NORDVIK

Mauritz Hansens gate 8

1 soverom | 41 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Mauritz Hansens gate 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
219	Kontaktinfo
222	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
225	Forbrukerinformasjon om budgivning
226	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.03.2026

Nøkkelinformasjon



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

Prisantydning	**5 250 000,-**
Omkostninger	**133 700,-**
Totalpris	**5 427 311,-**
Fellesgjeld	**43 611,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 851,-**
BRA-i	**41 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet med balkong og skjermet beliggenhet mot rolig, indre gårdsrom. Leiligheten oppleves innbydende og har en god planløsning.

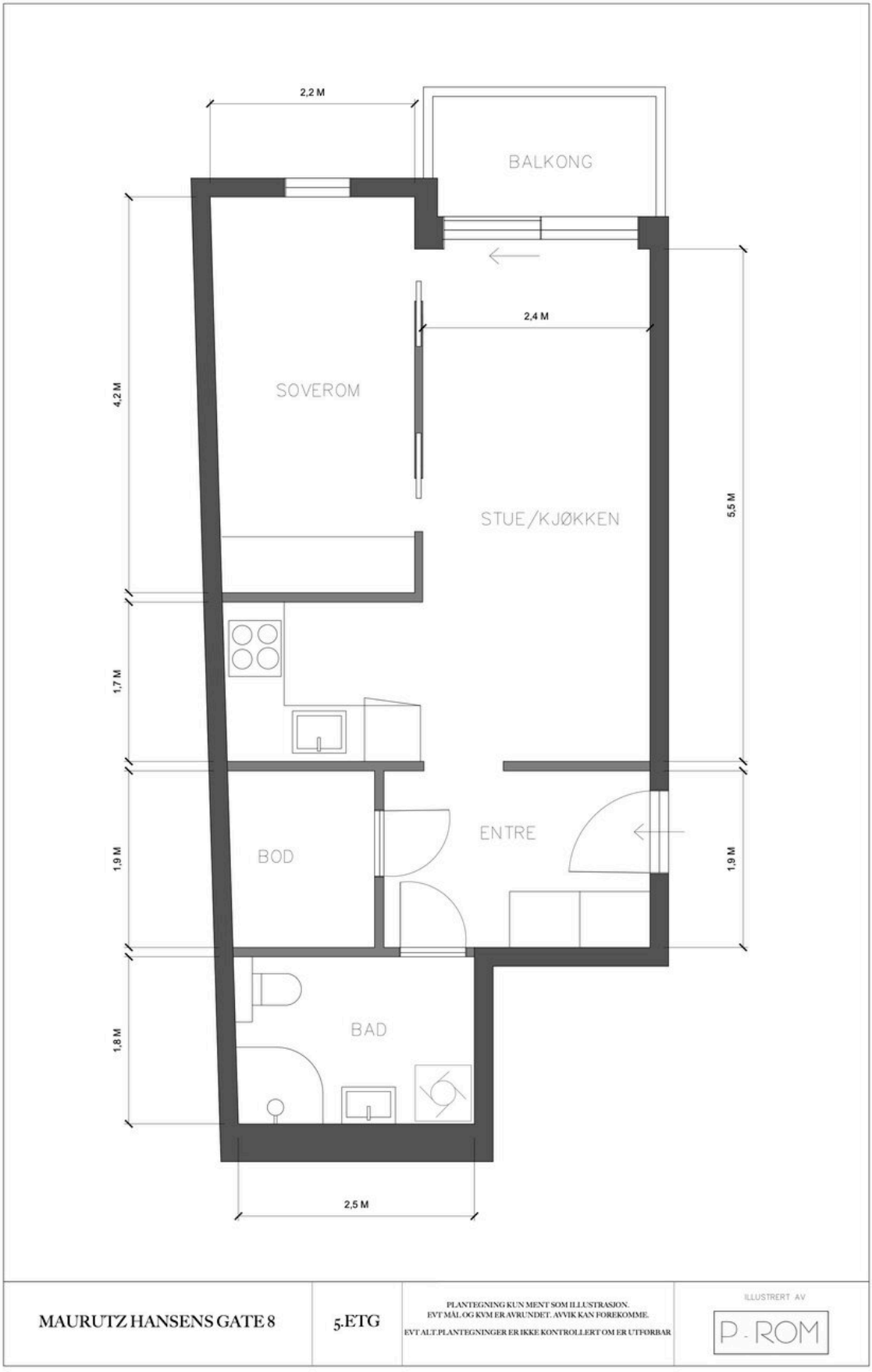
Attraktiv og sentral beliggenhet med kort vei til kollektivtransport, butikker, kafeer og parker. Her bor du sentralt, samtidig som omgivelsene er rolige.

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av entré med garderobeskap, skjermet kjøkken, lys stue, romslig soverom, flislagt bad og innvendig bod.

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

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 44 kvm































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0433/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 199, snr 27 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Sunniva Heggem
Magnus Blåsmo Brodtkorb

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)
43 611,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 293 611,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
132 320,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 700,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 427 311,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 440 311,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

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

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 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 5. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad, soverom og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjelleren ved nabobygget på cirka 3 kvm.

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

Standard
Entrè:
Leiligheten ligger fint til i byggets 5. etasje med adkomst via heis. Entréen er romslig og innbydende med god plass til oppbevaring i garderobeskap og skohyller. Det er lagt enstavs parkett i 2024 som går igjen i alle oppholdsrom og gir en helhetlig følelse. Oppgangen har callinganlegg. Velkommen inn!

Stue:

Lys og luftig stue med gode vindusflater fra 2006 som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet er lett å møblere og har plass til sofa, salongbord, spisebord og TV møblement. Stuen har slette, malte overflater i himling og på vegger.

Fra stuen er det utgang til en av leilighetens flotte fasiliteter, en nordøstvendt balkong på ca. 3 kvm. Her er det plass til utemøblement, og man kan nyte morgensolen fra ca. kl. 07.00 til 11.30. Leiligheten vender mot et indre gårdsrom, noe som gir en skjermet og rolig atmosfære uten særlig støy eller sjenanse.

Kjøkken:
Pen kjøkkeninnredning med hvite fronter, fliser på vegg over benkeplaten og malte veggflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Over stekesonen er det montert mekanisk avtrekksvifte. Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen og er praktisk utformet i en L form.

Bad:
Tidløst og romslig baderom fra 2006 med flislagte vegger og gulv med elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjdører fra 2025, servantskap, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin. Det mekanisk avtrekk. Rørfordelingsskap og stoppekran er plassert på badet.

Soverom:
Leiligheten har et romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord på begge sider og garderobeskap som sikrer ekstra lagringsplass. Da leiligheten ligger høyt og fritt i 5. etasje, så er man godt skjermet for støy og sjenanse. Her vil du sove godt.

Omkledningsrom:
Praktisk omkledningsrom som sikrer godt med lagringsplass. Sikringsskap er plassert i boden og er utstyrt med nyere automatsikringer.

Gulv: Enstavs parkett på gulv
Vegger: Malte, slette vegger
Himling: Malte overflater. Takhøyde på 2,40m

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
- Nytt gulv våren 2024 i alle rom unntatt innvendig bod og bad.
- Overflater malt våren 2024.
- Nytt dusjkabinett/hjørne installert høsten 2025.
- Byttet lampe på kjøkken og over spisebord høsten 2025.
- Lysbrytere byttet høst 2025.

