB 28.07.25: Per dags dato er det ingen ulovligheter registrert på denne adressen. Det mangler en tegning i sak 198450193 fra 1984. PoB har bekreftet pr. e-post at denne tegningen ble borte når arkivet ble digitalisert.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Sameiet har nedsatt en styringsgruppe for å innhente flere tilbud på en eventuell oppgradering av taket. Per i dag er det kun mottatt ett tilbud, og ingen beslutning er tatt. Dersom sameiet på et senere tidspunkt skulle vedta å gå for en full renovering av taket – det dyreste alternativet som foreligger av det ene tilbudet som p.t. er innhentet – vil dette kunne medføre en månedlig kostnad for vår leilighet på ca. kr 2 000 per måned. Dette er å anse som et maksimalt anslag, ikke en forventet eller besluttet kostnad. Styreleder opplyste bl.a. om følgende den 5. august 2026: I forbindelse med takrehabilitering har styret allerede økt felleskostnadene, slik at disse ikke behøver å økes ytterligere for rehabilitering av taket. Dagens felleskostnader i sameiet kan betjene et lån på ca. kr 3 MNOK.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Det er enkelte riper i gulvet i stuen.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2 lags glass.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2013. Leiligheten har to brann og lydklassifiserte dører B30/dB35, én entrédør mot felles trappegang og én dør mot baktrapp. Dørene er opplyst fra 1981.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot sørøst og vender mot bakgård. Konstruksjonen er utført i stål, med toppdekke av terrassebord og rekkverk i stål. Rekkverkshøyde er målt til ca. 100,5 cm. Høyde til terreng er målt til ca. 9,50 meter. Balkongens areal er målt til ca. 3,95 m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av trebjelkelag .

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Stue
Ca 59mm fra hjørne til hjørne.
Ca 33mm innenfor 2 meter.

Kjøkken
ca 38 mm fra hjørne til hjørne.
ca 9 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Pipe og ildsted: Boligen har kamin/ildsted i stue. Synlig pipe/brannmur har pusset og malt overflate.

Det er ikke registrert synlige sprekker eller riss i pipens overflater i leiligheten. Det er heller ikke registrert avvik ved synlig avstand til brennbart materiale eller manglende ubrennbar plate foran ildstedet.

Pipeløp og ildsted er kun visuelt kontrollert. Innvendig

pipeløp, trekkforhold og fyringsteknisk funksjon er ikke kontrollert. Kontroll og tilsyn av pipe og ildsted utføres normalt av feier/brannvesen.

TG2
Dører
De brann og lydklassifiserte dørene er eldre og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Balkongdøren er nyere og vurderes isolert sett til TG1. Dører vurderes likevel samlet under dette punktet, og TG2 settes på bakgrunn av alder på de brann og lydklassifiserte dørene.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes normalt vedlikehold og justering av dører over tid. Utskifting av eldre dører kan bli aktuelt på sikt. Eier opplyser at ytterdører omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. Ansvarsforhold og eventuell kostnadsfordeling bør avklares mot sameiets vedtekter og styret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Det er registrert værslitte terrassebord med sprekkdannelser og normal overflateslitasje. Forholdet gjelder i hovedsak toppdekke/terrassebord. Det er ikke registrert synlige tegn til svikt i stålkonstruksjon eller rekkverk ved befaringen.
Konsekvens/tiltak: Terrassebord bør vedlikeholdes, og enkelte bord må påregnes skiftet over tid. Videre overflatebehandling bør utføres for å begrense videre nedbrytning av treverket. Eier opplyser at balkong og utvendige konstruksjoner omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. Ansvarsforhold og eventuell kostnadsfordeling bør avklares mot sameiets vedtekter og styret.

Innvendige dører
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte innvendige dører har synlig slitasje. Det er registrert dører som ikke lukker som tiltenkt, og enkelte dørblad har skjevheter/bøy. Forholdet vurderes som funksjons- og slitasjeavvik utover normal bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring og justering må påregnes. Enkelte dører kan ha behov for tilpasning mot karm, justering av beslag eller annen lokal utbedring. Utskifting kan vurderes der funksjon ikke lar seg utbedre på en hensiktsmessig måte.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er vindu/dør med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen. Slike materialer er utsatt for fuktbelastning ved bruk av dusj.

Ved befaring ble det registrert lokal misfarging i silikonfuger. Etter befaring er det mottatt bilder og opplysninger fra eier om at silikonfuger i dusjsonen og ved servant er rengjort/skrubbet og lokalt utbedret. Ny befaring er ikke gjennomført. Mottatte bilder viser lokal utbedring, men det kan stedvis ses noe fargeforskjell mellom ny og eksisterende silikonfuge.

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Vindu/dør i våtsone bør skjermes mot direkte vannbelastning. Overflater og fuger bør holdes under jevnlig oppsyn, og det bør sørges for normal rengjøring og god uttørking etter bruk. Ved tegn til fuktopptak, svelling eller nedbrytning bør materialer fuktbeskyttes eller skiftes.

Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Avviket i fallforhold gjelder i hovedsak lokalt flatt parti ved vegghengt sisterne/toalett. Ved slukrenne vurderes fall mot nærmeste del av slukrennen, og vann i dusjsonen vurderes å ha avrenning til sluk.

Bom/hullyd er registrert lokalt under enkelte fliser.

Ved befaring ble det registrert lokal misfarging i silikonfuger. Etter befaring er det mottatt bilder og opplysninger fra eier om at silikonfuger i dusjsonen og ved servant er rengjort/skrubbet og lokalt utbedret. Ny befaring er ikke gjennomført. Rapporten bygger på eiers opplysning om at forholdet er utbedret før markedsføring/visning. På mottatte bilder fremstår det stedvis noe gjenværende misfarging, og ny silikonfuge har synlig fargeforskjell mot eksisterende fuger.
Konsekvens/tiltak: Fallforhold ved vegghengt sisterne/toalett bør følges opp ved bruk. Eventuelt vannsøl eller lekkasjevann utenfor dusjsonen bør ledes til sluk og tørkes opp ved behov. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør fallforhold vurderes samtidig.

Fliser med bom bør holdes under oppsyn. Dersom det oppstår sprekker i fliser eller fuger, eller fliser løsner, bør lokal utbedring utføres.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannledninger
Det er registrert stoppeventil på én tilførselsledning i vannskap på bad, men det er ikke registrert tilsvarende avstenging på alle tilførselsledninger. Komplett hovedavstenging for seksjonen ble ikke påvist ved befaringen.

Det er opplyst at hovedavstenging er plassert i kjeller/fellesareal, og at vannet for bygården tidligere har blitt stengt der.
Konsekvens/tiltak: Plassering og tilgang til komplett hovedavstenging bør avklares og merkes. Ved en eventuell lekkasje kan manglende tilgjengelig avstenging for alle tilførselsledninger medføre lengre tid før vannet blir stengt.

Avløpsrør
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Det er registrert et kort parti med begrenset motfall på utenpåliggende avløpsrør på vaskerommet, i siste del før røret føres inn i vegg. Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller unormale luktforhold ved befaringen.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson. Forholdet bør kontrolleres av rørlegger ved anledning. Ut fra synlig plassering og begrenset omfang fremstår eventuell utbedring som et lokalt tiltak.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er registrert begrenset tilluft/luftutskifting i enkelte rom sett opp mot dagens bruk. Det er også observert lokal heksesot/misfarging i leiligheten, som kan være et tegn på luftstrømmer og partikler i inneluften.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsforholdene bør følges opp ved bruk. Det bør sørges for jevnlig lufting og tilstrekkelig tilluft til oppholdsrom. Ved vedvarende misfarging eller opplevd dårlig luftutskifting bør ventilasjonsløsningen vurderes nærmere.

Ved eventuell utskifting av vinduer bør det sikres tilsvarende tilluft, eksempelvis med vindusventiler, slik at boligens naturlige ventilasjon opprettholdes.

Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG3
Vinduer
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er ved stikkprøvekontroll registrert eldre vinduer med lokal fukt og råteskade i treverk. Enkelte kontrollerte vinduer er tunge å betjene, og det er observert avskalling i overflatebehandlingen. Ikke alle vinduer i leiligheten er kontrollert i detalj.

Vinduene vurderes ut fra alder, materialtilstand og normal forventet brukstid. Isolerglass, tetninger og overflatebehandling kan ha redusert funksjon sammenlignet med nyere vinduer.
Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må utbedres eller skiftes. Ved utskifting eller omfattende utbedring av flere vinduer må det påregnes høyere samlet kostnad.

Eier opplyser at vinduer omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. Ansvarsforhold og eventuell kostnadsfordeling bør avklares mot sameiets vedtekter og styret.

Kostnadsestimatet gjelder lokal utbedring av registrerte fukt-/råteskader og vedlikehold av berørte vinduer. Estimatet omfatter ikke full utskifting av samtlige vinduer. Ved utskifting eller omfattende utbedring av flere vinduer må det påregnes høyere samlet kostnad.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimatet gjelder enklere/lokal oppretting av gulvoverflater, for eksempel med avrettingsmasse/flytstøp, plater eller tilsvarende løsning der dette er teknisk egnet. Tiltaket kan medføre behov for tilpasning av terskler, lister og dører. Estimatet omfatter ikke riving og full oppbygging av gulv/etasjeskille eller tiltak i skjulte/bærende konstruksjoner.

Endelig metode og omfang bør vurderes av utførende foretak før tiltak igangsettes.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det foreligger inspeksjonshull mot dusjsonen fra tidligere kontroll. Det er registrert soilrør/tekniske føringer nederst i veggen ved aktuelt kontrollområde. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det ble ikke observert unormale forhold i tilgjengelig del av konstruksjonen. Fuktmåling i bunn av konstruksjonen var ikke mulig på grunn av soilrør/tekniske føringer nederst i veggen. Skjulte forhold i nedre del av konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkkenet følger med.
Taklamper, tepper, bilder, vinskap og vaskemaskin/tørketrommel følger ikke med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over

løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
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.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom og er opplyst å være ca. 116 liter, produsert i 2003. Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk på bad og kullfilterventilator på kjøkken.

Sikringsskap er plassert i gang før bad og er utført med automatsikringer. Det elektriske anlegget er opplyst oppgradert i 2018.

Det er opplyst om elektriske varmekabler i entré, bad og vaskerom.

Informasjon om strømforbruk
Hittil i år har selger hatt et strømforbruk på 10 588,29 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 726,- pr. mnd.
Inkluderer: TV-signaler/internett, renhold, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, m.m.

Herav:
- Renhold: kr 276
- Felleskostnader: kr 5 930
- TV-signaler/Internett: kr 520

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 345 404,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 207 720,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5, OSLO, orgnr. 976489977

Om sameiet
Sameiet består av 10 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

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

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

Sameiet har avtale med Globalconnect AS på

fiber/internett.

Styrets årsrapport:
Siste år har det foregått mye løpende vedlikehold. Soilrør i yttervegg ved leilighet 10 ble skiftet. Sprekk i gavlfasade mot lekeplass ble reparert. Brannsikring i kjeller ble fullført, samt noen andre mangler som dørstokker mm ifbm brannsikring. Fasade ble malt av en av sameierne til og med første etasje. Vask ble montert i kjeller. Det ble gjennomført dugnad for tømming av gjensatte saker og avfall fra alle fellesarealer. Sykkelbod og annet treverk i bakgård ble malt. Alle lamper i kjeller ble byttet. Det ble lagt nytt elektrisk i kjeller og trappeoppgang 2, samt nye lamper i trappeoppgangen og bakgård. Det har vært vannlekkasje fra en av leilighetene i første etasje med oppfølging. Sanering av muggsopp i kjeller.

8. Vedlikehold/rehabilitering av gården og innkomne saker:
Taket på bygården må rehabiliteres. Det er hentet inn noen priser. Det blir lagt fram ulike alternativer til hvordan dette bør gjøres når det gjelder kostnader. Det settes ned en egen prosjektgruppe og forslås risikable for arbeide i årsmøtet.
Prosjektgruppe ble bestemt og jobber videre med saken. Det vil bli kalt inn til informasjonsmøter og om nødvendig ekstraordinært årsmøte for nødvendige vedtak.

Innkalling og protokoll fra årsmøtet ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi oppfordrer alle interessenter å gjennomgå dokumentene.

Styreleder opplyser om følgende pr. 5. august 2026:
- Styret planlegger takrehabilitering, deler av fasaden, ev hele fasaden i tillegg, men ingenting er vedtatt ennå.
- I forbindelse med takrehabilitering har styret allerede økt felleskostnadene, slik at disse ikke behøver å økes ytterligere for rehabilitering av taket. Dagens felleskostnader i sameiet kan betjene et lån på ca kr 3 MNOK.

Selger opplyser om:
Sameiet har nedsatt en styringsgruppe for å innhente flere tilbud på en eventuell oppgradering av taket. Per i dag er det kun mottatt ett tilbud, og ingen beslutning er tatt. Dersom sameiet på et senere tidspunkt skulle vedta å gå for en full renovering av taket – det dyreste alternativet som foreligger av det ene tilbudet som er innhentet – vil dette kunne medføre en månedlig kostnad for leiligheten på inntil kr 2 000 per måned. Dette er å anse som et maksimalt anslag, ikke en forventet eller besluttet kostnad. Spørsmålet om takoppgradering har vært diskutert på årsmøtet flere ganger. Sameiet har innhentet en rapport som konkluderer med at det ikke er strengt nødvendig å gjennomføre tiltak nå, og det foreligger derfor ingen vedtatt plan eller tidspunkt for eventuell gjennomføring.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for sameiet.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader.

Sameiet har ingen felles lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet etablerer en ordning for gjennomføring av enkelt vedlikehold av fellesarealer (bakgård, portrom,trapper og fortau forkan hovedinngang).
Styret utarbeider en årlig rulleringsplan hvor hver seksjon tildeles en vaktmesteruke.