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: Byttet ut dusjdørene i september 2025. Ble gjort av Manna rørservice 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: I februar 2024 hadde leilighetene i 5. og 6. etasje en vannlekkasje fra terrassen til leilighetene i 6. etasje. Det var pga. frosset sluk og varmekabler som var ute av funksjon. Polygon AS utbedret skadene.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I februar 2024 hadde leilighetene i 5. og 6. etasje en vannlekkasje fra terrassen til leilighetene i 6. etasje. Det var pga. frosset sluk og varmekabler som var ute av funksjon. Polygon AS utbedret skadene.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
- Gulvet ble byttet i mai 2024 etter vannlekkasjen. Dette ble gjort av Polygon AS. Lampe på kjøkkenet og over spisebord ble byttet i høst 2025 av Isum Elektro.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja.
- Det har vært vannlekkasje fra terrassen over leiligheten i februar 2024 grunnet frossent sluk og varmekabler ute av funksjon. Skadene er utbedret. Det har vært rapportert vanninnsig i kjelleren i Mauritz Hansens gate 6, hvor det

er observert fuktskader og mugg. Dette gjelder kjellerarealene som tilhører Mauritz Hansens gate 6. For ordens skyld presiseres det at dette ikke gjelder kjelleren eller boden som tilhører vår leilighet i Mauritz Hansens gate 8.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
- Beskriv: Det er synlige skader på fasade, trolig etter vannlekkasjen. Under en befaring av balkongene ble det registrert «fuktroser» i underliggende himling. Forholdet skyldes mest sannsynlig utettheter i tettesjiktet. Denne befaringen ble gjort i forbindelse med ny vedlikeholdsplan.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Er en tynn sprekk i en av veggene på soverommet.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Den ene kokesonen til platetoppen fungerer ikke. De integrerte lysene i speilet på badet fungerer ikke.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja.
- Beskriv: Det ble vedtatt opptak av samlet banklån for sameiet under ekstraordinært årsmøte i oktober 2025. I januar 2026 ble felleskostnadene satt opp med 33,6 %. Utover dette er vi ikke kjent med at det er vedtatt eller varslet ytterligere økninger i felleskostnadene.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Marius Haraldsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Boligblokk fra 2006 med heis. Bygg er fundamentert med betong til antatt faste masser.
- Konstruksjoner i betong/tre.
- Yttervegger utvendig forblendet med teglstein.
- Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer:
- Barnesikring / lås på vindu mangler.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Bad (Overflater vegger og himling):
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bad (Overflater Gulv):
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt.
- Tett ramme til dusjsonen. Denne forhindrer fri tilgang til sluk for lekkasjevann.
- Ved at fliser har bom som er et hulrom under flisen gjør at den ikke har feste rett under. Slike forhold kan medføre at flisen på sikt løsner eller buler opp fra overflaten.
- Avskalling av fliser er registrert.

Bad (Sluk, membran og tettesjikt):
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Bad (Sanitærutstyr og innredning):
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampen over spisebord medfølger ikke.

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. Utleie av seksjonen skal meldes styret for registrering. Ved utleie skal leietakers fulle navn meddeles styret, også ved endring av leietaker.

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
C - rød
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

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

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 384 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 851,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann, bredbånd (grunnpakke), forretningsførsel, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, dugnadsgebyr, generell drift- og vedlikehold av sameiet m.m.

Herav:
- A- konto strøm varmtvann 423,00
- Dugnadsgebyr 50,00
- Bredbånd 263,00
- Fellesutgifter 3 115,00

Mht. varmtvann fordeles strømkostnader i Mauritz Hansens gate 8 etter eierbrøk.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 481 442,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 925 766,- 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 gate 6 - 8, orgnr. 985005672

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

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

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

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

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

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

Etablering av vedlikeholdsplan:
Kort om forestående kjente vedlikeholdsoppgaver av større omfang, listen er ikke utømmende. For mer detaljer rundt punktene vises det til omtale i årsrapporten eller også muntlig redegjørelsen i årsmøtet. Prioritet er ikke fastsat med unntak av første og andre punkt.
· Opprethold drift av heis i MHG nr. 8
·Tiltak mot fukt og mugg i MHG nr. 6C
· Rehabilitering av deler av fasade innvendig gård i MHG 6
· Rehabilitering av balkongfronter i MHG 8
· Utskifting av vinduer i MHG 6
· Oppgradering av oppganger (lysarmaturer, vegger)
· Vurdere behov for rehabilitering av skorsteinspiper – ref varsel om bruksforbud
· Lovpålagte krav generelt, avdekket gjennom kontroll og tilsyn

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

Styret anbefaler at det snarest igangsettes arbeid med å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Arbeidet innledes med bistand fra byggfaglig takstmann som kan dokumentere tilstand, behov og økonomiske

konsekvenser. Dete skal gi styret et godt beslutningsgrunnlag for prioriteringer fremover, og hvor vedlikeholdsplanen skal tas med i budsjett for neste år. Prioriteringer og finansiering av vedlikeholdsplan behandles som fast sak i sameiermøter fremover. Det er mange og ulike aktører som nå tilbyr tjenesten å utarbeide vedlikeholdsplaner for sameier og borettslag, til ulik pris avhengig av hvor dyptpløyende vedlikeholdsplanen skal utformes. En pris rundt kr. 40 000 må påregnes for å få utarbeidet en tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan, uten at formelt tilbud så langt er innhentet av styret.

Forslag til vedtak
Vedlikeholdsplan etableres med bistand fra ekstern leverandør.

Basert på sameiets vedlikeholdsplaner må det forventes økt fellesgjeld og felleskostnader. Styret har til orientering startet arbeidet med å innhente tilbud fra eksterne leverandører av vedlikeholdsplaner.

I oktober 2025 ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte for finansiering av vedlikeholdsplan:
- Forslag til finansieringsplan for strakstiltak på kr. 822 240 er kapitalinnkalling likt fordelt over tre terminer, alternativt samlet låneopptak for sameiet. Det vises for øvrig til fremlagt presentasjon fra styret vedlagt innkallingen.

Saken hadde flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:
- For Forslag til finansieringsalternativer
- Mot Forslag til finansieringsalternativer

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

1. Kapitalinnkalling fra eierne basert på sameierbrøk vedtas.
2. Opptak av samlet banklån for sameiet vedtas.

Det ble vedtatt at flertallet var for forslag til finansieringsalternativer og det ble vedtatt at dette skulle finansieres gjennom felles lån i sameiet.

Se vedlagt innkalling og protokoll til ekstraordinært årsmøte for mer info.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 43 611,-pr. 26.02.2026

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 15161557967
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,55%
Restsaldo 1 596 572,00
Innfrielsesdato: 30.09.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 15161557967
Restsaldo: 43 610,56
Kapitalkostnader: 1 133,36
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 467,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kroner 15 385,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 39 028,-

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Hverken vedtekter eller husordensregler spesifiserer noen regler rundt dyrehold.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 76414149

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 860 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget populær og sentral beliggenhet i Homansbyen med Hegdehaugsveien/Bogstadveien

som nærmeste nabo. Fra leiligheten er det kort gange til Frogner, Majorstuen og St. Hanshaugen. Nationaltheateret, sentrum, Aker Brygge og Tjuvholmen ligger også en spasertur unna.

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.08.2006.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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 bolig m.tilh. anlegg. 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/

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

Parkveien 4 B - utskifting av vinduer og balkongdører
Saksnummer: 202514199

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/214/199/27:
08.10.2004 - Dokumentnr: 68847 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Mauritz Hansens gt. 6 A/S
Bruksrett, best. om reseksjonering m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:199 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Transporteres til Mauritz 8 A/S.

Diverse påtegning
Transport til Mauritz Hansensgate 6 AS

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

15.09.2025 - Dokumentnr: 1094370 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

03.12.2004 - Dokumentnr: 83051 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/1285

22.03.2010 - Dokumentnr: 212564 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/1285

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum - estimert til kr. 47 642,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Rabatt tidl. kunde av Nordvik) kr. 10 900,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisninger er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 133 777,- 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 6. mars 2026

Megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Mauritz Hansens gate 8

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 210 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

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

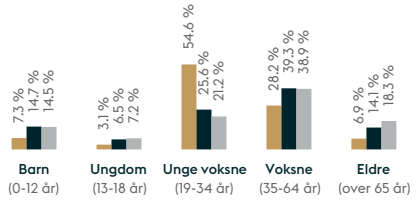
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 199, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 30.10.2025 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2150 **Referansenummer:** MS5934

Foretak: Haraldsen Taksering AS **Vår ref:** 5-0433/25

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.

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig



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

HARALDSEN TAKSERING

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

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fra 2006 med heis. Bygg er fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/tre. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

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

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med 1 stavs parkett fra 2024 og eldre 3-stavs gulv i bod , malte vegg og himlinger, nymalt i boligen i 2024.
Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue og kjøkken viser ca. 6 mm høydeforskjell. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
- Skyvedører til soverom er nylig reparert 2026.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Bad fra byggeår (2006).