Gjennomføring
Den enkelte seksjon kan velge å:
1. Utføre oppgavene selv i sin tildelte uke, herunder:
* Feie og/eller spyle bakgård
* Feie og/eller spyle trapper og portrom
* Feie fortau foran hovedinngang
* Fjerne søppel og holde områdene ryddige
* Vanne planter i sesong
* Vinterstid: måke snø og holde adkomst frem til søppelkasser fri og tilgjengelig
eller
2. Ikke utføre oppgavene, hvorpå sameiet sørger for utførelse og belaster seksjonen med en fast sats.
Sats
Årsmøtet fastsetter satsen til kr 1 500 per uke.
Styret gis fullmakt til å justere satsen ved behov, basert på faktiske kostnader.
Prinsipper
* Ordningen innebærer ikke plikt til personlig arbeidsinnsats
* Sameiet har ansvar for at oppgavene blir utført
* Kostnader fordeles på den seksjonen som ikke utfører sin tildelte uke

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 654678

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 400 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

God tilgang på offentlig kommunikasjon med flere busser og trikker i alle retninger. Det finnes gode ruteforbindelser til bl.a. annet Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov / Sagene, Nydalen, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m. flere. Kort vei til Nationaltheatret for t-bane, tog og flytog. Gangavstand til sentrum, Bislett, Majorstua, Grünerløkka, Frogner, St. Haugshaugen m.m. Alt av offentlig transport ligger 10 min gange fra ytterdøren.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger et vedtak i forbindelse med bygging av våningshus, datert ca. 1881. Dokumentet som er innhentet er uleselig og det kan ikke slås fast om det er attestert eller uattestert. At dokumentet 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 gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest i forbindelse med innredning av WC, datert 1975.
Det foreligger ferdigattest i forbindelse med fasadeendring (oppføring av balkonger), datert 2013.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Dagens planløsning har enkelte avvik fra fremlagte tegninger. Entré, værelse/soverom og stue fremstår i hovedsak med samme plassering som på fremlagte tegninger. Det foreligger også alternativ/ulikt tegningsgrunnlag for deler av stueløsningen. Innerst i leiligheten er det registrert endringer i rominndeling. Kjøkken er flyttet til tidligere værelse i hjørne. Vaskerom med adkomst mot baktrapp fremstår plassert i samme område som tidligere. I tidligere kjøkkenareal er det etablert soverom, bad og gang. Det er fremlagt brev fra Plan- og bygningsetaten datert 28.07.2025. I brevet opplyses det at det per denne dato ikke er registrert ulovligheter på adressen. Rapporten omfatter ikke full byggesaksrettslig kontroll av alle historiske endringer. Eventuell nærmere avklaring kan innhentes fra Plan- og bygningsetaten ved behov.

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 regulert til "spesialområde bevaring blandet". For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- Pågående byggesaker i nærheten -

Pilestredet 47C - rehabilitering av våtrom
Saksnummer: 202511380

Pilestredet 47 - bruksendring av næringslokaler til forretning, golfsimulator og tattoo-studio
Saksnummer: 202521531

Pilestredet 47 B - bruksendring av areal til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202521581

Pilestredet 43A - oppføring av syv balkonger på fasade mot bakgård
Saksnummer: 202601829

Welhavens gate 19 - oppføring av to balkonger mot bakgård
Saksnummer: 202509614

Mauritz Hansens gate 6 A - rehabilitering av to piper
Saksnummer: 202520719

Welhavens gate 21 A - oppføring av balkong
Saksnummer: 202512797

Pilestredet 53 - bruksendring av butikklokale til frisør
Saksnummer: 202520829

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

301/214/270/9:
03.04.1986 - Dokumentnr: 20367 - Erklæring/avtale
Rett til adkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm. krav (30år)
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/boligdir.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1994 - Dokumentnr: 59701 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 3
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 849/1089
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 109/1126

24.02.1986 - Dokumentnr: 12837 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:16
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1988 - Dokumentnr: 8705 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:9
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

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 tegnet 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 – estimert til kr. 84 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk - 2 meglere for prisen 1. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 500,-

Samlet skal selger betale kr. 183 400,- 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 14. august 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Mauritz Hansens gate 5

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 212 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	**11 min** 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	**13 min** 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	**14 min** 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**5 min** 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	**17 min** 1.4 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	**3 min** 0.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**5 min** 0.4 km

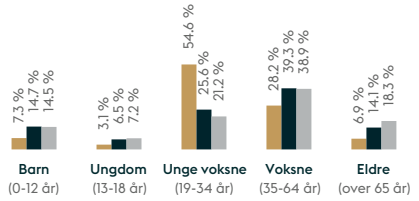
Offentlig transport

Welhavens gate Linje 17, 18, 19	**2 min** 0.2 km
Welhavens gate Linje 1N, 2N, 11N, 19N	**2 min** 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**12 min** 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**12 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 1.9 km

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	**1 min** 0.1 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	**3 min** 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	0 min
Lille bislett	5 min
SATS Bislett	6 min
EVO Oscarsgate	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Mauritz Hansens gate 5 , 0350 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 270, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1559 **Eiendomsverdi ref nr:** BM2051

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 3 roms selveierleilighet. Leiligheten ligger i byggets 3 etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp. Callinganlegg er ikke kontrollert eller nærmere beskrevet i fremlagt dokumentasjon.

Leiligheten disponerer to boder. Én bod er opplyst å ligge i felles trappeoppgang og er ca. 3 m². Én bod er opplyst å ligge på loft og er ca. 4 m². Det er ikke opplyst om fast parkeringsplass. Parkering skjer etter gjeldende ordninger for gateparkering og eventuell beboerparkering i området.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 101 m². Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom. Leiligheten er opplyst pusset opp i 2018, med blant annet overflater, kjøkken, bad og elektrisk anlegg.

Leiligheten har balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stue. Balkongen vender mot bakgård.

Leiligheten fremstår med normal standard og bruksslitasje sett opp mot alder, oppgraderinger og registrerte forhold. Det er registrert enkelte avvik som fremgår av rapportens enkeltpunkter. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten er del av et boligbygg med flere boenheter. Felles bygningsdeler som yttervegger, tak, grunnmur og felles trapper forvaltes normalt av sameiet. Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags glass, balkongdør i tre fra 2013 og brann og lydklassifisert entrédør. Fra stuen er det utgang til balkong mot bakgård. Balkongen er utført med stålkonstruksjon, terrassebord og rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har en gjennomgående planløsning med entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom. I tillegg disponeres to boder. Innvendige overflater består i hovedsak av furugulv og fliser på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Leiligheten har klassiske bygningsdetaljer som stukkatur og rosett i enkelte rom. Etasjeskiller antas utført som trebjelkelag, i samsvar med bygningens alder og byggemåte. Boligen har kamin i stue og innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst oppgradert i 2018. Vegger har fliser og malte plater, og himlingen er malt. Gulvet er flislagt, og det er etablert slukrenne ved vegg i dusjsonen. Rommet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjløsning med dusjvegger. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk.

Det er etablert vaskerom i tilknytning til badet. Rommet har flislagt gulv og våtromsplater på vegg. Det er opplegg for vaskemaskin, vask, varmtvannsbereder og vannstoppsystem. Synlige vannrør og avløpsrør er ført utenpåliggende.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate med nedfelt vask. Innredningen er opplyst fra 2018 og har integrerte hvitevarer, herunder kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator er utført som kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør i rør, med rørskap. Anlegget er opplyst fra 2018. Avløpsrør er av plast. Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom og er opplyst å være ca. 116 liter, produsert i 2003. Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk på bad og kullfilterventilator på kjøkken. Sikringsskap er plassert i gang før bad og er utført med automatsikringer. Det elektriske anlegget er opplyst oppgradert i 2018. Det er opplyst om elektriske varmekabler i entré, bad og vaskerom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomteforhold og utomhusarealer gjelder fellesarealer for sameiet. Bakgården er opparbeidet med faste dekker, platting, sittegruppe og beplantning. Tilstandsrapporten omfatter ikke full teknisk vurdering av felles tomteforhold, utover forhold som har direkte tilknytning til den aktuelle seksjonen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

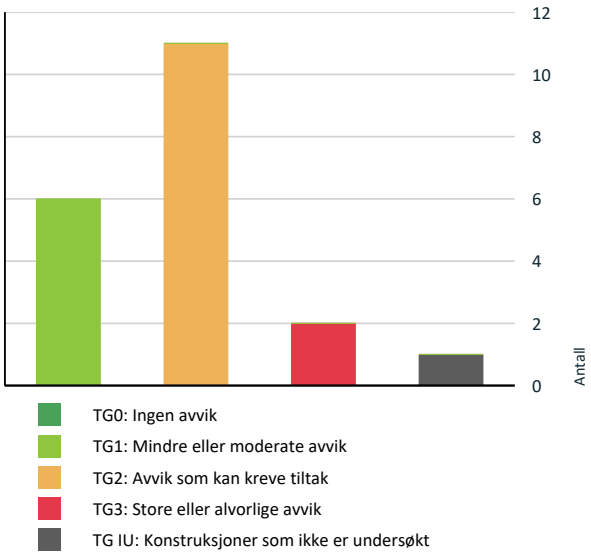
Det er fremlagt byggemeldte tegninger, plantegninger, seksjoneringstegninger og byggesaksopplysninger. Dagens planløsning har enkelte avvik fra fremlagte tegninger.

Entré, værelse/soverom og stue fremstår i hovedsak med samme plassering som på fremlagte tegninger. Det foreligger også alternativ/ulikt tegningsgrunnlag for deler av stueløsningen. Innerst i leiligheten er det registrert endringer i rominndeling. Kjøkken er flyttet til tidligere værelse i hjørne. Vaskerom med adkomst mot baktrapp fremstår plassert i samme område som tidligere. I tidligere kjøkkenareal er det etablert soverom, bad og gang.

Det er fremlagt brev fra Plan- og bygningsetaten datert 28.07.2025. I brevet opplyses det at det per denne dato ikke er registrert ulovligheter på adressen. Rapporten omfatter ikke full byggesaksrettslig kontroll av alle historiske endringer. Eventuell nærmere avklaring kan innhentes fra Plan- og bygningsetaten ved behov.

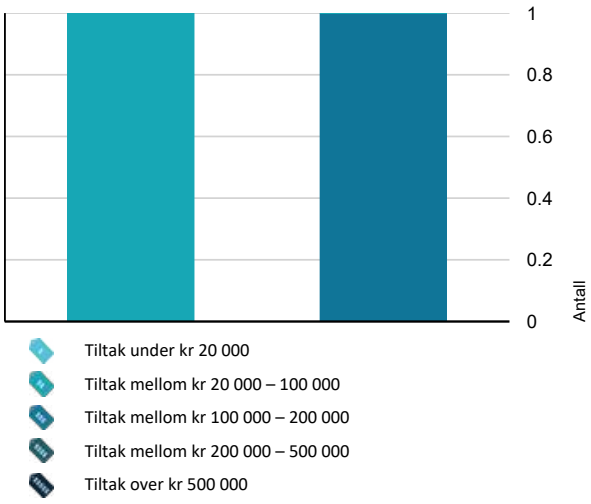
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1892

Kommentar
Fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Balkongdør i tre med 2 lags isolerglass. Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger fra 2013.
2018	Modernisering	Leiligheten er opplyst pusset opp med overflater, kjøkken, bad og elektrisk anlegg. Gulv er opplyst slipt i alle rom bortsett fra gang og ett soverom. Kjøkkeninnredning fra Kvik, bad med flislagte overflater og vaskerom er opplyst etablert/oppgradert. Innvendige vannledninger er opplyst som rør i rør fra 2018.
2026	Modernisering	Silikonfuger i dusjsonen er opplyst lokalt skiftet i 2026. Arbeidet er dokumentert med mottatte bilder. Ny befaring er ikke utført. Malearbeider i leiligheten utført av Flinke Malere AS, jf. fremlagt faktura.
2026	Modernisering	Etter befaring er det mottatt bilde av nytt brannslokningsapparat.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2 lags glass.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ved stikkprøvekontroll registrert eldre vinduer med lokal fukt og råteskade i treverk. Enkelte kontrollerte vinduer er tunge å betjene, og det er observert avskalling i overflatebehandlingen. Ikke alle vinduer i leiligheten er kontrollert i detalj.

Vinduene vurderes ut fra alder, materialtilstand og normal forventet brukstid. Isolerglass, tetninger og overflatebehandling kan ha redusert funksjon sammenlignet med nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer med råteskader må utbedres eller skiftes. Ved utskifting eller omfattende utbedring av flere vinduer må det påregnes høyere samlet kostnad.

Eier opplyser at vinduer omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. Ansvarsforhold og eventuell kostnadsfordeling bør avklares mot sameiets vedtekter og styret.

Kostnadsestimatet gjelder lokal utbedring av registrerte fukt-/råteskader og vedlikehold av berørte vinduer. Estimatet omfatter ikke full utskifting av samtlige vinduer. Ved utskifting eller omfattende utbedring av flere vinduer må det påregnes høyere samlet kostnad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2013. Leiligheten har to brann og lydklassifiserte dører B30/dB35, én entrédør mot felles trappegang og én dør mot baktrapp. Dørene er opplyst fra 1981.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

De brann og lydklassifiserte dørene er eldre og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Balkongdøren er nyere og vurderes isolert sett til TG1. Dører vurderes likevel samlet under dette punktet, og TG2 settes på bakgrunn av alder på de brann og lydklassifiserte dørene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes normalt vedlikehold og justering av dører over tid. Utskifting av eldre dører kan bli aktuelt på sikt. Eier opplyser at ytterdører omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. Ansvarsforhold og eventuell kostnadsfordeling bør avklares mot sameiets vedtekter og styret.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot sørøst og vender mot bakgård. Konstruksjonen er utført i stål, med toppdekke av terrassebord og rekkverk i stål. Rekkverkshøyde er målt til ca. 100,5 cm. Høyde til terreng er målt til ca. 9,50 meter. Balkongens areal er målt til ca. 3,95 m².