Våtrom: Bad fra byggeår, 2006. Tettesjiktet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Enkelte gulvfliser er skadet/avskallet, men tiltak anses ikke som nødvendig. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm. Øvrig fall ca 1:100.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Badet inneholder dusjhjørne med dører og ramme (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.
- Lys til speil fungerer ikke ifølge selger.
- Nye dusjdører 2025.
Det er avtrekk via ventil i himling.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Den ene kokesonen fungerer ikke ifølge selger.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap på bad, dren ved gulv.
Det er avløpsrør av plast. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har balansert ventilasjon.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet). Felles varmtvann.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

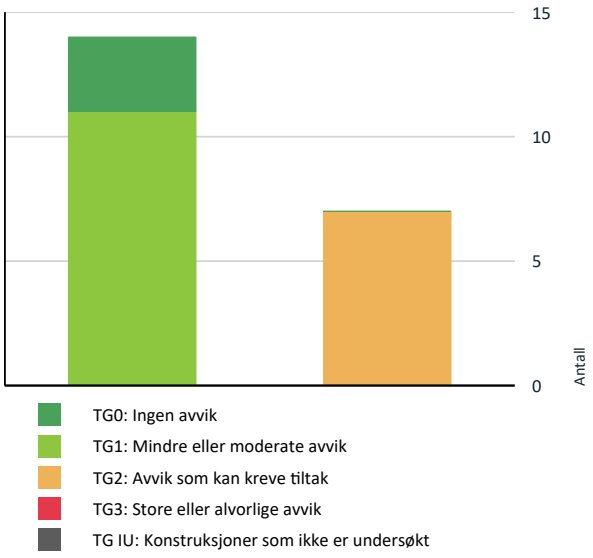
Boligbygg med flere boenheter

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

Foreligger ferdigattest datert 2006.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Barnesikring / lås på vindu mangler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres barnesikring eller lås på vinduene for å ivareta sikkerheten, spesielt for barn. Manglende sikring medfører økt risiko for fallulykker.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue. Stikk og lys på vegg. Oppmålt til cirka 3m2.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Bom eller løse gulvfliser er observert. Fasaden har noen sprekker og skader. Forholdene kan være forårsaket av en lekkasje fra naboen, samt at løse fliser kan skyldes bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av løse gulvfliser og oppsprukne fuger, samt undersøkes og utbedres eventuelle feil i montering eller konstruksjon for å hindre videre skade.

Fasaden over og på siden av balkongen må også utbedres

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere vanninntrengning, forverring av skader på konstruksjonen og redusert levetid for både balkong og fasade.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med 1 stavs parkett fra 2024 og eldre 3- stavs gulv i bod , malte vegg og himlinger, nymalt i boligen i 2024.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue og kjøkken viser ca. 6 mm høydeforskjell. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne

tilstandsvurderingen.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
- Skyvedører til soverom er nylig reparert 2026.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Bad fra byggeår (2006).

Våtrom: Bad fra byggeår, 2006. Tettesjiktet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Enkelte gulvfliser er skadet/avskallet, men tiltak anses ikke som nødvendig. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm. Øvrig fall ca 1:100.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt.

Tett ramme til dusjsonen. Denne forhindrer fri tilgang til sluk for lekkasjevann.

Ved at fliser har bom som er et hulrom under flisen gjør at den ikke har feste rett under. Slike forhold kan medføre at flisen på sikt løsner eller buler opp fra overflaten.

Avskalling av fliser er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel, samt utbedres fallforhold slik at vann ledes effektivt til sluk, for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tett ramme til dusjsonen bør vurderes fjernet eller endres slik at lekkasjevann får fri tilgang til sluk, for å unngå oppsamling av vann og potensiell skade.

Fliser med bom og avskalling bør utbedres.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Avløpsbend hindrer tilgang til og frigjøring av vannlås, noe som vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilgang til sluk og vannlås bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen.

Videre bør det vurderes utskifting eller utbedring av sluk- og membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.



Sluk på bad. Bend som vises med pil hindrer vannlås i å løsne. Denne er nødvendig å rense.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med dører og ramme (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.
- Lys til speil fungerer ikke ifølge selger.
- Nye dusjdører 2025.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via ventil i himling.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Den ene kokesonen fungerer ikke ifølge selger.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap på bad, dren ved gulv.



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet). Felles varmtvann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.

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

Spørsmål til eier

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

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

Tilstandsrapport

Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ingen papirer på arbeidet. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?
    Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

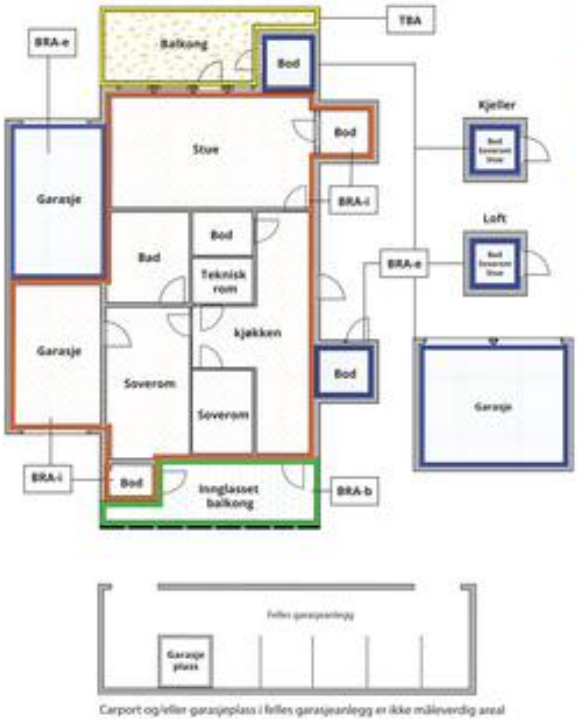
Hva er måleverdig areal?

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)**
5. Etasje	41			41	3
Felles kjeller		3		3	
SUM	**41**	**3**			**3**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, bod		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen ca 2,4M
Bod i kjeller ca 3m2.
Balkong fra stuen, ca 3m2.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Foreligger ferdigattest datert 2006.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Boenheten ligger over 3. etasje og innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav og ikke daværende krav.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	199		27		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mauritz Hansens gate 8

Hjemmelshaver
Heggem Sunniva

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

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.

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

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

PERSONVERN

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. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Magnus Blåsmo Brodtkorb	9578-5993-4-4497164	2026-03-06 14:42:13
Sunniva Heggem	9578-5997-4-3914087	2026-03-06 14:43:23

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
6. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0433/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Sunniva Heggem, Magnus Blåsmo Brodtkorb

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 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: 76414149
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet ut dusjdørene i september 2025. Ble gjort av Manna rørservice as.

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

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

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: I februar 2024 hadde leilighetene i 5. og 6. etasje en vannlekkasje fra terrassen til leilighetene i 6. etasje. Det var pga. frosset sluk og varmekabler som var ute av funksjon. Polygon AS utbedret skadene.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I februar 2024 hadde leilighetene i 5. og 6. etasje en vannlekkasje fra terrassen til leilighetene i 6. etasje. Det var pga. frosset sluk og varmekabler som var ute av funksjon. Polygon AS utbedret skadene.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulvet ble byttet i mai 2024 etter vannlekkasjen. Dette ble gjort av Polygon AS. Lampe på kjøkkenet og over spisebord ble byttet i høst 2025 av Isum Elektro.

---

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)

Ja

Beskriv: Det har vært vannlekkasje fra terrassen over leiligheten i februar 2024 grunnet frossent sluk og varmekabler ute av funksjon. Skadene er utbedret. Det har vært rapportert vanninnsig i kjelleren i Mauritz Hansens gate 6, hvor det er observert fuktskader og mugg. Dette gjelder kjellerarealene som tilhører Mauritz Hansens gate 6. For ordens skyld presiseres det at dette ikke gjelder kjelleren eller boden som tilhører vår leilighet i Mauritz Hansens gate 8.

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

Ja

Beskriv: Det er synlige skader på fasade, trolig etter vannlekkasjen. Under en befaring av balkongene ble det registrert «fuktroser» i underliggende himling. Forholdet skyldes mest sannsynlig utettheter i tettesjiktet. Denne befaringen ble gjort i forbindelse med ny vedlikeholdsplan.

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: Er en tynn sprekk i en av veggene på soverommet.

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

Eventuell kommentar: Den ene kokesonen til platetoppen fungerer ikke. De integrerte lysene i speilet på badet fungerer ikke.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble vedtatt opptak av samlet banklån for sameiet under ekstraordinært årsmøte i oktober 2025. I januar 2026 ble felleskostnadene satt opp med 33,6 %. Utover dette er vi ikke kjent med at det er vedtatt eller varslet ytterligere økninger i felleskostnadene.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0433/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sunniva Heggem	**2026-03-06**	**Magnus Blåsmo Brodtkorb**	**2026-03-06**

Identifikasjon

Sunniva Heggem

Identifikasjon

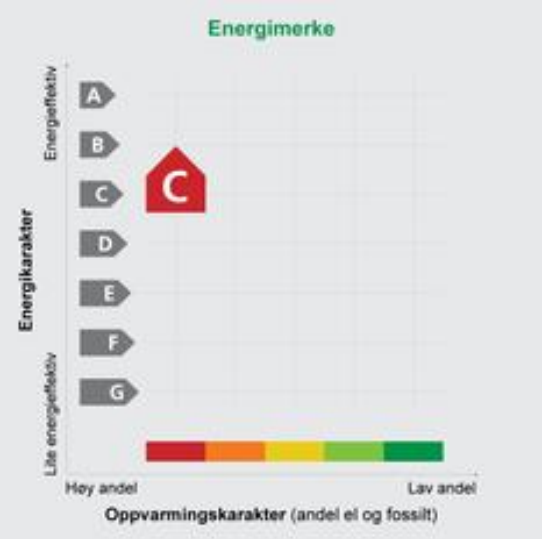
Magnus Blåsmo Brodtkorb

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Mauritz Hansens gate 8
Postnr	0350
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	199
Seksjonsnr.	27
Festenr.	
Bygn. nr.	81776997
Bolignr.	H0501
Merkenr.	A2015-580026
Dato	23.07.2015



Eier	Christopher Haugli Sørensen
Innmeldt av	Christopher Haugli Sørensen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 3 802 kWh pr. år

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

3 802 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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



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

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Mauritz Hansens gate 6 - 8. Sameiet består av 31 seksjoner av eiendommen gnr. 214 bnr. 199, på eiet tomt i Oslo. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av den enkelte bruksenhets areal etter fordelingsliste i tinglyst reseksjonering datert 10.5.2010.

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

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

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

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

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

§ 3 FYSISK RÅDERETT

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

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

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

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

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

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

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

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

§ 4 FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

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

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

§ 5 SAMEIETS PANTERETT

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

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

2

§ 6 ETTERSYN

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

§ 7 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegg om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 11.5.2021, § 38.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap.13, jfr. eierseksjonsloven av 11.5.2021, § 39. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 8 SAMEIERMØTE

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

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

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

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

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

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

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene krever 2/3-dels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 41, 1. ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameierne senest en uke før ordinært sameiermøte.

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

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

§ 9 OM SAMEIERMØTET

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

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

Det ordinære sameiermøtet skal:

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

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

§ 10 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

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

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

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

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

§ 11 INHABILITET

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

§ 12 SAMEIESTYRET

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 STYRETS OPPGAVER M.V.

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

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

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

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

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

§ 14 EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse. Endret siste gang 1. Mai 2021 nr. 21.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

1. ADGANG

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

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

2. SØPPEL

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

3. MUSIKK/STØY

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

4. BODER

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

5. DUGNAD

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

6. BAKGÅRD

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

7. TRAPPEHUS

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

8. STYRET

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

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

Vedtatt i årsmøte 4. mai 2021

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0433/25 . Vår ref.: 4018-1-27 Dato: 26.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8
Organisasjonsnr:	985005672
Seksjonseier:	Heggem, Sunniva
Medeier:	
Leilighetsnummer:	27
Adresse:	Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO
Seksjonsnummer:	27
Gnr.	214
Bnr.	199

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	15161557967
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	1 596 572,00
Innfrielsesdato:	30.09.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 851,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto strøm varmtvann	423,00	
Dugnadsgebyr	50,00	
Bredbånd	263,00	
Fellesutgifter	3 115,00	

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:	493,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 883,-
Annen formue:	14 467,-
Gjeld:	43 611,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15161557967
Restsaldo:	43 610,56
Kapitalkostnader:	1 133,36
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 43 610,58,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon: 22 85 09 83.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at negativt resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000 kr

Sak 7

Oppdatering av vedtekter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

§ 3 FYSISK RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Vedtekter revideres ihh. forslag fra styret

Sak 8

Finansiering av vedlikeholdsplan

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

- For Finansiering av vedlikeholdsplan
- Mot Finansiering av vedlikeholdsplan

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

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

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

Sak 9

Branntekniske installasjoner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Etablering av vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

- Opprettholde drift av heis i MHG nr. 8

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsplan etableres med bistand fra ekstern leverandør

---

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Til valg

  Velges under møtet

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

- Haakon Dagestad

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Hannah Jorstad Paulsen Steinulf Bjørnar Grøvik Dide Saleh

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Svenska Handelsbanken AB
Flytende rente. Rentesats pr. 31.12.24 var 7,45%. Løpetiden er 15 år.

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

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
Avregningen gjelder seksjonene 13 - 28, og 31

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-62 992
SUM INNTEKTER	**-62 992**
KOSTNADER	
Strøm varmtvann	62 159
SUM KOSTNADER	**62 159**
SUM ENERGIAVREGNING	**-833**

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7J4P2-0Y5T1-W1PF4-EBAG7-PDFN7-O8Y6V

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7J4P2-0Y5T1-W1PF4-EBAG7-PDFN7-O8Y6V

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

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

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

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

199
21
4

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

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

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

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

Perioden har medgått til:

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

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

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

Låneinformasjon fremgår av regnskapets noter.

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.06.25
Selskapsnummer: 4018 **Selskapsnavn:** SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

Organisasjonsnummer: 985005672
Møtet ble avholdt 25. juni kl. 17:00, Teams, lenke for å delta på møte blir sendt på møtedagen..

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt. Nina Knudtzon valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at negativt resultat føres mot egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 30 000 kr
> ✓ **Vedtatt.**

7. Oppdatering av vedtekter

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

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

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

§ 3 FYSISK RÅDERETT

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

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

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

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

Transaction 09222115557550477255 Signed AF, NCK

kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap.13, jfr. eierseksjonsloven av 2» **11.5.2021, § 39.**

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

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

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

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

§ 14 EIERSEKSJONSLOVEN
Revisjon av lovreferanse 1. avsnitt, fjernet: 30. april 2013, erstattet med fet font.
«For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse. Endret siste gang **1. mai 2021 nr. 37.**»

Forslag til vedtak:
Vedtekter revideres ihh. forslag fra styret

✓ **Vedtatt. Flertall for forslaget**

8. Finansiering av vedlikeholdsplan

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Transaction 09222115557550477255 Signed AF, NCK

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Benkeforslag: Saken utsettes. styret kommer tilbake med konkret vedlikeholdsplan før det stemmes over finansiering.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Branntekniske installasjoner

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

10. Etablering av vedlikeholdsplan

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

- Opprettholde drift av heis i MHG nr. 8
- Tiltak mot fukt og mugg i MHG nr. 6C
- Rehabilitering av deler av fasade innvendig gård i MHG 6
- Rehabilitering av balkongfronter i MHG 8
- Utskifting av vinduer i MHG 6

Transaction 09222115557550477255 Signed AF, NCK

- Oppgradering av oppganger (lysarmaturer, vegger)
- Vurdere behov for rehabilitering av skorsteinspiper – ref varsel om bruksforbud
- Lovpålagte krav generelt, avdekket gjennom kontroll og tilsyn

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vedlikeholdsplan etableres med bistand fra ekstern leverandør
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

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

Følgende stilte til valg:
Rita Slapø Nes

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Haakon Dagestad

Følgende stilte til valg:
Haakon Dagestad

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Nina Cathrine Knudtzon

Følgende stilte til valg:
Nina Cathrine Knudtzon

Verification

Transaction 09222115557550477255

Document

Protokoll årsmøte Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8, 2025
Main document
5 pages
Initiated on 2025-06-25 18:53:38 CEST (+0200) by Andreas Flataker (AF)
Finalised on 2025-06-26 12:43:33 CEST (+0200)

Signatories

Andreas Flataker (AF)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
andreas.flataker@obos.no
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Andreas W V Flataker"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2025-05-03 19:10:18 CEST (+0200)
Signed 2025-06-26 09:09:26 CEST (+0200)

Nina Cathrine Knudtzon (NCK)
nina.cathrine@hotmail.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Nina Cathrine Knudtzon"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-02-14 15:28:44 CET (+0100)
Signed 2025-06-26 12:43:33 CEST (+0200)

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



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

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

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

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

Dato for årsmøtet:

21. oktober 2025 kl. 19:00, Teams.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Presentasjon av vedlikeholdsplan og oppfølging
5. Presentasjon av vedtatt vedlikehold
6. Forslag til finansieringsalternativer

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Haakon Dagestad valgt som møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Vedlegg

1. 2025-10-12 Ekstraordinær sameiermøte.pdf

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

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 4

Presentasjon av vedlikeholdsplan og oppfølging

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan av 29.9.25 er i sin helhet vedlagt innkallingen. Vedlikeholdsplanen er en uavhengig rapport som dokumenterer og tidfester vedlikeholdsbehovet i sameiet, på kort og lang sikt. Formålet er å kunne prioritere, budsjettere og planlegge fremtidige tiltak basert på behov og tidsrammer angitt i planen.