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Det er registrert værslitte terrassebord med sprekkdannelser og normal overflateslitasje. Forholdet gjelder i hovedsak toppdekke/terrassebord. Det er ikke registrert synlige tegn til svikt i stålkonstruksjon eller rekkverk ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrassebord bør vedlikeholdes, og enkelte bord må påregnes skiftet over tid. Videre overflatebehandling bør utføres for å begrense videre nedbrytning av treverket. Eier opplyser at balkong og utvendige konstruksjoner omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. Ansvarsforhold og eventuell kostnadsfordeling bør avklares mot sameiets vedtekter og styret









Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er i egenerklæring opplyst at det er utført lokal utbedring av sprekker/setningsskader i baktrapp og skade på fasade. Arbeidet gjelder felles bygningsdeler og er ikke nærmere kontrollert i denne rapporten.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av furugulv og fliser på gulv. Vegger og himlinger har malte overflater. Det er opplyst at leiligheten ble oppgradert i 2018, herunder overflater. Det er også opplyst om malearbeider i 2026.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Merknad: Det er observert lokal mørk misfarging/heksesot ved enkelte dørhengsler og på enkelte overflater. Forholdet vurderes som overflatemessig misfarging. Heksesot kan ha sammenheng med luftstrømmer, partikler i inneluft, bruk av stearinlys/fyring eller begrenset luftutskifting. Rengjøring og eventuell overflatebehandling må påregnes ved behov.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av trebjelkelag .

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Stue
Ca 59mm fra hjørne til hjørne.
Ca 33mm innenfor 2 meter.

Kjøkken
ca 38 mm fra hjørne til hjørne.
ca 9 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

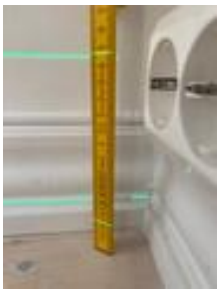
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimatet gjelder enklere/lokal oppretting av gulvoverflater, for eksempel med avrettingsmasse/flytstøp, plater eller tilsvarende løsning der dette er teknisk egnet. Tiltaket kan medføre behov for tilpasning av terskler, lister og dører. Estimatet omfatter ikke riving og full oppbygging av gulv/etasjeskille eller tiltak i skjulte/bærende konstruksjoner.

Endelig metode og omfang bør vurderes av utførende foretak før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har kamin/ildsted i stue. Synlig pipe/brannmur har pusset og malt overflate.

Det er ikke registrert synlige sprekker eller riss i pipens overflater i leiligheten. Det er heller ikke registrert avvik ved synlig avstand til brennbart materiale eller manglende ubrennbar plate foran ildstedet.

Pipeløp og ildsted er kun visuelt kontrollert. Innvendig pipeløp, trekkforhold og fyringsteknisk funksjon er ikke kontrollert. Kontroll og tilsyn av pipe og ildsted utføres normalt av feier/brannvesen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som heltre fyllingsdører i furu. Dørene har klassisk utførelse og er tilpasset boligens alder og uttrykk.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte innvendige dører har synlig slitasje. Det er registrert dører som ikke lukker som tiltenkt, og enkelte dørblad har skjevheter/bøy. Forholdet vurderes som funksjons- og slitasjeavvik utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring og justering må påregnes. Enkelte dører kan ha behov for tilpasning mot karm, justering av beslag eller annen lokal utbedring. Utskifting kan vurderes der funksjon ikke lar seg utbedre på en hensiktsmessig måte.



TG 1 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som malte fyllingsdører.

Merknad: Det mangler enkelte skruer ved dørhåndtak. Forholdet vurderes som mindre lokalt vedlikeholdsbehov og har ikke vesentlig betydning for dørens funksjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert vaskerom på innsiden av badet. Rommet har ikke sluk. Gulvet er flislagt og vegger har våtromsplater. Det er opplegg for vaskemaskin, vask, varmtvannsbereder og vannstoppsystem. Synlige vannrør og avløpsrør er ført utenpåliggende.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppgradert i 2018. Opplysningen er hentet fra tidligere salgsoppgave og eieropplysninger.

Det er fremlagt faktura fra Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS datert 30.03.2018 vedrørende renovering av bad og kjøkken med nytt røropplegg. Det er fremlagt faktura fra Membran Teknikk AS datert 03.02.2018 vedrørende membrantekking av våtrom.

Våtrommet vurderes etter teknisk forskrift 2017, basert på opplyst årstall for oppgradering.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu/dør med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen. Slike materialer er utsatt for fuktbelastning ved bruk av dusj.

Ved befaring ble det registrert lokal misfarging i silikonfuger. Etter befaring er det mottatt bilder og opplysninger fra eier om at silikonfuger i dusjsonen og ved servant er rengjort/skrubbet og lokalt utbedret. Ny befaring er ikke gjennomført. Mottatte bilder viser lokal utbedring, men det kan stedvis ses noe fargeforskjell mellom ny og eksisterende silikonfuge.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vindu/dør i våtsone bør skjermes mot direkte vannbelastning. Overflater og fuger bør holdes under jevnlig oppsyn, og det bør sørges for normal rengjøring og god uttørking etter bruk. Ved tegn til fuktopptak, svelling eller nedbrytning bør materialer fuktbeskyttes eller skiftes.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er etablert slukrenne i dusjsonen.

Det er målt ca. 46 mm høydeforskjell fra topp slukrist/slukrenne til topp flis ved terskel. Synlig topp membran ved terskel er ikke verifisert. I dusjsonen er det registrert fall mot slukrenne. Utenfor dusjsonen er det målt ca. 10–20 mm fall i retning dusjsonen/slukrenne over ca. 1 meter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Avviket i fallforhold gjelder i hovedsak lokalt flatt parti ved vegghengt sisterne/toalett. Ved slukrenne vurderes fall mot nærmeste del av slukrennen, og vann i dusjsonen vurderes å ha avrenning til sluk.

Bom/hullyd er registrert lokalt under enkelte fliser.

Ved befaring ble det registrert lokal misfarging i silikonfuger. Etter befaring er det mottatt bilder og opplysninger fra eier om at silikonfuger i dusjsonen og ved servant er rengjort/skrubbet og lokalt utbedret. Ny befaring er ikke gjennomført. Rapporten bygger på eiers opplysning om at forholdet er utbedret før markedsføring/visning. På mottatte bilder fremstår det stedvis noe gjenværende misfarging, og ny silikonfuge har synlig fargeforskjell mot eksisterende fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallforhold ved vegghengt sisterne/toalett bør følges opp ved bruk. Eventuelt vannsøl eller lekkasjevann utenfor dusjsonen bør ledes til sluk og tørkes opp ved behov. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør fallforhold vurderes samtidig.

Fliser med bom bør holdes under oppsyn. Dersom det oppstår sprekker i fliser eller fuger, eller fliser løsner, bør lokal utbedring utføres.







ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er etablert slukrenne ved vegg i dusjsonen. Tettesjikt er opplyst utført som smøremembran.

Tilstandsrapport

I tidligere salgsoppgave er det opplyst at rørleggerarbeider ble utført av Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS, og at membranarbeider ble utført av Membran Teknikk AS.

Membran/tettesjikt er delvis synlig på innsiden av klemring enkelte steder. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller utetthet rundt slukrenne ved befaringen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det foreligger inspeksjonshull mot dusjsonen fra tidligere kontroll. Det er registrert soilrør/tekniske føringer nederst i veggen ved aktuelt kontrollområde.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det ble ikke observert unormale forhold i tilgjengelig del av konstruksjonen. Fuktmåling i bunn av konstruksjonen var ikke mulig på grunn av soilrør/tekniske føringer nederst i veggen. Skjulte forhold i nedre del av konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Kvik med glatte fronter og benkeplate med nedfelt vask.

Det er integrerte hvitevarer fra Siemens, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator er utført som kullfilterventilator.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan

forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stoppeventil på én tilførselsledning i vannskap på bad, men det er ikke registrert tilsvarende avstenging på alle tilførselsledninger. Komplett hovedavstenging for seksjonen ble ikke påvist ved befaringen.

Det er opplyst at hovedavstenging er plassert i kjeller/fellesareal, og at vannet for bygården tidligere har blitt stengt der.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plassering og tilgang til komplett hovedavstenging bør avklares og merkes. Ved en eventuell lekkasje kan manglende tilgjengelig avstenging for alle tilførselsledninger medføre lengre tid før vannet blir stengt.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Under servant på bad er det forkrommet vannlås/avløpsrør. Avløpsrør er også besiktiget som utenpåliggende rørføring på vaskerom.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Det er registrert et kort parti med begrenset motfall på utenpåliggende avløpsrør på vaskerommet, i siste del før røret føres inn i vegg. Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller unormale luktforhold ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Forholdet bør kontrolleres av rørlegger ved anledning. Ut fra synlig plassering og begrenset omfang fremstår eventuell utbedring som et lokalt tiltak.



TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra bad. Kjøkkenventilator er utført som kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert begrenset tilluft/luftutskifting i enkelte rom sett opp mot dagens bruk. Det er også observert lokal heksesot/misfarging i leiligheten, som kan være et tegn på luftstrømmer og partikler i inneluften.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsforholdene bør følges opp ved bruk. Det bør sørges for jevnlig lufting og tilstrekkelig tilluft til oppholdsrom. Ved vedvarende misfarging eller opplevd dårlig luftutskifting bør ventilasjonsløsningen vurderes nærmere.

Ved eventuell utskifting av vinduer bør det sikres tilsvarende tilluft, eksempelvis med vindusventiler, slik at boligens naturlige ventilasjon opprettholdes.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 116 liter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i gang før bad. Utført med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt samsvarserklæring/arbeidsbeskrivelse fra Nordre Follo Elektriske AS vedrørende elektriske arbeider i 2018.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ikke i vårt eierskap

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

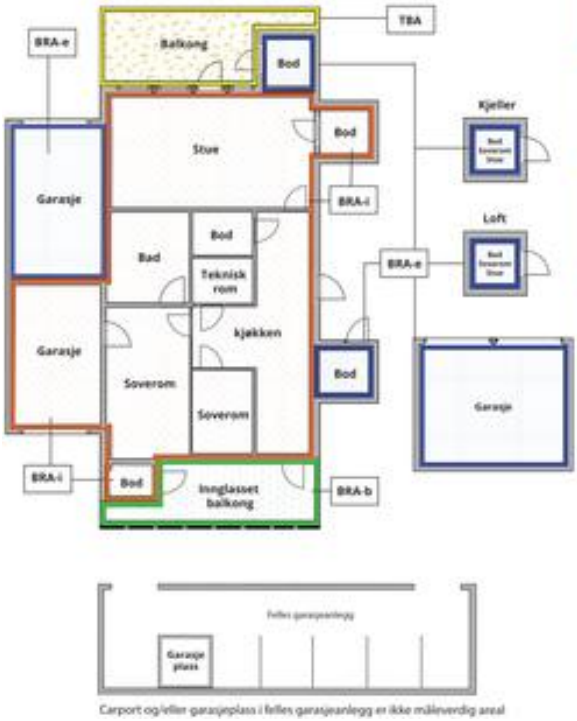
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	101	2		103	4
Loft		4		4	
SUM	**101**	**6**			**4**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom, stue, kjøkken, soverom 2, bad, vaskerom	Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Bod i baktrapp ligger halv etasje ned og ikke i samme etasje og er målt til 2,47 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fremlagt byggemeldte tegninger, plantegninger, seksjoneringstegninger og byggesaksopplysninger. Dagens planløsning har enkelte avvik fra fremlagte tegninger.

Entré, værelse/soverom og stue fremstår i hovedsak med samme plassering som på fremlagte tegninger. Det foreligger også alternativ/ulikt tegningsgrunnlag for deler av stueløsningen. Innerst i leiligheten er det registrert endringer i rominndeling. Kjøkken er flyttet til tidligere værelse i hjørne. Vaskerom med adkomst mot baktrapp fremstår plassert i samme område som tidligere. I tidligere kjøkkenareal er det etablert soverom, bad og gang.

Det er fremlagt brev fra Plan- og bygningsetaten datert 28.07.2025. I brevet opplyses det at det per denne dato ikke er registrert ulovligheter på adressen. Rapporten omfatter ikke full byggesaksrettslig kontroll av alle historiske endringer. Eventuell nærmere avklaring kan innhentes fra Plan- og bygningsetaten ved behov.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Jørgen Nordsveen Hustad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	270		9	401 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Mauritz Hansens gate 5

Hjemmelshaver
Gaustad Christine Haugen, Hustad Jørgen Nordsveen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Homansbyen i bydel Frogner. Området består i hovedsak av etablert bygårdsbebyggelse med kort avstand til handel, servicetilbud, parker og kollektivtransport. Fra eiendommen er det gangavstand til blant annet Bogstadveien, Hegdehaugsveien, St. Hanshaugen, Frogner, Majorstuen og sentrum. Området har et bredt tilbud av forretninger, serveringssteder, dagligvarebutikker og grøntområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Mauritz Hansens gate via offentlig gate. Adkomst til leiligheten skjer via felles inngang og felles trappeoppgang. Parkering skjer etter gjeldende ordninger for gateparkering og eventuell beboerparkering i området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse og spesialområde bevaring. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Tomten er fellesareal for sameiet. Felles utearealer er opplyst opparbeidet med bakgård, platting, asfaltdekke, sittegruppe, grill og beplantning. Bruk av fellesarealer følger sameiets vedtekter og eventuelle interne avtaler. Det er ikke kontrollert om det foreligger særskilte bruksretter utover fremlagte opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christine Haugen Gaustad	9578-5995-4-3056565	2026-08-13 11:00:41
Jørgen Nordsveen Hustad	9578-5995-4-2991276	2026-08-13 10:42:53

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
13. aug. 2026

Oppdragsnummer
36-0193/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mauritz Hansens gate 5, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Jørgen Nordsveen Hustad, Christine Haugen Gaustad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 654678
Forsikret i: IF Skadeforsikring

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: Totalrenovert bad, legging av membran og nytt røropplegg til kjøkken og bad. Arbeid utført av Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS i 2018.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membrantekking av våtrom. Arbeid utført av Membran Teknikk AS i 2018.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henviser til arbeid utført av Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS og Membran Teknikk AS

---

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: Solid Eiendomsservice AS har foretatt en lokal utbedring av sprekker/setningsskader i baktrappen i bygget og rehabilitert en skade på fasaden av bygget i 2026.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det kjenner jeg ikke til.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier totalrenoverte elektrisk installasjon, herunder flytting av sikringsskap og ny tilførsel. Nye kurser, ledninger, stikkkontakter mv. i alle rom. Arbeid utført av Nordre Follo Elektriske AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det kjenner jeg ikke til. Tidligere eier som fikset det elektriske anlegget.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flinke Malere AS har utført malearbeid i vår leilighet i mai 2026.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet vurderer å gjøre utbedringer av tak/takrenner, men ingen store mangler som jeg kjenner 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?