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsplanens rammer og formål er redegjort for i sameiermøtet.

Vedlegg

2. 2025-09-29 Vedlikeholdsplan.pdf

Sak 5

Presentasjon av vedtatt vedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har prioritert tre større tiltak. Se vedlagt presentasjon for nærmere beskrivelse.

Forslag til vedtak

Styrets fremlagte prioriteringer er redegjort for i sameiermøtet.

Sak 6

Forslag til finansieringsalternativer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslag til finansieringsplan for strakstiltak på kr. 822 240 er kapitalinnkalling likt fordelt over tre terminer, alternativt samlet låneopptak for sameiet.

Det vises for øvrig til fremlagt presentasjon fra styret vedlagt innkallingen.

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

- For Forslag til finansieringsalternativer
- Mot Forslag til finansieringsalternativer

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

1. Kapitalinnkalling fra eierne basert på sameierbrøk vedtas.

2. Opptak av samlet banklån for sameiet vedtas.

Ekstraordinært sameiermøte

21. oktober 2025

Teams

Agenda

1. Presentasjon av vedlikeholdsplan og oppfølging
2. Presentasjon av vedtatt vedlikehold
3. Forslag til finansieringsalternativer
   - Votering over finansieringsalternativer

Agenda og presentasjon ble sendt ut åtte dager før møtet, i henhold til vedtektene.

Vedlikeholdsplan

- Huseiernes Landsforbund ved Aktiva Takst AS v/ Torstein Rørby
  - Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan.
- Formål: Anbefale hvilke tiltak som bør iverksettes når
  - Detaljert planlegging kreves før større utbedringer
- Befaring: Alle bygg og i fire leiligheter, i både 6 og 8
- Estimater: Ved tvil er høyt beløp antatt

Oppsummert

- Sameiet har to ulike bygårder med ulik bygningsmasse, som begge har kostbare egenskaper.
  - Nummer 6 er eldre og det kreves utbedring for at ikke bygningsmassen skal forfalle ytterligere
  - Nummer 8 har moderne løsninger som heis og balkonger det er kostbart å vedlikeholde

Prioritering av tiltak

- Planen har tre mulige prioriteringer
  - Høy 0-1 år: Tiltaket anbefales utført
  - Middels 2-5 år: Tiltaket bør utføres
  - Lav 6-10 år: Tiltaket kan utsettes


Sameiet Mauritz Hansens gate 6-8
Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

Mauritz Hansens gate 6A-D - 8, 0350 OSLO

Mauritz Hansens gate 6A-D - 8
0350 OSLO

Utført av:
Aktiva Takst AS v/Torstein Rørby

Huseierne

Bestilt 15. aug. 2025 **Påbegynt** 25. aug. 2025 **Fullført** 29. sep. 2025

Tre hovedfunn

- Rapporten påpeker tre større strakstiltak.
    1. Fuktskader i 6 bør stoppes slik at ikke problemene forverres
    2. Balkongene i 8 må undersøkes
    3. Pipeløpene må undersøkes nærmere og løp med monterte ildsteder må utbedres

Problemstillingene medfører en rekke tiltak som har høy prioritet og som bør sees i sammenheng.

Fuktskadene



Vanninnsig i kjeller.



Mugg og vann.



Utvendig fasade der det er fuktinnsig.



Det er forsøkt utbedret. med nyere membran og klemlist.



Klemlist ikke slisset inn i bygget, dette fører til at vann renner ned bak listen og membran.



Brannhemende himling med fuktskader og mugg.

Balkongene i 8



Balkong belagt med fliser, bom i fliser etter frost.



Fukt igjennom betongdekker.



Fukt igjennom betongdekker.



Fukt igjennom betongdekker.

Pipeløp i 6

- Det er i dag koblet ildsteder til pipeløp som har blitt påført fyringsforbund av Brannetaten
- Skorsteinspiper må utbedres før fyringsforbud kan oppheves



Pipe i bygningsmassen av tegl.

Øvrige strakstiltak

- Det anbefales videre flere mindre tiltak som bør sees i sammenheng med fuktproblemene
- I tillegg er det vedtak om å installere branndetektorer i 6A

Kostnader

Tiltak	Prioritet	Ref.	Kostnad
Internkontroll –	Høy	s. 26-31	6 800
Utbedre lekkasje fasade og kjeller MHG 6 s	Høy	s. 34-35	160 000
Undersøkelser betong balkonger MHG 8	Høy	s. 36	48 000
Termostat varmekabler – kontroll av funksjon	Høy	s. 38	1 800
Byggegrop Radon	Høy	s. 39	1 200
Innvendige branndører	Høy	s. 58-59	3 800
Piper og ildsteder – rehabilitere 2 skorsteinspiper	Høy	s. 73-74	220 000
Drenering og overvann MHG 6 (ventilasjon mv)	Medium	s. 41-42	185 000
Rengjøring overvannssluk	Medium	s. 68	18 600
Branndetektorer	Høy		40000
Sum total			**685 200**
Inkl. påslag 20%			**822 240**
Finansieringsbehov			**822 240**

Finansieringsplan – to alternativer

Alternativ 1: Kapitalinnkalling over tre terminer

- Pengene kreves inn av eiere i henhold til sameiebrøken
- Innbetalingene skjer:

- 1. desember 2025
- 2. februar 2026
- 4. mai 2026

Fordel: Ingen renter, rask løsning

Ulempe: Kan være krevende for eiere

Alternativ 2: Låneopptak

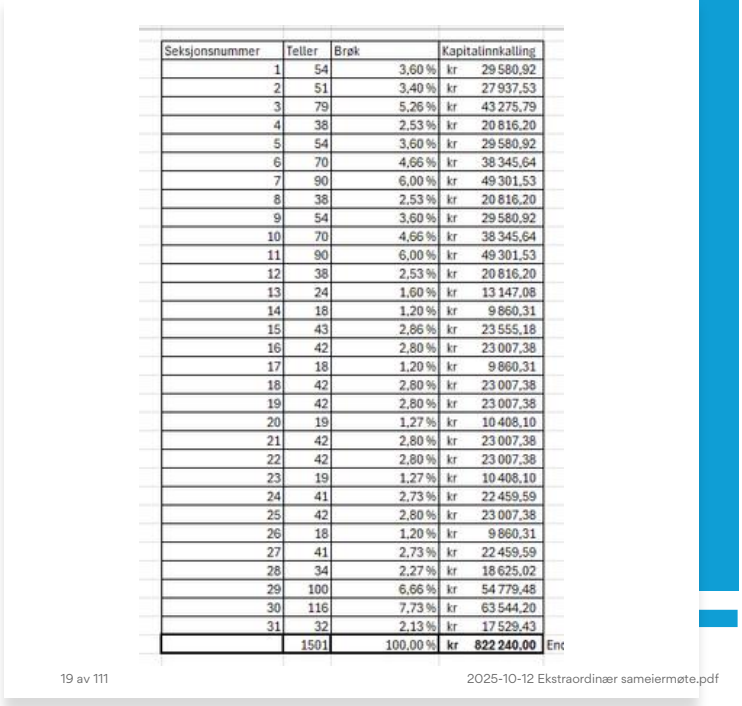
- Sameiet tar opp lån i banken, og fordeler kostnaden på felleskostnadene

Fordel: Umiddelbar likviditet, tiltak kan starte raskt.

Ulempe: Renter og gebyrer

Fordeling ved kapitalinnkalling

Seksjonsnummer er tilgjengelig under Vibbo-Min bolig



Seksjonsnummer	Teller	Brøk	Kapitalinnkalling
1	54	3,60 %	kr 29 580,92
2	51	3,40 %	kr 27 937,53
3	79	5,26 %	kr 43 275,79
4	38	2,53 %	kr 20 816,20
5	54	3,60 %	kr 29 580,92
6	70	4,66 %	kr 38 345,64
7	90	6,00 %	kr 49 301,53
8	38	2,53 %	kr 20 816,20
9	54	3,60 %	kr 29 580,92
10	70	4,66 %	kr 38 345,64
11	90	6,00 %	kr 49 301,53
12	38	2,53 %	kr 20 816,20
13	24	1,60 %	kr 13 147,08
14	18	1,20 %	kr 9 860,31
15	43	2,86 %	kr 23 555,18
16	42	2,80 %	kr 23 007,38
17	18	1,20 %	kr 9 860,31
18	42	2,80 %	kr 23 007,38
19	42	2,80 %	kr 23 007,38
20	19	1,27 %	kr 10 408,10
21	42	2,80 %	kr 23 007,38
22	42	2,80 %	kr 23 007,38
23	19	1,27 %	kr 10 408,10
24	41	2,73 %	kr 22 459,59
25	42	2,80 %	kr 23 007,38
26	18	1,20 %	kr 9 860,31
27	41	2,73 %	kr 22 459,59
28	34	2,27 %	kr 18 625,02
29	100	6,66 %	kr 54 779,48
30	116	7,73 %	kr 63 544,20
31	32	2,13 %	kr 17 529,43
	1501	100,00 %	**kr 822 240,00**

Vedlegg 1

19 av 111

2025-10-12 Ekstraordinær sameiermøte.pdf

Sameiet Mauritz Hansens gate 6-8 Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

Mauritz Hansens gate 6A-D - 8, 0350 OSLO



Mauritz Hansens gate 6A-D - 8
0350 OSLO

Utført av:
Aktiva Takst AS v/Torstein Rørby

Huseierne

Bestilt 15. aug. 2025 **Påbegynt** 25. aug. 2025 **Fullført** 29. sep. 2025

Innhold

Sameiet Mauritz Hansens gate 6-8 Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

1. Innhold
2. Om oppdraget
3. Konklusjon
4. Befaring
5. Om rapporten
6. Tidligere utførte arbeider
7. Selskapsopplysninger
8. Service- og vedlikeholdsavtaler
9. Oppsummering
10. Tiltak med høy prioritet
11. Kontrollpunkter

Om oppdraget

Medlem

Sameiet Mauritz Hansens gate 6-8
Org.nr: 985005672
Medlemsnummer:



Adresse

Mauritz Hansens gate 6A-D - 8, 0350 OSLO
Mauritz Hansens gate 6A-D - 8
0350 OSLO



Bestilt av

Rita Nes
rita.nes@wemail.no
95295005

Utført av

Torstein Rørby
torstein@aktivatakst.no
91886381



Konklusjon

Byggene er oppført i 1892 og 2006 i konstruksjoner typiske for byggetiden. Sameiet er opplyst reseksjonert i 2010. Det er tidligere utført noe vedlikeholdsarbeid ytterligere spesifisert/utdypet under under den enkelte bygningsdel. Der det i vedlikeholdsplanen er henvist til levetider/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall.

Bygningsmassen fremsto på befaringene i god stand alder tatt i betraktning, og bærer preg av jevnlig tilsyn og vedlikehold. Det vil være behov for moderate påkostninger de kommende år. Det anbefales oppgraderinger, samt løpende og periodiske vedlikeholdsoppgaver. Rapporten bygger på en teknisk vurdering der økonomien i boligselskapet ikke er hensyntatt i større grad.

Ved gjennomføring av større tiltak vil det være behov for ytterligere undersøkelser som ikke kan avdekkes visuelt (undersøkelsesnivå 1), eksempelvis betongundersøkelser, og kameraundersøkelser av pipe/ avløpsrør/o.l. Undersøkelsene utføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte. I tillegg til å anbefale ytterligere undersøkelser grovestimeres selve gjennomføringen av tiltaket, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

Beløpene er grove estimater da arbeid av denne type ofte medfører noen ukjente overraskelser underveis. Det kan derfor være hensiktsmessig å legge på et godt beløp til uforutsette utgifter. Når man iverksetter gjennomføring, er det også å anbefale at mindre alvorlige mangler og feil blir utbedret samtidig. Da vil bygget bli «nullstilt», og videre vedlikeholdsplanlegging blir enklere. Det kan også være gunstig økonomisk å gjøre andre arbeider i samme prosjekt. Bedre utnyttelse av dyre stillas kan være et godt eksempel på akkurat det.

Befaring

Aktiva Takst AS har mottatt ett oppdrag fra Sameiet Mauritz Hansens gate 6-8 via Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av eiendom Mauritz Hansens gate 6A-D - 8, 0350 OSLO som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet har ansvaret for. Det ble gjort befaringer innvendig i 4 leiligheter.

Det er avholdt en befaring den 25.08.2025. Befaringen er visuelle og bygningsdeler over terreng er i hovedsak befart fra bakkeplan. Eventuelle unntak er beskrevet direkte inn i den enkelte bygningsdel. Et representativt utvalg av bygningsmassen er befart og vurdert. Følgende var tilstede: Rita Nes (styreleder) og Nina Knudtzon (styremedlem) fra sameiet. Torstein Rørby Takstingeniør fra Aktiva Takst AS.

Om rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningene ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnad for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift.

PRIORITERING AV TILTAK

Beskrivelse av prioriteringsgrader

Høy — Tiltaket anbefales utført

Middels — Tiltaket bør utføres

Lav — Tiltaket kan utsettes

Ingen tiltak — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Referansenivå - Byggforskserien 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler (versjon Feb.2017)

Overstående datablad er utgangspunkt for tilstandsregistreringen. Følgende punkter fra tabellen er registrert og vurdert:

Bygning - Fellesareal

o Bygning, generelt
o Grunn og fundamenter o Bæresystemer
o Yttervegger
o Dekker
o Yttertak
o Fast inventar
o Trapper og balkonger

* VVS-installasjoner - Fellesareal o VVS-installasjoner, generelt

*Elkraft - Fellesareal o Elkraft, generelt

**Utvidet mandat grunnet behov for ekstra personell/ekspertise*

Utendørs - Fellesareal
o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritet og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

Prioritet:

Rød - 0-1 år

Gul - 2-5 år

Grønn - 6-10 år

Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.

Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.

Denne rapporten er ment for styret og styrets arbeid for fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen bygger på prioritetsprinsippet og ikke tilstandsgrad.

Tidligere utførte arbeider

Sameiet har de senere år utført oppgraderinger/vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen/tomten. Årstallene er å anse som omtrentlige og baserer seg på opplysninger gitt under befaring. Kun arbeid av større omfang nevnes:

2001: Rammetillatelse gitt til oppdeling av leiligheter i MHG 6, i den forbindelse ble våtrom rehabilitert.

2007: Loft endret til leiligheter i MHG 6, adkomst via oppgang B og C.

2013: Fasaderehabilitert Mauritz Hansens gate 6.

2014: Utbedret drenering i bakgård Mauritz Hansens gate 6.

2015: To skorsteiner renovert Mauritz Hansens gate 6.

2021: Det ble utført brannteknisk gjennomgang, påpekte forhold utbedret i 2023.

Sameiets styre sørger for vedlikehold og drift av eiendommen.

Selskapsopplysninger

Sameiet Mauritz Hansens gate 6-8 ligger i bydel Frogner i Oslo kommune. Sameiet består av 31 boligseksjoner fordelt på 2 bygninger. Mauritz Hansensens gate 6 er klassisk bygård sammenbygget med nabogårder i begge gavler. Gården er oppført i 3.etasjer samt kjeller og loft. Bærende ytter- og innervegger av tegl. Etasjeskillere av tre. Saltakkonstruksjon av tre med bærende taktro i form av rupanel. Taket er primært tekket med takstein. Gatefasaden er glattpusset med utsmykking i form av stukkatur rundt vinduer, mot hjørner, og i raft. Gårdsfasaden er av enkel utførelse og er slemmet. Mauritz Hansens gate 8 er nyere boligblokk bestående av yttervegger primært av prefabrikkerte betongelementer som er overflatebehandlet med dekkende murpuss-system. Balkongpartier med utfyllende bindingsverksvegger kledd med fasadeplater. Utkragede balkonger av stål/betong. Inngangsparti av overflatebehandlet ståldør. Flat takkonstruksjon av betong, isolert på oversiden og antatt tekket med asfalt takbelegg. Avrenning til taksluk tilkoblet innvendige takvannsrør. Det er personheis i blokken med trappefri adkomst og stopp i alle etasjer. Et trapperom i blokken. Trappene er utført som prefabrikkerte 180-graders svingtrapper av betong. Bygningsmassen ble oppført i 1892 og 2006. Eiet tomt med et totalt areal på 860 m2 og eiendomsnummer 0301-214/199 (Oslo kommune).







Bilde 1: Fasaden av sameiet sett fra bakgård.

Bilde 2: Fasaden av sameiet sett fra gaten.

Bilde 3: Oversikt over eiendommen. Kilde: Kartverket.no

Service- og vedlikeholdsavtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivaretatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.