Ja

Beskriv: Solid Eiendomsservice AS har utbedret sprekk i fasaden mot lekeplassen og baktrappen i sameiet i 2026.

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst utarbeides av Holtet Takst AS i juni 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave og i taksten som utføres av Holtet Takst AS.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Brev fra POB 28.07.25: Per dags dato er det ingen ulovligheter registrert på denne adressen. Det mangler en tegning i sak 198450193 fra 1984. PoB har bekreftet pr. e-post at denne tegningen ble borte når arkivet ble digitalisert.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sameiet har nedsatt en styringsgruppe for å innhente flere tilbud på en eventuell oppgradering av taket. Per i dag er det kun mottatt ett tilbud, og ingen beslutning er tatt. Dersom sameiet på et senere tidspunkt skulle vedta å gå for en full renovering av taket – det dyreste alternativet som foreligger av det ene tilbudet som p.t. er innhentet – vil dette kunne medføre en månedlig kostnad for vår leilighet på ca. kr 2 000 per måned. Dette er å anse som et maksimalt anslag, ikke en forventet eller besluttet kostnad. Styreleder opplyste bl.a. om følgende den 5. august 2026: I forbindelse med takrehabilitering har styret allerede økt felleskostnadene, slik at disse ikke behøver å økes ytterligere for rehabilitering av taket. Dagens felleskostnader i sameiet kan betjene et lån på ca. kr 3 MNOK.

---

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

Eventuell kommentar: Det er enkelte riper i gulvet i stuen.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0193/26

enova

Energiattest



Adresse **Mauritz Hansens gate 5, 0350 OSLO**	
Dato for energimerking **09.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328691**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80517416**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **270**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1892**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **101,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **101,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **211,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **211,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 366 kWh**



Mauritz Hansens gate 5, 0350 OSLO

Detaljering

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

Mauritz Hansens gate 5, 0350 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0193/26 . Vår ref.: 7538-1-09 Dato: 05.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Mauritz Hansens Gt. 5, Oslo
Organisasjonsnr:	976489977
Seksjonseier:	Hustad, Jørgen Nordsveen
Medeier:	Gaustad, Christine Haugen
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Mauritz Hansens Gate 5, 0350 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	214
Bnr.	270

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 726,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renhold	276,00	
Felleskostnader	5 930,00	
TV-signaler/Internett	520,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	495,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	18 443,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

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

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Øivind Brevik, e-post: mhgt5@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 2026

Innkalling

S.nr. 7538
SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5, OSLO

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

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2026 kl. 18:00, Mauritz Hansens gate 5, Nordsveen Hustad.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedlikehold/rehabilitering av gården og innkomne saker
9. Etablering av ringeliste ved brann
10. Brannsikring – kjeller og loft
11. Endring av husordensregler – §13 Røyking
12. Rydding/renhold av fellesarealer

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5, OSLO

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øivind Brevik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Harald Kolmannskog og Jørgen Nordsveen Hustad er valgt.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7538 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Honorar holdes uendret på kr 30.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Ingen kandidater har meldt seg

Roller og kandidater

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

- Øivind Brevik
  Plassen stilles til disposisjon om andre ønsker den. Styremedlemmer bør gå på omgang i sameier som vårt

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

- Harald Kolmannskog Jr
- Jørgen Nordsveen Hustad

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

- Line Hausken

Sak 8

Vedlikehold/rehabilitering av gården og innkomne saker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Taket på bygården må rehabiliteres. Det er hentet inn noen priser. Det blir lagt fram ulike alternativer til hvordan dette bør gjøres når det gjelder kostnader. Det settes ned en egen prosjektgruppe og forslås risikable for arbeide i årsmøtet.

Forslag til vedtak
Prosjektgruppe ble bestemt og jobber videre med saken. Det vil bli kalt inn til informasjonsmøter og om nødvendig ekstraordinært årsmøte for nødvendige vedtak.

Sak 9

Etablering av ringeliste ved brann

Forslag fremmet av:
Harald Kolmannskog

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag ikke sentralt brannvarslings- eller slokkeanlegg.

Det har tidligere i vinter vært branntilløp i en av leilighetene, noe som tydelig viser sårbarheten ved manglende felles varsling.

Forslag til vedtak

* Det etableres en ringeliste/varslingsliste med:

* Navn og telefonnummer per leilighet

* Antall beboere per leilighet (for opptelling)

* Listen henges opp i oppgang samt distribueres digitalt

* Styret gis ansvar for løpende oppdatering

* Det fastsettes et felles møtested ved evakuering

Sak 10

Brannsikring – kjeller og loft

Forslag fremmet av:
Harald Kolmannskog

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Installasjoner i fellesarealer uten forskriftsmessig utførelse representerer en uakseptabel risiko for brann- og vannskader, og kan påføre sameiet betydelige kostnader

Forslag til vedtak

Seksjonseiere som har plassert eller installert varmtvannsbereder i sameiets fellesarealer (kjeller/loft) pålegges å utbedre installasjonen i henhold til gjeldende regelverk.

Følgende krav gjelder:

* Varmtvannsbereder skal ha fast elektrisk tilkobling utført av autorisert installatør, jf. NEK 400

* Det skal installeres vannstopper/lekkasjesikring

* Installasjonen skal være i samsvar med krav til brannsikkerhet og forebygging, jf. forskrift om brannforebygging

---

Sak 11

Endring av husordensregler – §13 Røyking

Forslag fremmet av:
Harald Kolmannskog

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Gjeldende bestemmelse i husordensreglene §13 («Det er ikke tillatt å røyke i bakgården») medfører en uheldig skjevhet mellom seksjonseiere, ved at enkelte ikke har tilgang til balkong/privat uteplass.

Hovedutfordringen har vært røyking i portrommet og under balkonger, særlig fra ansatte i næringsseksjoner. Dette er tatt opp med daglig leder og skal være fulgt opp

Forslag til vedtak

Husordensreglene §13 endres til:

§13 Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i sameiets fellesområder innendørs eller i portrommet.

Røyking skal ikke forekomme på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.

Bestemmelsen gjelder ikke røyking på egen balkong, terrasse eller ved egen utvendig trappeinngang.

Sak 12

Rydding/renhold av fellesarealer

Forslag fremmet av:
Harald Kolmannskog

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet etablerer en ordning for gjennomføring av enkelt vedlikehold av fellesarealer (bakgård, portrom, trapper og fortau forkan hovedinngang).

Styret utarbeider en årlig rulleringsplan hvor hver seksjon tildeles en vaktmester uke.

Forslag til vedtak

Gjennomføring

Den enkelte seksjon kan velge å:

1. Utføre oppgavene selv i sin tildelte uke, herunder:

* Feie og/eller spyle bakgård

* Feie og/eller spyle trapper og portrom

* Feie fortau foran hovedinngang

* Fjerne søppel og holde områdene ryddige

* Vanne planter i sesong

* Vinterstid: måke snø og holde adkomst frem til søppelkasser fri og tilgjengelig

eller

2. Ikke utføre oppgavene, hvorpå sameiet sørger for utførelse og belaster seksjonen med en fast sats.

Sats

Årsmøtet fastsetter satsen til kr 1 500 per uke.

Styret gis fullmakt til å justere satsen ved behov, basert på faktiske kostnader.

Prinsipper

* Ordningen innebærer ikke plikt til personlig arbeidsinnsats

* Sameiet har ansvar for at oppgavene blir utført

* Kostnader fordeles på den seksjonen som ikke utfører sin tildelte uke

Oppfølging

* Styret administrerer ordningen

* Bytte av uke kan avtales mellom seksjonseiere

* Manglende utførelse håndteres ved belastning av fastsatt sats

Styrets årsrapport

Siste år har det foregått mye løpende vedlikehold. Soilrør i yttervegg ved leilighet 10 ble skiftet. Sprekk i gavlfasade mot lekeplass ble reparert. Brannsikring i kjeller ble fullført, samt noen andre mangler som dørstokker mm ifbm brannsikring. Fasade ble malt av en av sameierne til og med første etasje. Vask ble montert i kjeller. Det ble gjennomført dugnad for tømming av gjensatte saker og avfall fra alle fellesarealer. Sykkelbod og annet treverk i bakgård ble malt. Alle lamper i kjeller ble byttet. Det ble lagt nytt elektrisk i kjeller og trappeoppgang 2, samt nye lamper i trappeoppgangen og bakgård. Det har vært vannlekkasje fra en av leilighetene i første etasje med oppfølging. Sanering av muggsopp i kjeller.

SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5, OSLO
ORG.NR. 976489977, KLIENTNR. 7538

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	759 019	650 784	709 000	0
Andre inntekter	3	79 702	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**838 721**	**650 784**	**709 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 000	0
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	0
Revisjonshonorar	6	-8 936	-7 555	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-62 833	-90 335	-96 000	0
Konsulenthonorar		-14 081	-47 080	-4 000	0
Drift og vedlikehold	7	-341 502	-63 775	-80 000	0
Forsikringer		-139 427	-135 758	-179 000	0
Kommunale avgifter	8	-154 934	-139 816	-160 000	0
Energi/fyring	9	-9 030	-6 851	-10 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-67 153	-63 298	-64 000	0
Andre driftskostnader	10	-81 275	-35 841	-44 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-913 400**	**-624 539**	**-681 000**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-74 679**	**26 245**	**28 000**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 113	6 299	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 113**	**6 299**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-69 566**	**32 544**	**28 000**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	32 544		
Fra opptjent egenkapital:		-69 566	0		

SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5, OSLO
ORG.NR. 976489977, KLIENTNR. 7538

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		469	105
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 317
Driftskonto OBOS-banken		99 543	113 277
Sparekonto OBOS-banken		104 812	158 174
SUM OMLØPSMIDLER		**204 823**	**273 873**
SUM EIENDELER		**204 823**	**273 873**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		190 524	260 090
SUM EGENKAPITAL		**190 524**	**260 090**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 290	5 375
Leverandørgjeld		5 602	7 710
Annen kortsiktig gjeld	12	2 408	698
SUM KORTSIKTIG GJELD		**14 299**	**13 783**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**204 823**	**273 873**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Mauritz Hansens Gt. 5, Oslo

Øivind Brevik Jørgen Nordsveen Hustad Harald Kolmannskog

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	663 499
TV/Internett	62 400
Renhold	33 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**759 019**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 029
Skadeutlegg	77 673
SUM ANDRE INNTEKTER	**79 702**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-30 000
SUM STYREHONORAR	**-30 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 936
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 936**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-83 029
Drift/vedlikehold VVS	-146 005
Drift/vedlikehold elektro	-76 219
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 900
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 130
Egenandel forsikring	-19 000
Kostnader dugnader	-3 220
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-341 502**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-106 131
Feie- og tilsynsgebyr	-1 458
Renovasjonsgebyr	-47 346
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-154 934**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-9 030
SUM ENERGI / FYRING	**-9 030**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-41 065
Renhold ved firmaer	-33 143
Andre driftskostnader	-268
Andre kontorkostnader	-2 020
Porto	-386
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 193
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-81 275**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	286
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 638
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	189
SUM FINANSINNTEKTER	**5 113**

NOTE 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-2 408
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 408**

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5, OSLO

Organisasjonsnummer: 976489977
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Mauritz Hansens gate 5, Nordsveen Hustad.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Øivind Brevik er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Harald Kolmannskog og Jørgen Nordsveen Hustad er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Honorar holdes uendret på kr 30.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 30 000 kr

✓ **Vedtatt. Harald mottar kr 15 000. Øyvind og Jørgen mottar kr 7500 hver.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Ingen kandidater har meldt seg

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Øivind Brevik

Følgende stilte til valg:
Øivind Brevik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Harald Kolmannskog Jr
Jørgen Nordsveen Hustad

Følgende stilte til valg:
Harald Kolmannskog Jr
Jørgen Nordsveen Hustad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Line Hausken

Følgende stilte til valg:
Line Hausken

8. Vedlikehold/rehabilitering av gården og innkomne saker

Taket på bygården må rehabiliteres. Det er hentet inn noen priser. Det blir lagt fram ulike alternativer til hvordan dette bør gjøres når det gjelder kostnader. Det settes ned en egen prosjektgruppe og forslås risikable for arbeide i årsmøtet.

Styrets innstilling
Jacobsen, Hustad og Aksnes er prosjektgruppe for tak/fasade.

> **Forslag til vedtak:**
> Prosjektgruppe ble bestemt og jobber videre med saken. Det vil bli kalt inn til informasjonsmøter og om nødvendig ekstraordinært årsmøte for nødvendige vedtak.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Etablering av ringeliste ved brann

Fremmet av: Harald Kolmannskog

Sameiet har i dag ikke sentralt brannvarslings- eller slokkeanlegg.

Det har tidligere i vinter vært branntilløp i en av leilighetene, noe som tydelig viser sårbarheten ved manglende felles varsling.

> **Forslag til vedtak:**
> * Det etableres en ringeliste/varslingsliste med:
> * Navn og telefonnummer per leilighet
> * Antall beboere per leilighet (for opptelling)
> * Listen henges opp i oppgang samt distribueres digitalt
> * Styret gis ansvar for løpende oppdatering
> * Det fastsettes et felles møtested ved evakuering
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Brannsikring – kjeller og loft

Fremmet av: Harald Kolmannskog

Installasjoner i fellesarealer uten forskriftsmessig utførelse representerer en uakseptabel risiko for brann- og vannskader, og kan påføre sameiet betydelige kostnader

> **Forslag til vedtak:**
> Seksjonseiere som har plassert eller installert varmtvannsbereder i sameiets fellesarealer (kjeller/loft) pålegges å utbedre installasjonen i henhold til gjeldende regelverk.
> Følgende krav gjelder:
> * Varmtvannsbereder skal ha fast elektrisk tilkobling utført av autorisert installatør, jf. NEK 400
> * Det skal installeres vannstopper/lekkasjesikring
> * Installasjonen skal være i samsvar med krav til brannsikkerhet og forebygging, jf. forskrift om brannforebygging
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Endring av husordensregler – §13 Røyking

Fremmet av: Harald Kolmannskog

Bakgrunn

Gjeldende bestemmelse i husordensreglene §13 («Det er ikke tillatt å røyke i bakgården») medfører en uheldig skjevhet mellom seksjonseiere, ved at enkelte ikke har tilgang til balkong/privat uteplass.