Vaktmester

Boligselskapet har fast avtale om løpende vaktmestertjenester. Kostnad for serviceavtale opplyst av styret.

Pris: 110 000 kr

Brann

Boligselskapet har serviceavtale med Firesafe på branntekniske forhold i bygget. Aktuelle tiltak er kontroll av slukkeutstyr og brannvarslingsanlegg. Kostnad for serviceavtale opplyst av styret.

Pris: 19 000 kr

Heis

Boligselskapet har avtale med leverandør på driftskontroll av heis i sameiet. Kostnad for serviceavtale opplyst av styret.

Pris: 21 000 kr

Låssystem dører fellesareal

Boligselskapet har avtale med Defigo låssystem for drift av låsesystem i fellesarealer.Kostnad for serviceavtale opplyst av styret.

Pris: 22 000 kr

Avtaler som mangler

Ventilasjon

Boligselskapet har ikke avtale med leverandør for filterskifte og rens av balansert ventilasjon i den enkelte leilighet. Det er anbefalt rens og kontroll hvert 5 år. Det estimeres kostnad for serviceavtale.

Pris: 63 000 kr

Oppsummering

Sum høy prioritet	0-1 år	13 stk	506 600 kr
Sum middels prioritet	2-5 år	19 stk	8 647 400 kr
Sum lav prioritet	6-10 år	16 stk	2 119 600 kr

Oppsummering vedlikeholdsbehov

Bygningsdeler	Årstall	Kostnad
Bygning generelt	**-**	**247 800 kr**
201 Bygning generelt - Brann		
Anbefalte tiltak kan ikke anses som en krav, men som en anbefaling. Det er lagt til grunn oppgradering jf. dagens krav som er et fornuftig sikkerhetsnivå. De aktuelle tiltakene er beskrevet inn i den enkelte bygningsdel.	2035	-
201 Ytterligere undersøkelser - Piper		
Det anbefales ytterligere undersøkelser og kartlegging av pipene. Alle pipene kontrolleres visuelt og det foretas innvendig inspeksjon med kamera på et representativt utvalg av pipene. Aktuelle kontrollpunkter er skader på pipetoppene og tilstand på røykrør, tilkoblinger og feieluker. Undersøkelsen danner grunnlag for vurdering av aktuell utbedringsmetode.	2025	38000 kr
201 Ytterligere undersøkelser - Termostat varmekabler i takrenne.		
Det anbefales at styret kontrollerer om termostat til varmekabler er bryter styrt, eller styrt av temperatur. Det er viktig at varmekabler fungerer som tiltenkt og at den enkelte seksjonseier ikke kan skru de av.	2025	1800 kr
201 Ytterligere undersøkelser - Betong balkonger		
Det anbefales ytterligere betongundersøkelser på balkongdekker av betong. Betongen sjekkes for kloridinnhold (innstøpte klorider) og det måles karbonatiseringsdybde. Resultatet danner grunnlag for videre prosjektering og valg av aktuell utbedringsmetode. Mest sannsynlig vil ytterligere undersøkelse konkludere	2026	48000 kr

med lekkasjer ved gjennomføringer på tettesjiktet av torget. Videre planlegging utføres etter anbefalte ytterligere undersøkelser.		
201 Utbedre lekkasje i fasade og kjeller MHG 6		
Det anbefales at årsaken til vanninnsig via fasade og kjeller utbedres. Mulig løsning ved overkant membran er å "slisse" inn et beslag slik at vannet blir ført ned på riktig side av membran. Videre anbefales det at fasaden utbedres og overflatebehandles med egnet produkt og metode. Det avsettes rundsum til forholdet da omfanget er ukjent.	2026	160000 kr

Grunn og fundamenter	**-**	**223 400 kr**
212 Byggegrop - Radon		
Det anbefales måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfilmer. Måling bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no. Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter i blokkene, kun kartlegging/måling med sporfilmmålere i et utvalg av leilighetene.	2026	1200 kr
216 Direkte fundamentering - Betong og naturstein		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
217 Drenering og overvann		
Bygg av denne typen har ikke fuktsperre i grunn og det er påregnelig med kapillær oppsug. Det anbefales på generelt grunnlag og øke ventilasjonen i kjeller samt ha på varmeovner, det avsettes rundsum til tiltaket da det finnes flere varianter for ventilasjon og/eller uttørking. Foretas det i neste 10-års periode gravearbeid inn mot grunnmur bør det kartlegges faktisk utførese for videre planlegging. Faktisk utførelse dokumenteres og arkiveres med f.eks. bilder.	2027	185000 kr
Det anbefales løpende rengjøring av overvannsluk. Blader, løv, o.l. fjernes. I tillegg bør man med en frekvens på hvert 5. år gjennomføre kontroll av	2030	18600 kr

kummer. Disse rengjøres med sugebil ved behov.		
Det anbefales løpende rengjøring av overvannsluk. Blader, løv, o.l. fjernes. I tillegg bør man med en frekvens på hvert 5. år gjennomføre kontroll av kummer. Disse rengjøres med sugebil ved behov.	2035	18600 kr

Yttervegger	**-**	**5 738 900 kr**
231 Kjellervegger av tegl/naturstein		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
231 Yttervegger oppbygning - Betong med utfyllende trevegger MHG 8		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
231 Utvendig kledning - Puss-system		
Det anbefales at registrerte skader utbedres slik at skadene ikke utvikles ytterligere samt overflatebehandling av fasader. Skadene er primært lokalisert på øvre og nedre del av veggene, men det er også registrert skader på vegg ved rekkverk, gesimser og nedre del av fasadene på boligdelen. Det er vanskelig å si noe om skadeomfanget før arbeidet er igangsatt og estimatet er må leses med denne begrensning.	2027	980000 kr
Det anbefales fasadevask på alle fasader. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden.	2032	220000 kr
234 Vinduer / balkongdører		
Mauritz Hansens gate 6A-D Vinduene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Som et energibesparende tiltak og for å øke komforten til beboerne anbefales det full utskifting. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduer. Det er lagt til grunn 74 vinduer. Ved utskiftning ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering.	2027	3050000 kr
Mauritz Hansens gate 8 Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og		

balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås avden enkelte eier.	2027	236000 kr
234 Vinduer på fellesområder MHG 6		
Tiltaket er priset under vinduer og balkongdører.	2027	-
234 Ytterdører på fellesområdene		
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og overflatebehandling ved behov.	2026	12300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2027	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2028	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2029	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2030	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2031	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2032	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2033	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2034	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2035	4400 kr
231 Utvendig kledning - Pusset og slammet MHG 6		
Det anbefales fasadevask med stedvise utbedringer. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden. Ved fasadevask bør man se etter skader på fasadene slik at eventuelle skader kan utbedres på et tidlig tidspunkt slik at de ikke utvikles til å bli store og kostbare skader.	2027	1180000 kr
234 Inngangsport til bygningsmassen		
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdøren. Beløpet omfatter overflatebehandling, justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås.	2026	2100 kr

Årlig vedlikehold og service.	2027	2100 kr
Årlig vedlikehold og service.	2028	2100 kr
Årlig vedlikehold og service.	2029	2100 kr
Årlig vedlikehold og service.	2030	2100 kr
Årlig vedlikehold og service.	2031	2100 kr
Årlig vedlikehold og service.	2032	2100 kr
Årlig vedlikehold og service.	2033	2100 kr
Årlig vedlikehold og service.	2034	2100 kr
Årlig vedlikehold og service.	2035	2100 kr
231 Yttervegger oppbygning - Teglstein MHG 6		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
231 Utvendig kledning - Fasadeplater		
Det anbefales fasadevask, forholdet er medtatt under punktet puss-system og prises derfor ikke.	2027	-

Innervegger	**-**	**512 200 kr**
244 Innvendige leilighetsdører		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
244 Innvendige dører fellesområder - Branndører		
For å opprettholde brannsikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på branndørene slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2026	3800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2027	2600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2028	2600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2029	2600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2030	2600 kr

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2031	2600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2032	2600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2033	2600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2034	2600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2035	2600 kr
246 Innvendige overflater		
Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper. Det avsettes rundsum til tiltakene.	2035	485000 kr
248 Brannsikring		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Oppdages det hull eller større sprekker i brannskillende konstruksjoner bør dette utbedres umiddelbart.	2035	-