Hovedutfordringen har vært røyking i portrommet og under balkonger, særlig fra ansatte i næringsseksjoner. Dette er tatt opp med daglig leder og skal være fulgt opp

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene §13 endres til:
> §13 Røyking
> Det er ikke tillatt å røyke i sameiets fellesområder innendørs eller i portrommet.
> Røyking skal ikke forekomme på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.
> Bestemmelsen gjelder ikke røyking på egen balkong, terrasse eller ved egen utvendig trappeinngang.
>
> **Vedtatt.**

12. Rydding/renhold av fellesarealer

Fremmet av: Harald Kolmannskog

Sameiet etablerer en ordning for gjennomføring av enkelt vedlikehold av fellesarealer (bakgård, portrom, trapper og fortau forkan hovedinngang).

Styret utarbeider en årlig rulleringsplan hvor hver seksjon tildeles en vaktmester uke.

> **Forslag til vedtak:**
> Gjennomføring
> Den enkelte seksjon kan velge å:
> 1. Utføre oppgavene selv i sin tildelte uke, herunder:
> * Feie og/eller spyle bakgård
> * Feie og/eller spyle trapper og portrom
> * Feie fortau foran hovedinngang
> * Fjerne søppel og holde områdene ryddige
> * Vanne planter i sesong
> * Vinterstid: måke snø og holde adkomst frem til søppelkasser fri og tilgjengelig
> eller
> 2. Ikke utføre oppgavene, hvorpå sameiet sørger for utførelse og belaster seksjonen med en fast sats.
> Sats
> Årsmøtet fastsetter satsen til kr 1 500 per uke.
> Styret gis fullmakt til å justere satsen ved behov, basert på faktiske kostnader.
> Prinsipper
> * Ordningen innebærer ikke plikt til personlig arbeidsinnsats
> * Sameiet har ansvar for at oppgavene blir utført
> * Kostnader fordeles på den seksjonen som ikke utfører sin tildelte uke

Oppfølging

* Styret administrerer ordningen
* Bytte av uke kan avtales mellom seksjonseiere
* Manglende utførelse håndteres ved belastning av fastsatt sats

Vedtatt.

V E D T E K T E R
for
SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5, OSLO, org. nr. 976 489 977
Vedtektene er endret i forbindelse med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65.
(Vedtatt på årsmøtet 15.03.2018)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er SAMEIET MAURITZ HANSENS GT. 5. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.10.1994.

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

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak
7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Årsmøtet kan velge varamedlemmer.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

10-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

For

BOLIGSAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 5

(vedtatt på ordinært sameiermøte 29.04.10) sist endret 11.05.2023

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

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

§ 11

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

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

§ 12

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

§ 13

Det er ikke tillatt å røyke i sameiets fellesområder innendørs eller i portrommet. Røyking skal ikke forekomme på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere. Bestemmelsen gjelder ikke røyking på egen balkong, terrasse eller ved egen utvendig trappeinngang.

Rilestreder 49 B

9/1881.

Tinnings hus.

3die DISTRIKT
Journal Nummer 9.81.
S. HILLAB

C.J.K. 131–149. Skjk. 38–39.
1881.
— " 171/81.

Henhold til Bygningslovens §3 an-
meldes herved til Øfjordets paa Grund af Ny-
Pilebraadt en Bygning overensstemmende
med vedlagte Tegninger. —
Bygningens Fladeindhold 822½ □Alen.
Gaardsnummeret do — 208 □Alen —
Bygningen bestaar af 3 Etager, hvoraf 1ste
Etage har en Høide af 5'6 og 2den 3die Etager
hver 5½ Alen. —
Kjælderen indrøres til Brygghus, Bulle-
og Brygevarelu samt Anl. Ved og Husholds
mings Kjælder. —
Fundamenteringen af Granitsten. —
Isolation er Skjelkalkpap. —
Nødvendig Mur opføres af 1½ Stens Mur over
1ste Bjælkelag og 1½ Sten under samme. —
Kjælderen forsynes med Hovedtrappens Vange.
Tagtækning af Bord og Sten. —
Bygningen har 7 Skyttere 9" Piber med til-
hørende forbeholdne Ildfaldre. —
Alle Lege cementeres Ringen føres en til-
strækkelig Luftpibe op gjennem Taget.
Riveturne udføres forøvrigt med Hedselseie
som Loven paabyder. —
Bygningen og Grunden forsynes med de
i Loven paakrævede Render, som gives et Fald
af mindst 1 Fod af 60. —
Klosetterne arbeides af 4" glaceret Leer.
Drageringen forsynes med Vandlaas og
Kummene mures i Cement. —
Tomtens nøiagtige Grændse er den med rødt

2

optegnede Linie. —
Reiret bygningerne vil blive lagt ud mod
Tomtens Grænselinie. —

Christiania d. 18-2-1881.

P. Olsen

for Dagny P. Olsen

og Johan P. Olsen

Overrendes den øvrede Sundhedskommission.
Naar undbages de paa Tegningen angivede mørke
Pigekammere vides forøvrigt Intet at bemærke.

Christiania den 18de Februar 1881

Chr. Linstow

Sundhedskommissionen kan ikke tiltræde følgende Bestemmelse
"De til Pigekammer bestemte Rum, der ikke have Vinduer
med Luft fra Luftkanaler ikke indrettes."

Christiania d. 22. Februar 1881

Sibbern

Bentzen

I Anledning foranstaaende Tegning tillader
Undertegnede sig herved at fremlægge den for Eieren.

Christiania 24. Febr 1881

Hall

Tilbageleveres den øvrede Sundheds-Kommission. Rummene
er indrettet for 1ste Etages Vedkommende og vil de øvrige
Etager ifølge Tegning paa Planerne blive
udført overensstemmende med 1ste Etage.
Indstilles til Approbation.

Christiania den 28 Februar 1881.

Chr. Linstow

3

Inlet at Gaard.

Chr 2/3 81

STADSINGENIØREN
189. 81
KRISTIANIA.

Oversendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14, 15 paabudne Bestemmelser

Chr. 2/3 81

Fortsatte vilde længe den omhandlede Grunds Facade komme til at ligge indtil 4 Tommer høiere end de nuværende Middelinjer.

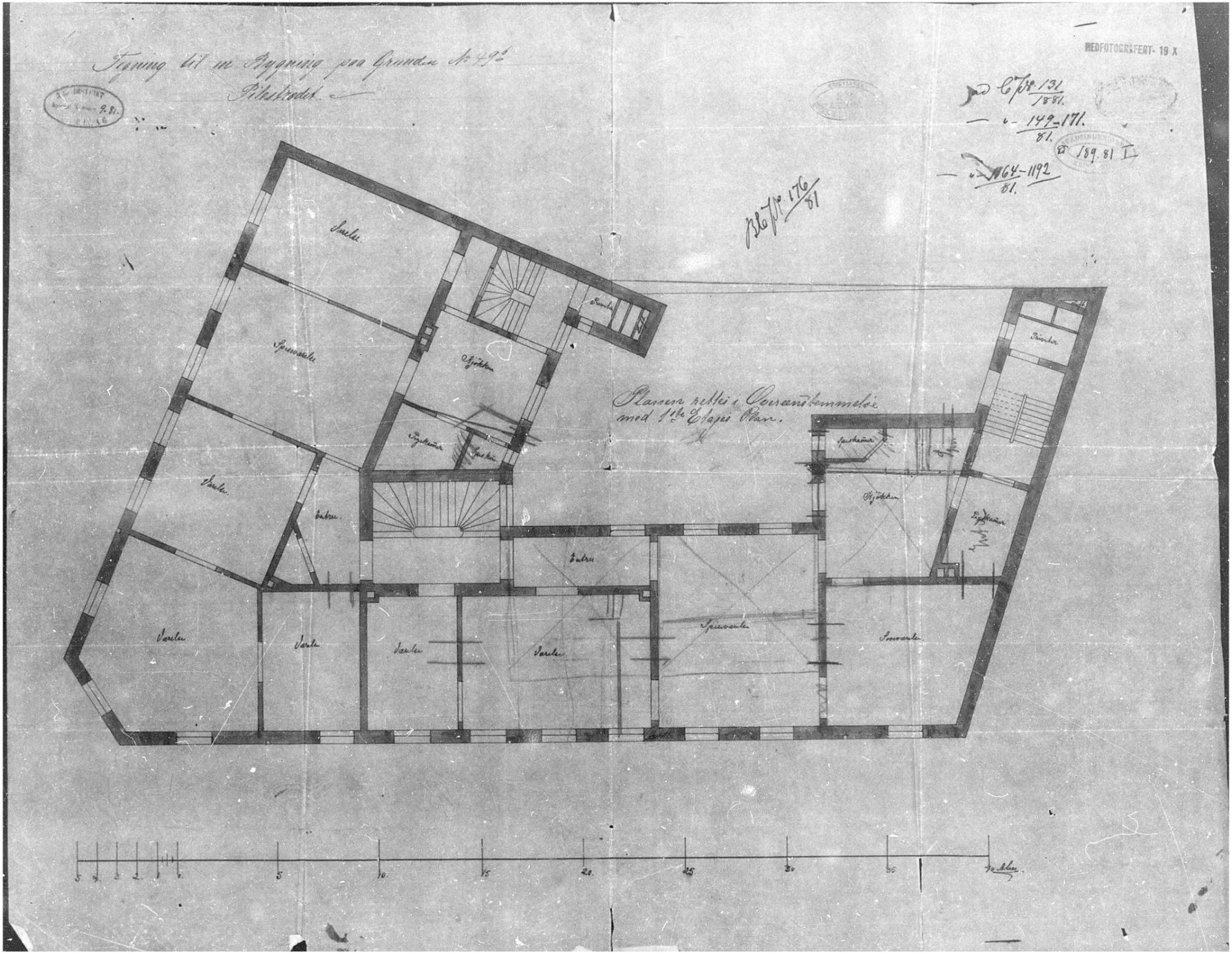
Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 Fod paa 60 Fod. Drainingen maa udføres efter Ridset paa Kjældergulvet. Hovedafløbrenderne (af glaserede Lerrør) maa, hvor de gaa gjennem Kjælderne, lægges i Cement. Drainrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa ogsaa forsynes med Vandlaas. Kummer saavel for Vand som Kloak maa støbes i Cement, saavel Bund som Vægge. Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 12 Tommer høiere end Kjælderrendernes Overkant. Afløb fra Vinje forbydes.

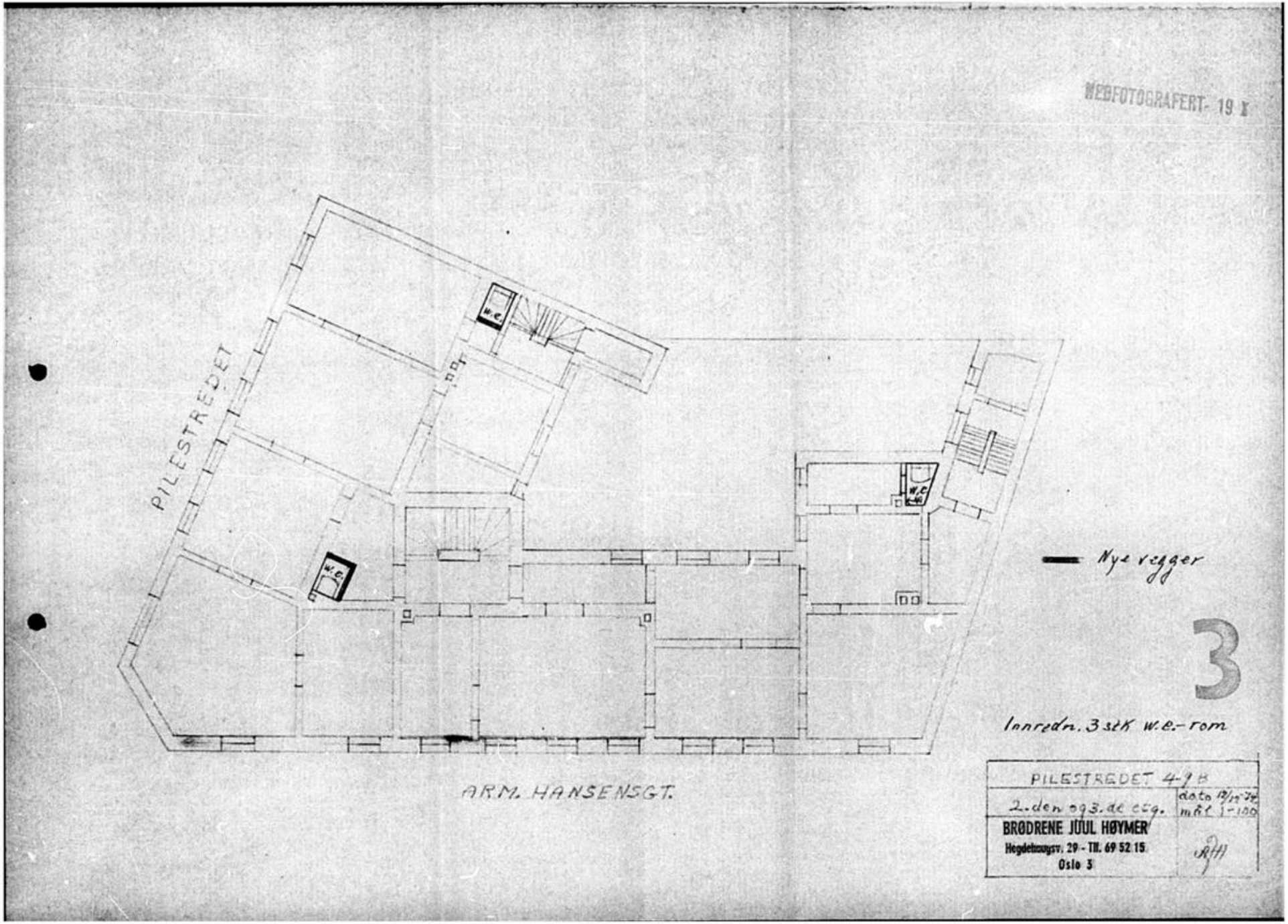
Kra: Stadsingeniørkontor 4 March 1881.

Ch. Andersen

Bygningen kan opføres efter den forandrede Plan. Stadsingeniørens Bestemmelse medtages i Anmeldelsen til Befalingen

Chr. 4/3 81


Tegning til en Bygning paa Grunden No 49
Pilestræde
REPRODUCERET 19 X
Planen rettes i Overensstemmelse med 1ste Etages Plan.
Sovekammer
Spisekammer
Pigekammer
Entré
Kjøkken
Bryggers
Spisestue
Sovestue
Værelse
Gang
Trappe
Trappe
Trappe


MEBFOTOGRAFERT 19
PILESTREDET
W.C.
W.C.
W.C.
Nye vegger
3
Innredn. 3 stk W.C.-rom
ARM. HANSENSGT.
PILESTREDET 4-9 B
2. den 23. de cfg.
dato 13/12-74
mål 1:100
BRØDRENE JUUL HØYMER
Hegdehaugsv. 29 - Tlf. 69 52 15
Oslo 3

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[3] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn. W.C. i kjeller 1.,2.,3.etg. og loft.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Pilestredet 49 B		75/054

Byggherre

Ing. Pål Sundbye
Otto Ruges vei 86 C

1345 Østerås

Ansvarshavende

Murm. Aage Juul Höymer
Hegdehaugsveien 29

OSLO 4

KR/AG

24. september 1975

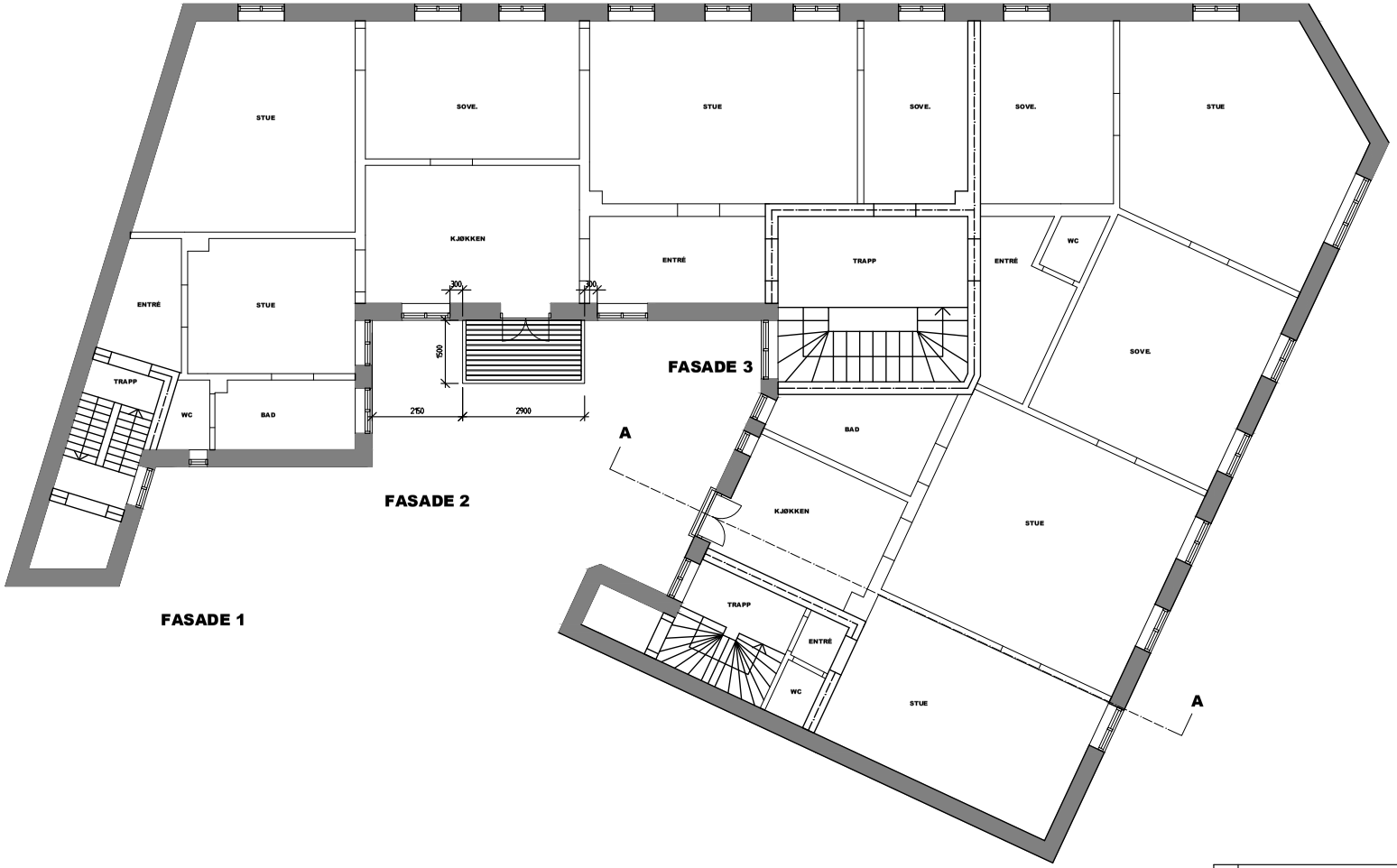
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentral varmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16 ANDVORD



B	REVIDERING AV BALKONGER	09.04.2013	ALF
A	REVIDERING AV BALKONGER	20.02.2013	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	MAURITZ HANSENS GATE 5			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 2-3			
Orginaldato 10.10.2012	Tegnet av ALF Dato/Sign	Godkjent B-team FG Dato/Sign	Målestokk 1:100	Revisjon B
Tegningsnr B1234-01				
Prosjektnivå Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		

Balkongteam as
Trondheimsveien 486
0953 Oslo
post@balkongteam.no
+47 22 25 10 75
+47 22 25 10 74
Bankgiro 50008376600
www.balkongteamno
Kopi Fredrik Grasberg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 14.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201304799-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MAURITZ HANSENS GATE 5	Eiendom:	214/270/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Mauritz Hansens gate 5	Adresse:	Mauritz Hansens gate 5, 0350 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - MAURITZ HANSENS GATE 5

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 09.10.2013

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201304799			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/9
Plan 2. - 3. etasje	B1234-01	09.04.2013	1/17
Plan 4. etasje	B1234-06	09.04.2013	1/18
Snitt	B1234-05	09.04.2013	1/19
Fasade 1	B1234-02	20.02.2013	1/20
Fasade 2	B1234-03	10.10.2012	1/21
Fasade	B1234-04	01.10.2013	3/7

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
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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.10.2013 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Mauritz Hansens gate 5, Mauritz Hansens gate 5, 0350 OSLO, helge.torgsersen@costman.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Returneres til:

TINGLYST
21 OKT 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 59701

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	214	270	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
06 1 1 59 [redacted]	Per Strand	
23 1 1 244 [redacted]	Jan Flygind	
94 7 628 747	Borettslaget Pilestredet 49 B	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	83	11	B	101	21			31			41			51		
2	N	217	12	B	55	22			32			42			52		
3	B	73	13			23			33			43			53		
4	B	80	14			24			34			44			54		
5	B	21	15			25			35			45			55		
6	B	123	16			26											
7	B	49	17			27											
8	B	81	18			28											
9	B	109	19			29											
10	B	134	20			30											

Sum tellere: 1,126 = nevner: 1,126

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

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet har panterett i hver seksjon for NOK 30.000,- til sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet med prioritet etter 90% av lånetakst til enhver tid.

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, 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) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

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

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 17.08.94	Per Strand Jan Flygind BRL.Pilestredet 49 B

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

Hjemmelen til de enkelte seksjoner skal være:

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

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

Jeg er gift, men ovennevnte gjelder ikke felles bolig.

Per Strand

Jeg er gift, men ovennevnte gjelder ikke felles bolig.

Jan Flygind

Borettslaget Pilestredet 49 B

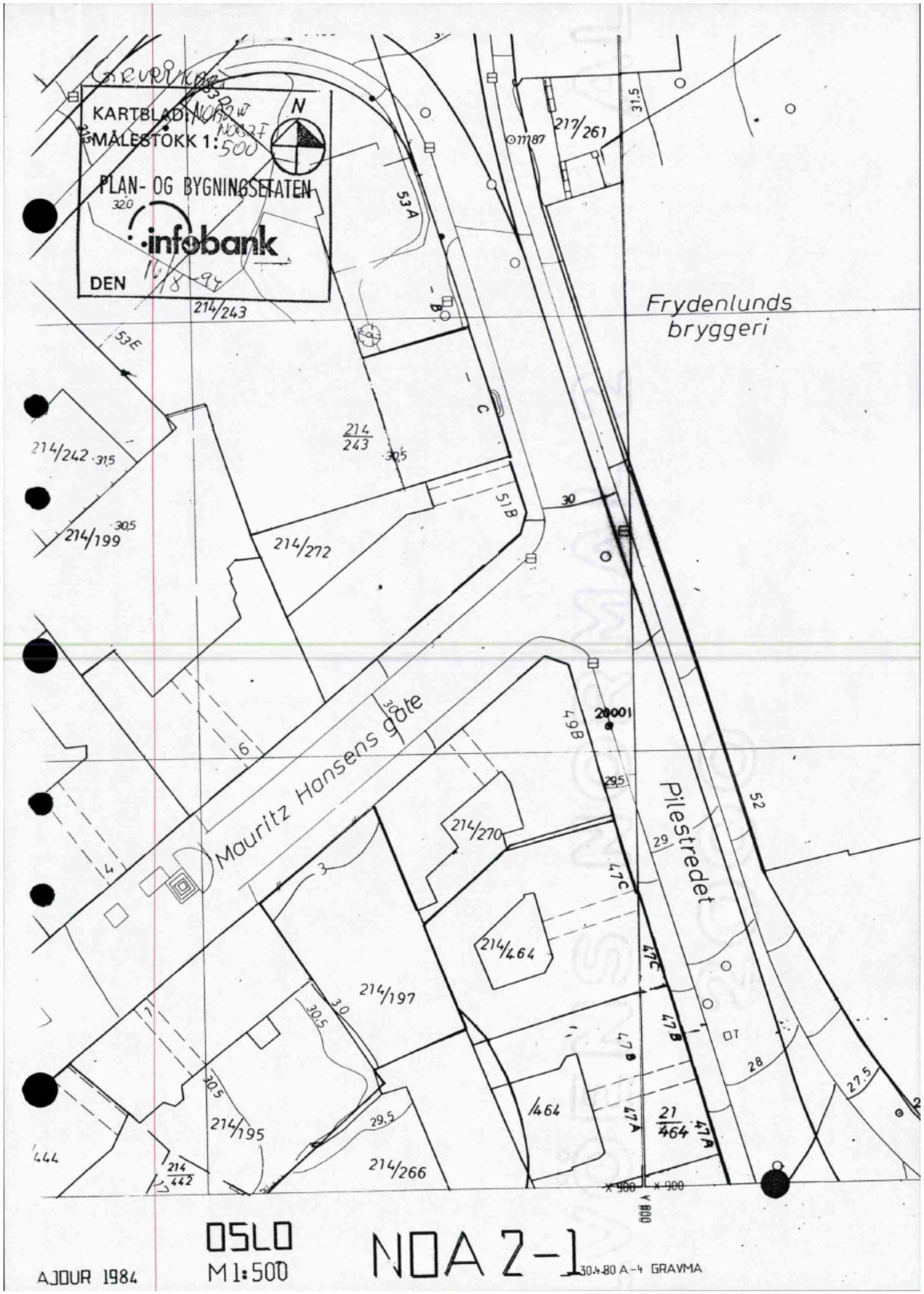
Borettslaget Pilestredet 49 B

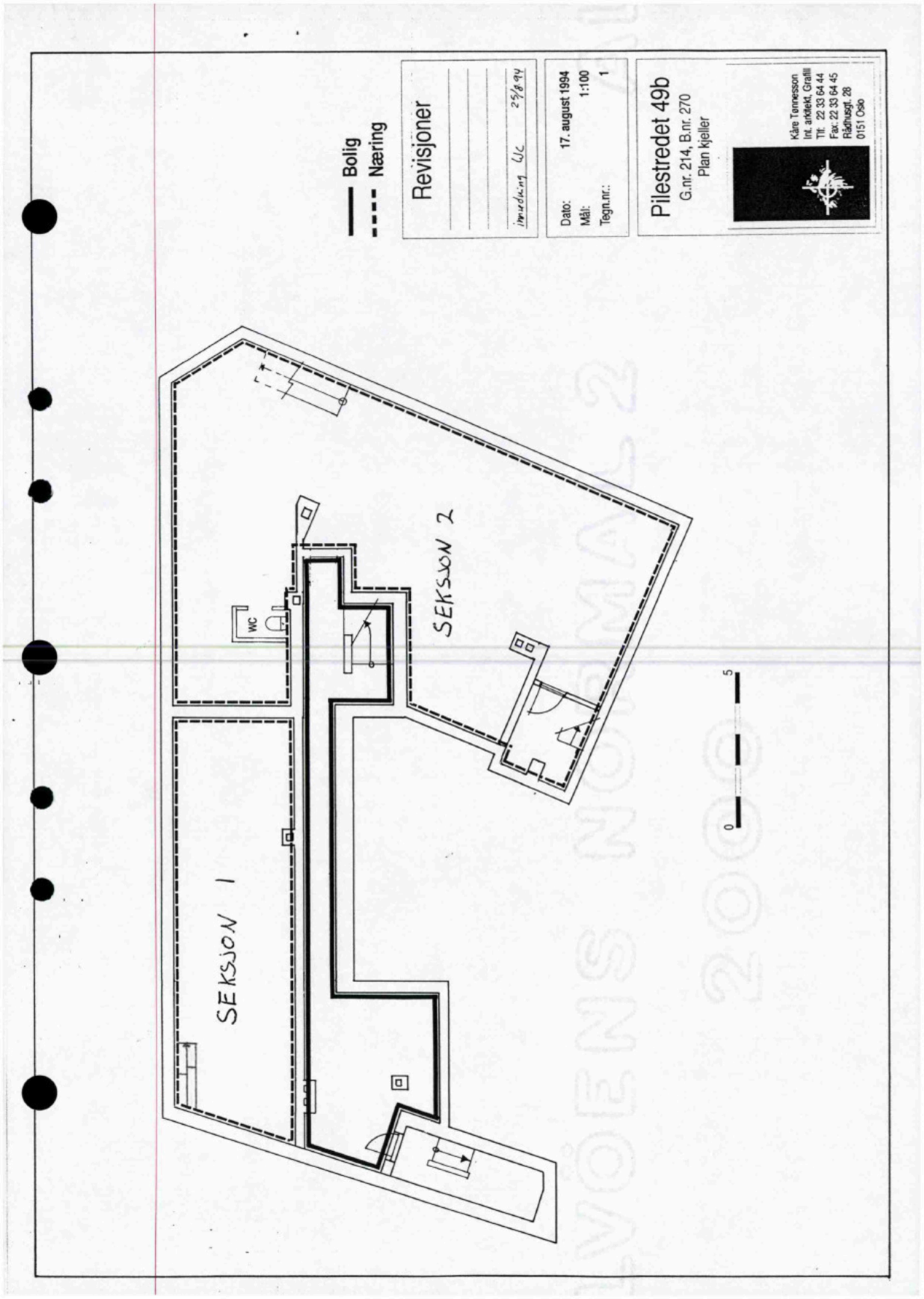
x

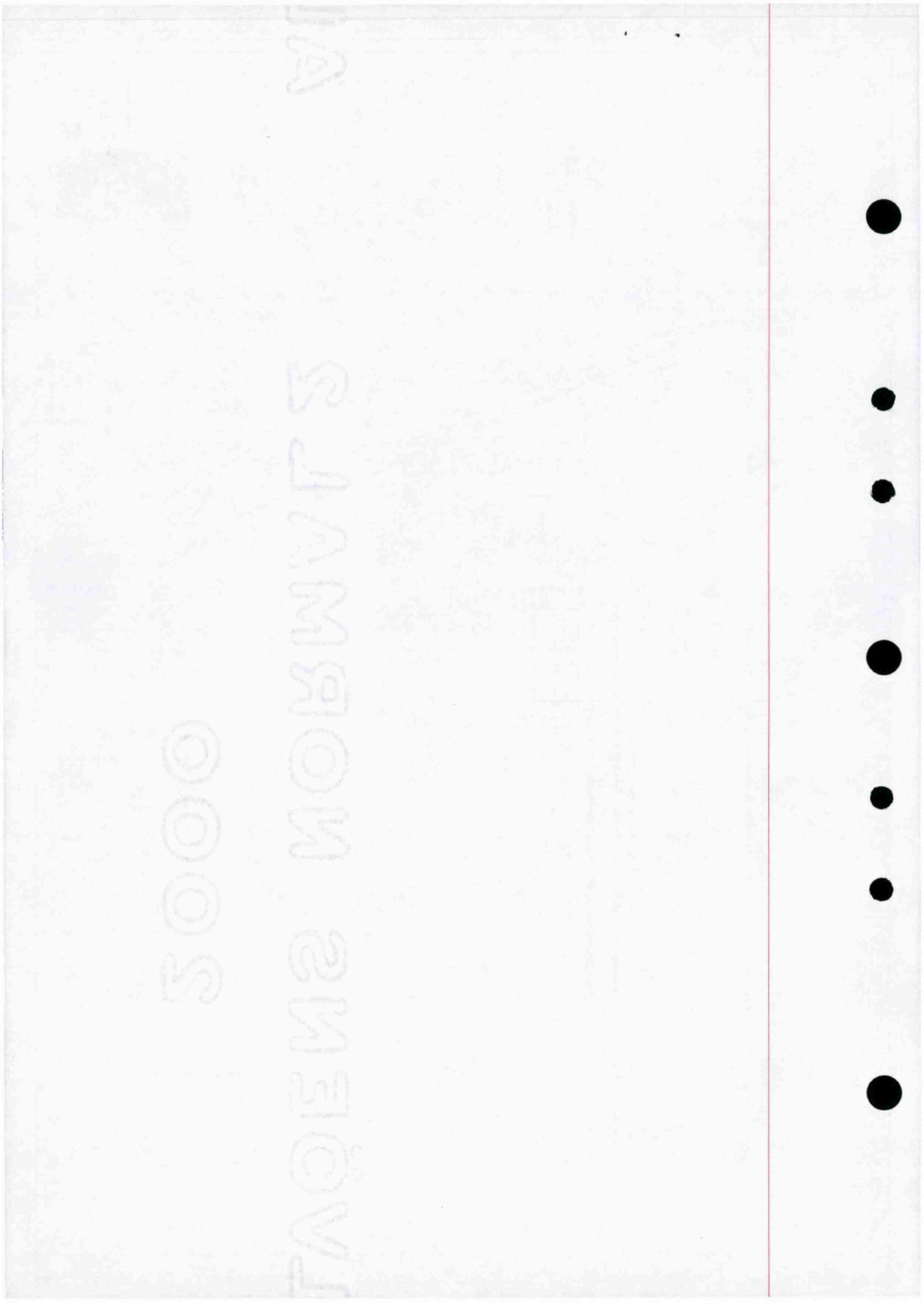
Eirik Larsen

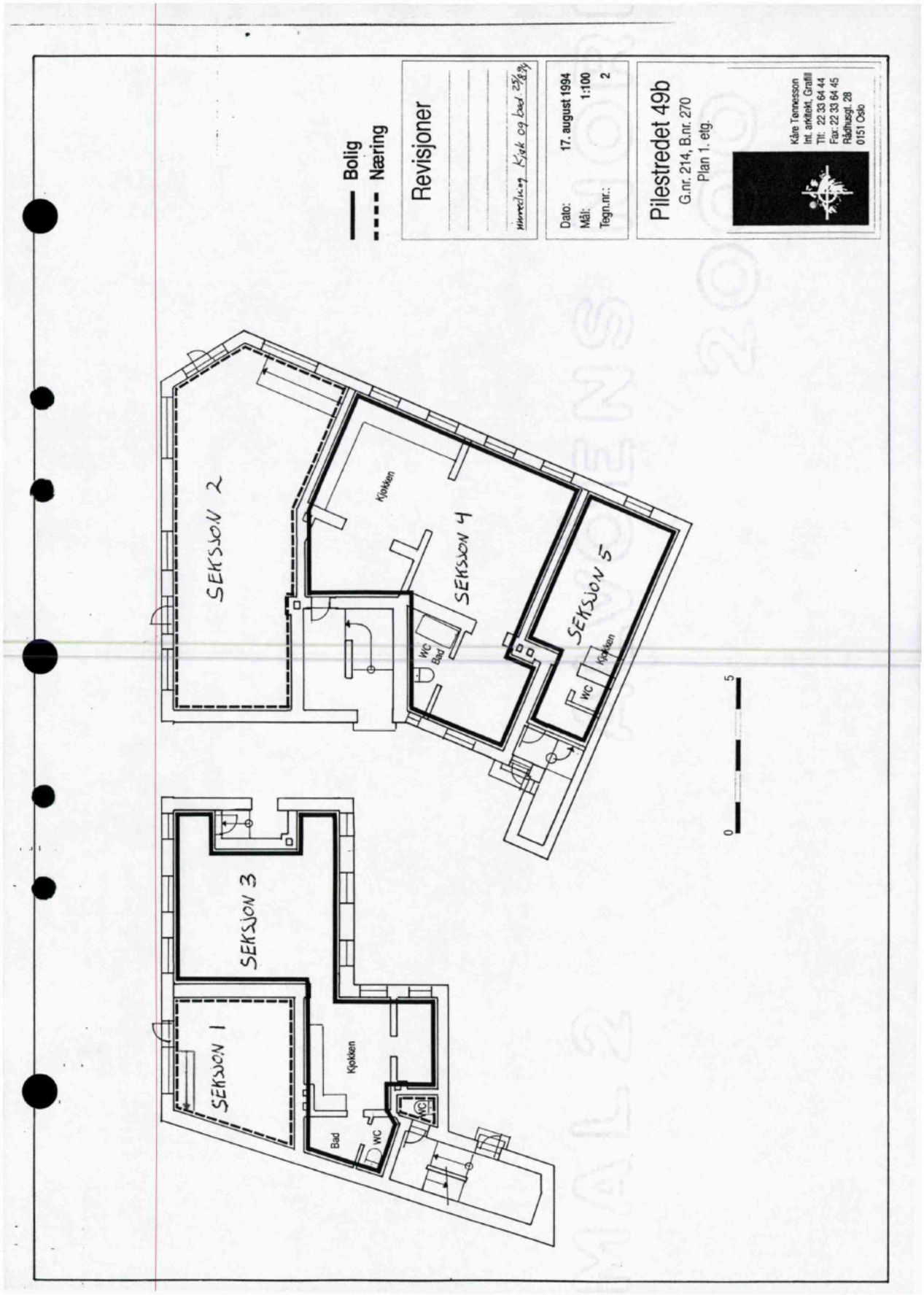
x

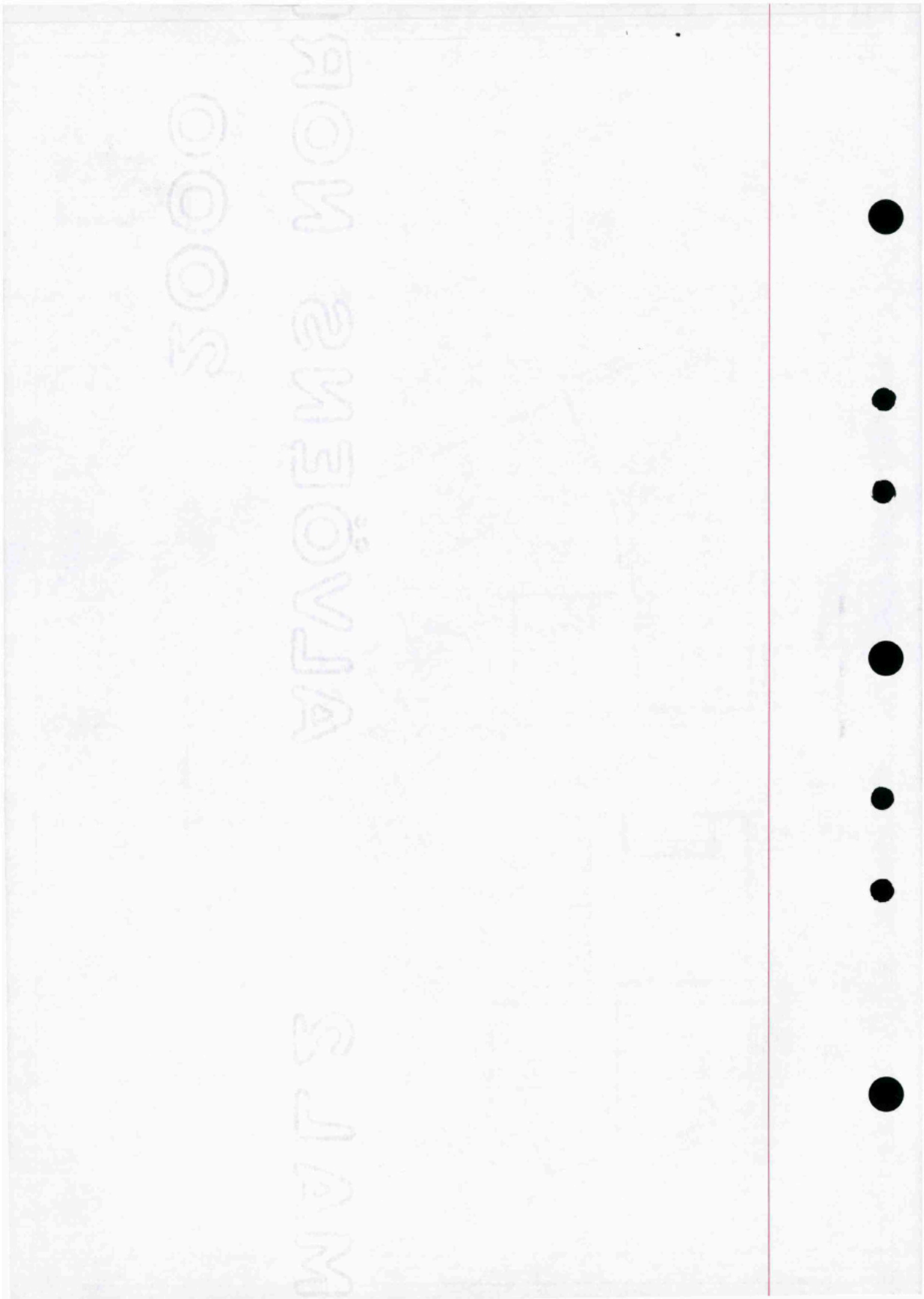
Berit Pedersen

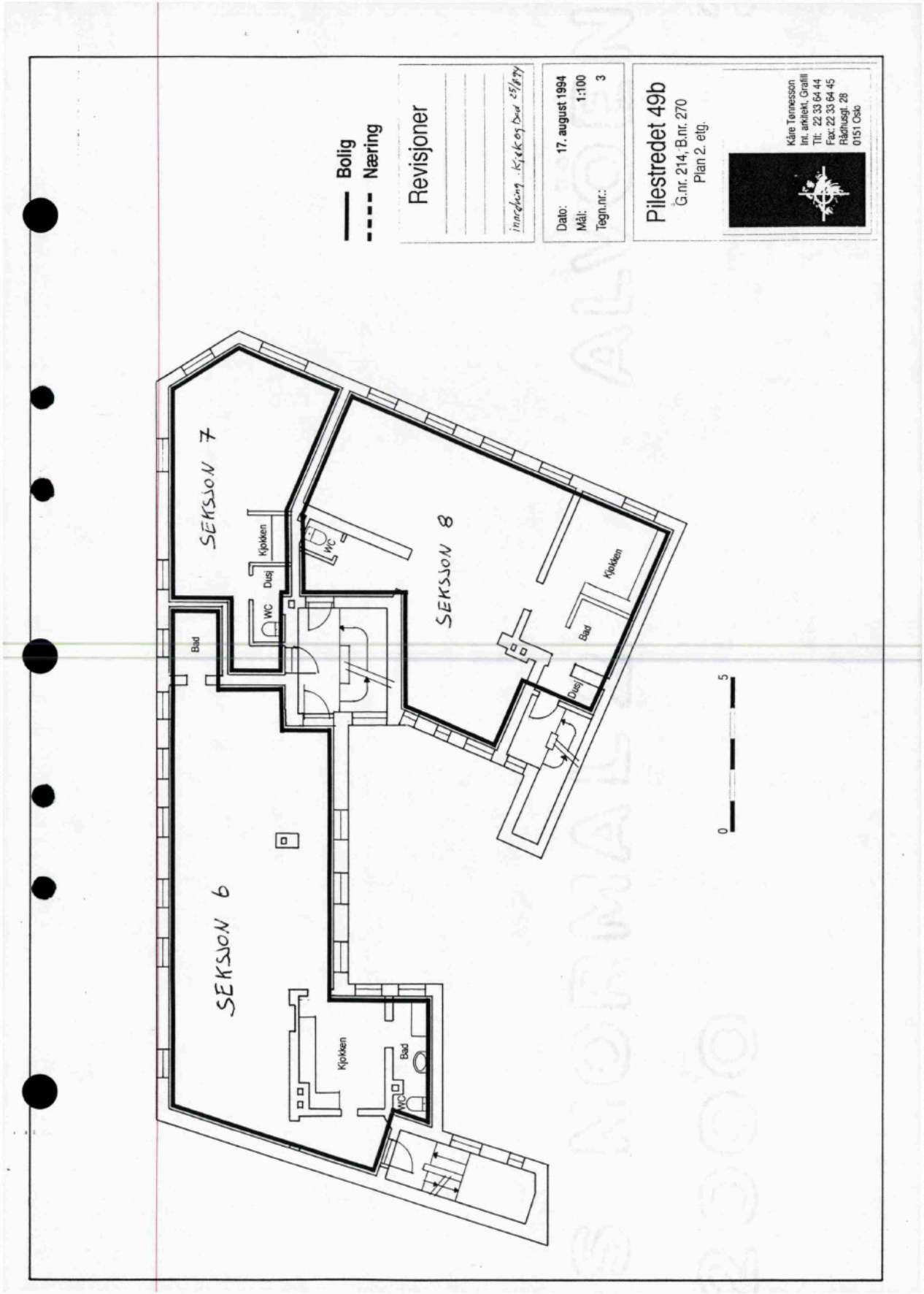

KARTBLAD
MÅLESTOKK 1:500
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
infobank
DEN
N
Frydenlunds bryggeri
Mauritz Hansens gate
Pilestredet
214/243
214/242
214/199
214/272
214/270
214/464
214/197
214/195
214/266
214/442
217/261
464
21/464
OSLO
M 1:500
NOA 2-1
AJOUR 1984
30.4.80 A-4 GRAVMA

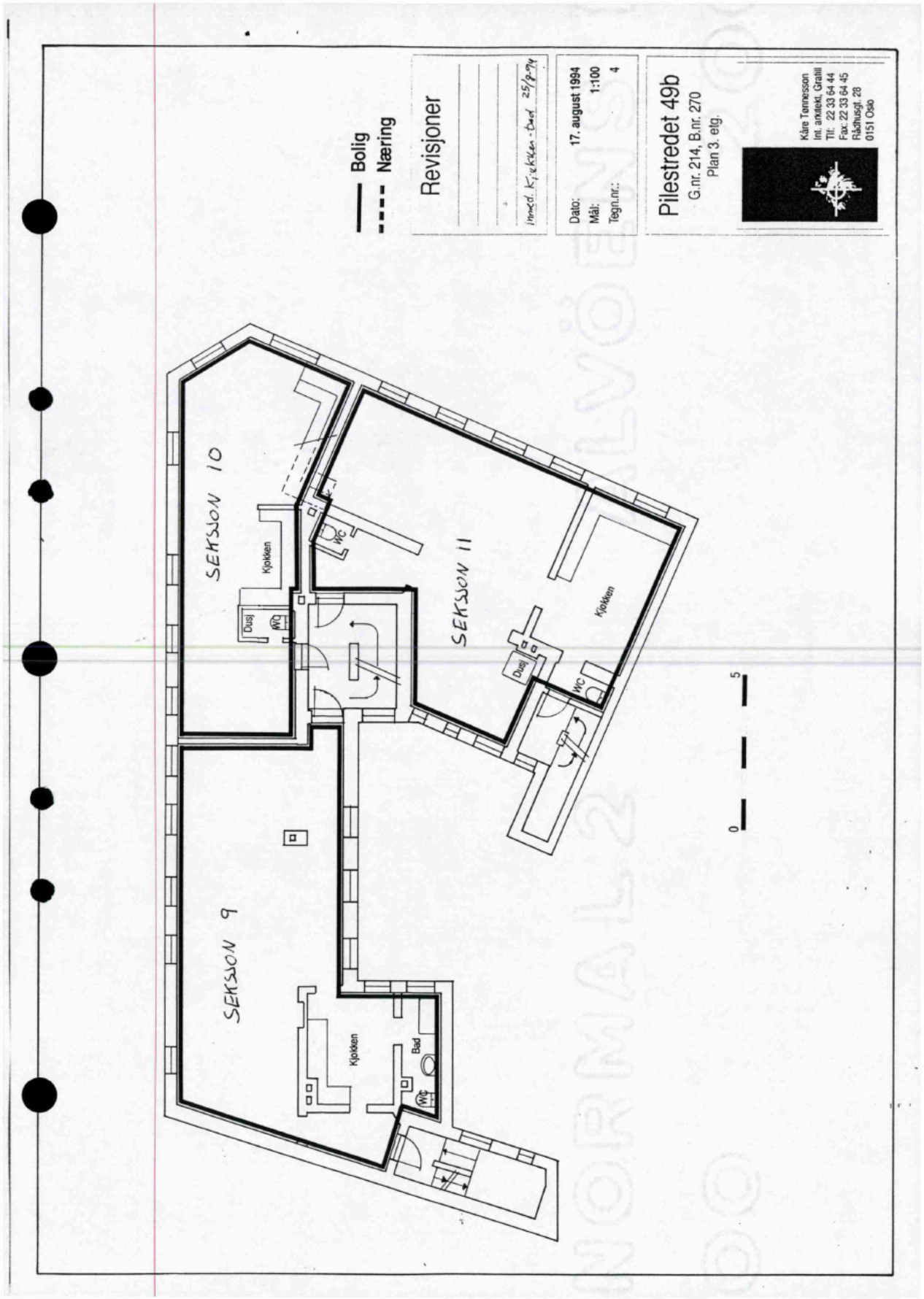

Bolig
Næring
Revisjoner
innsending LJC 25/8 94
Dato: 17. august 1994
Mål: 1:100
Tegn.nr.: 1
Pilestredet 49b
G.nr. 214, B.nr. 270
Plan kjeller
Kåre Tennesson
Int. arkitekt, Grafill
Tlf. 22 33 64 44
Fax: 22 33 64 45
Rådhusgt. 28
0151 Oslo
SEKSJON 1
SEKSJON 2
WC
0
5

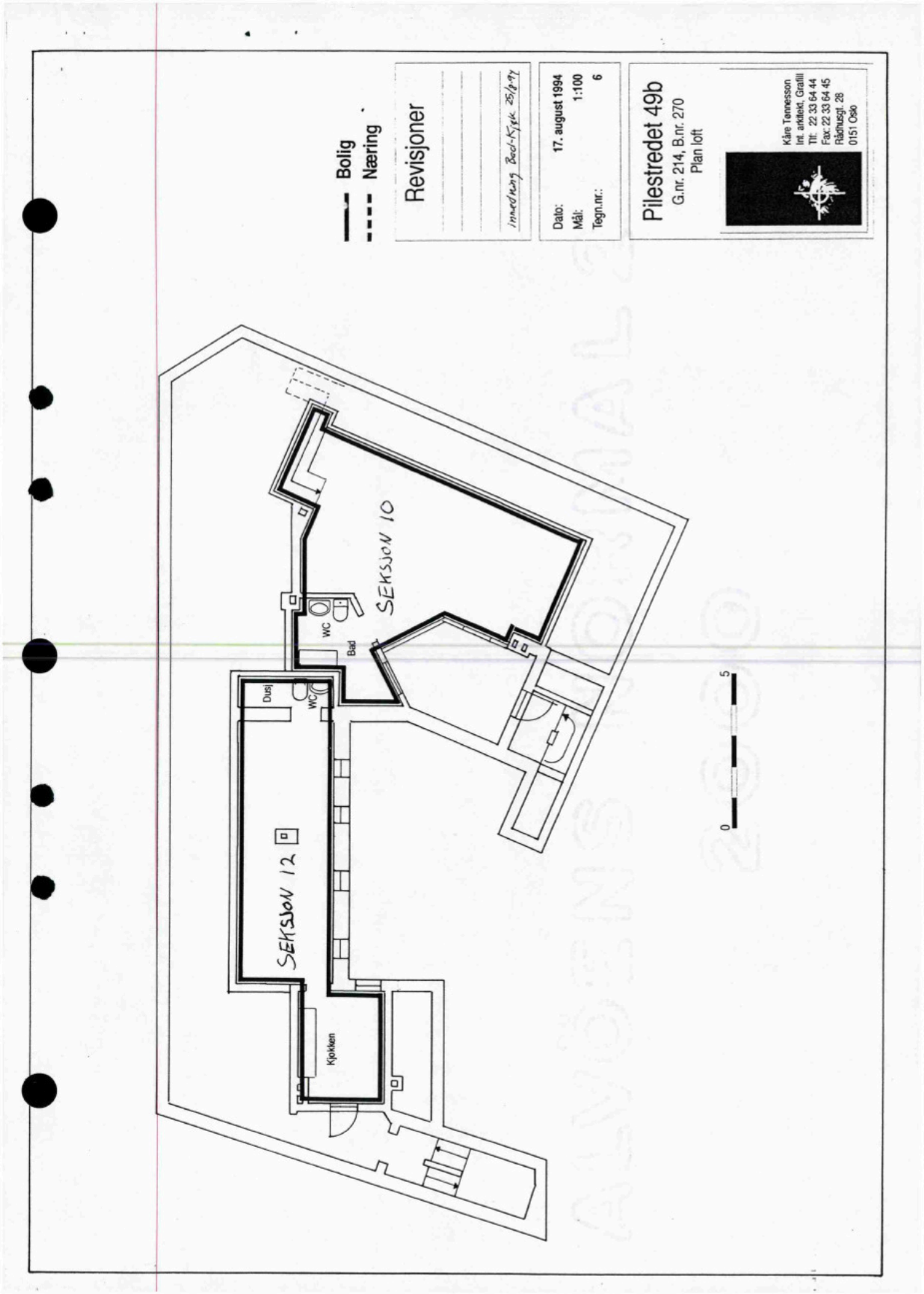



Bolig
Næring
Revisjoner
Dato: 17. august 1994
Mål: 1:100
Tegn.nr.: 2
Pilestredet 49b
G.nr. 214, B.nr. 270
Plan 1. etg.
Kåre Tennesson
Int. arkitekt, Grafill
Tlf: 22 33 64 44
Fax: 22 33 64 45
Rådhusgt. 28
0151 Oslo
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
Kjøkken
Bad
WC
0
5




Bolig
Næring
Revisjoner
innredning kjøkken og bad 25/8/94
Dato: 17. august 1994
Mål: 1:100
Tegn.nr.: 3
Pilestredet 49b
G.nr. 214, B.nr. 270
Plan 2. etg.
Kåre Tennesson
Int. arkitekt. Grailli
Tlf: 22 33 64 44
Fax: 22 33 64 45
Rådhusgt. 28
0151 Oslo
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 6
Kjøkken
Dusj
WC
Bad
Kjøkken
WC
Bad
Kjøkken
Bad
Dusj
0
5


Bolig
Næring
Revisjoner
innred. kjøkken - bad 25/8-94
Dato: 17. august 1994
Mål: 1:100
Tegn.nr.: 4
Pilestredet 49b
G.nr. 214, B.nr. 270
Plan 3. etg.
Kåre Tønnesson
Int. arkitekt, Grahil
Tlf: 22 33 64 44
Fax: 22 33 64 45
Rådhusgt. 28
0151 Oslo
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 9
Kjøkken
Dusj
WC
Bad
0
5

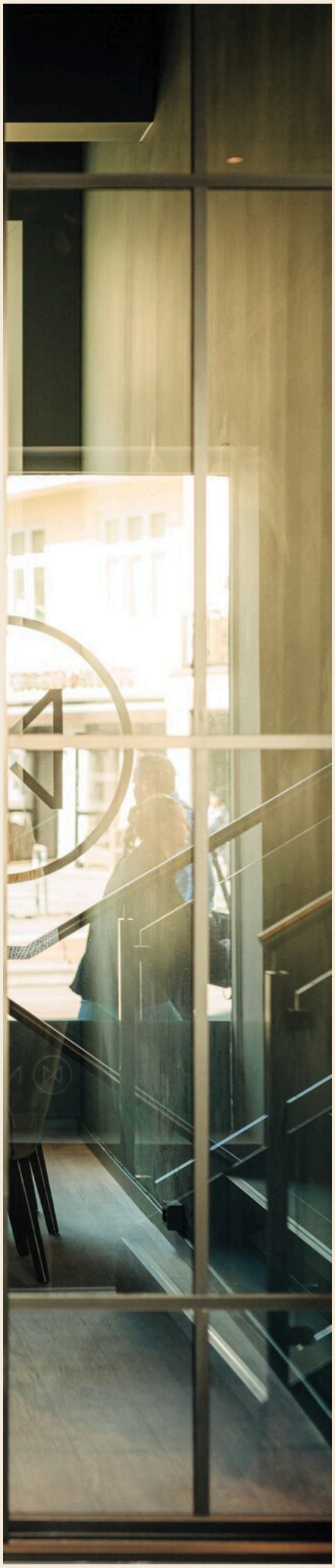

Bolig
Næring
Revisjoner
innredning Bad-Kjøk. 25/8-94
Dato: 17. august 1994
Mål: 1:100
Tegn.nr.: 6
Pilestredet 49b
G.nr. 214, B.nr. 270
Plan loft
Kåre Tennesson
Int. arktekt. Grafill
Tlf: 22 33 64 44
Fax: 22 33 64 45
Rådhusgt. 28
0151 Oslo
SEKSJON 10
WC
Bad
Dusj
WC
SEKSJON 12
Kjøkken
0
5

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0193/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Mauritz Hansens gate 5 0350 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 270, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489