Dekker	**-**	**-**
251 Frittbærende dekker - Stubbeloft		
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog anbefales det at gulvene sjekkes for plan og retningsavvik ved gulvlegging slik at det kartlegges om de tilfredsstiller produsentenes krav til underlaget. Ved skjevheter kan det avrettes lokalt. Lydmessig vil det være en gevinst og benytte trinnlydreduserende gulv.	2035	-
251 Frittbærende dekker - Betong		
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog anbefales det at gulvene sjekkes for plan og retningsavvik ved gulvlegging slik at det kartlegges om		

de tilfredsstiller produsentenes krav til underlaget. Ved skjevheter kan det avrettes lokalt. Lydmessig vil det være en gevinst og benytte trinnlydreduserende gulv.	2035	-

Yttertak	**-**	**470 000 kr**
261 Primærkonstruksjoner - Saltak		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
261 Tekking - Takstein		
Det anbefales at alle hovedtak, tekket med takstein, rengjøres som preventivt vedlikehold. Rengjøring og en eventuell impregnering vil i tillegg være en oppgradering rent estetisk, dog må det forventes noe "skjolder/ujevnheter" som følge av rengjøringsarbeidet. Mosevekst vil over tid føre til at vann magasineres stedvis på takene. Forholdet fører til økt slitasje på takoverflaten og gir kortere levetid. Priset tiltak gjelder høytrykksvask av taket. Det foretas i tillegg inspeksjon og nødvendig vedlikehold/utbedring av beslag og overganger.	2030	236000 kr
261 Primærkonstruksjoner - Flat takkonstruksjon		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, dog bør det vurderes etterisolering på loft ved større byggearbeider på tak.	2035	-
261 Takterrasser		
For å hindre vannopphopning og utvidet risiko for lekkasjer anbefales det preventivt vedlikehold i form av jevnlig rengjøring av sluk og tekking. Det foretas ved behov tettearbeid rundt gjennomføringer. Tremmegulvet bør endres/deles opp slik at man på en enkel måte kan rengjøre membran og sluk. Mellom tremmegulv og tekkingen bør det legges ekstra beskyttelse slik at man unngår å skade tekkingen når tremmegulvet tas opp og legges ned. Eksempelvis kan det legges en "vrakmembran" mellom tekking og tremmegulv. Det avsettes rundsum til periodisk rengjøring/vedlikehold av takterrasser. Ved fremtidige endringer bør det foretas en vurdering opp mot kost/nytte. Overføres takterrassen, en gang i fremtiden, til loftsleilighet bør vedlikeholdsansvaret vedtektsfestes.	2030	56000 kr
261 Takrenner MHG 6		

Det anbefales periodisk rengjøring, tilsyn og vedlikehold av takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør. Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger. Det avsettes rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2027	89000 kr
261 Tekking - Asfalttakbelegg		
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll og enkelt vedlikehold som festing av løse beslag, utskifting av blykraver ved behov, og eventuelt fuging. Videre anbefales tilsyn og rengjøring av takrenne. Dette bør inngå i vaktmesterens rutine.	2026	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2027	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2028	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2029	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2030	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2031	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2032	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2033	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2034	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2035	8900 kr

Fast invetar	**-**	**220 000 kr**
271 Piper og ildsteder		
Det anbefales rehabilitering av alle piper i boligselskapet. Omfanget av tiltaket vil først kunne avdekkes etter anbefalt pipeundersøkelse, men ofte vil løsningen vil være å montere nye		

røykrør inne i eksisterende piper. For å synliggjøre utgiftsposten utføres det et grovestimat på tiltaket. Estimatet gjelder rehabilitering av fyringspipene ved å montere nye røykrør inne i eksisterenede piper og begrenser seg til kr 110 000 kr inkl. mva pr pipe.	2026	220000 kr

Trapper, balkonger, m.m.	**-**	**3 687 800 kr**
281 Innvendig trapper - Trapper og repos		
Det anbefales at trapper bones/poleres som preventivt vedlikehold. Boning vil være en oppgradering rent estetisk og vil i tillegg bidra til å lette rengjøringsarbeidet.	2035	27800 kr
284 Balkonger		
Det er tidligere i rapporten under punkt 201 ytterligere undersøkelser - Betong anbefalt ytterligere undersøkelser av betong balkonger, resultatet av undersøkelsene vil gi en orientering om hva man bør gjøre videre. Hvis tettesjikt er utett anbefales oppgradering av balkongdekker med eksempelvis tykkfilmsmembran av polyuretan med sliksikring. Undersiden av balkongene og rekkverk overflatebehandles med egnet maling. Tiltaket vil være en estetisk oppgradering samt et preventivt tiltak for å forlenge balkongenes brukstid.	2030	2060000 kr
621 Heis - Personheis		
Styreleder opplyser om gjenstående utbedringer i en fem års periode.	2030	100000 kr
Styreleder opplyser at heisrådgiver mener heis bør skiftes innen en 10-års periode.	2035	1500000 kr

VVS - Generelt	**-**	**132 200 kr**
311 Bunn og uttrekksledninger - Plast		
Da det fremkommer av bunnledninger er plast anbefales det at det utføres spyling og kamerakontroll for å dokumentere hva uttrekksledning faktisk er lagd av.	2028	16300 kr
312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Vann og avløp		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Normal intervall for utskifting er rundt 50 år, og dette bør utføres i forbindelse med et felles rør og våtromsprosjekt. Det er sannsynlig at man må skifte ut deler av	2035	-

røranlegget i løpet av brukstiden. Dette gjelder spesielt rørene for varmt forbruksvann som er lagt med kobber.		
314 Armaturer for sanitærinstallsjoner - Stoppekraner		
Det anbefales at innvendige hovedstoppekraner og stoppekraner på kjellerstrekk årlig funksjonstestes og at det foretas jevnlig tilsyn.	2035	14900 kr
360 Luftbehandling - Balansert ventilasjon - Bolig MHG 8		
Det anbefales rengjøring av kanalnettet. Utførende entreprenør bør i tillegg registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normal intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.	2030	63000 kr
360 Naturlig avtrekksventilasjon - Bolig MHG 6		
Det anbefales rengjøring av kanalnettet. Utførende entreprenør bør i tillegg registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Vi ser at antall boligselskap som oppgraderer til mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon er stigende. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normalt intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.	2030	38000 kr

Elkraft - Generelt	**-**	**23 600 kr**
401 Elektro generelt - Internkontroll		
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020. Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.	2030	16800 kr
431 System for elkraftinntak - Inntakskabler		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-

442 Belysningsutstyr - Fellesarealer		
Ingen tiltak anbefales for belysning utover normal periodisk kontroll og løpende internkontroll og vedlikehold. I dette inngår bytte av defekte lyskilder rengjøring av reflektorer og avdekninger.	2035	6800 kr

Internkontroll - Generelt	**-**	**10 400 kr**
102 – Internkontroll - Brannslukningsapparater		
Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslokningsutstyr i alle boligene, fellesarealer og utskiftning der det er behov.	2026	6800 kr
102 – Internkontroll - Ettermontasje		
Det anbefales at rutine for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal etableres. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE/teknisk etat og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, varmepumper, utvendig solskjerming, osv.	2026	900 kr
102 – Internkontroll - HMS		
Det anbefales at styret viderefører den god rutine med gjennomføring av HMS kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.	2026	900 kr
102 – Internkontroll - Lagring i fellesarealer		
Boligselskapet har rutine og boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.	2026	900 kr
102 – Internkontroll - Rett bruk av boligen		
Det anbefales at boligselskapet		

etablerer fullstendig rutine med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget m. m.	2026	900 kr

Utendørs - Generelt	**-**	**7 300 kr**
770 Parker og hage - Vegetasjon mot fasade		
Det anbefales at vegetasjon på/mot fasader fjernes slik at disse ikke påfører bygningsmassen skader. Videre bør det ved jevne mellomrom gjennomføres kontroller på forholdet. Dette bør inngå i vaktmesterens rutine.	2026	7300 kr

Ny kategori	**-**	**-**

Antall punkter: 48 **Totalt: 11 273 600 kr**

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.
Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.

I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

Tiltak med høy prioritet

201 Ytterligere undersøkelser - Piper

Representant fra boligselskapet opplyser at det er gjennomført kamerakontroll av 2 stk. pipeløp i Mauritz Hansens gate 6A-D. Med bakgrunn i pålegg om fyringsforbud fra Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune av 2. juni 2025.

201 Ytterligere undersøkelser - Termostat varmekabler i takrenne.

I Mauritz Hansens gate 8 er det i forbindelse med toppleiligheter tilhørende takterrasser. Her er det sluk i gulv med varmekabler og avrenning til utvendige nedløp på fasaden. Representanter fra boligselskapet opplyser at det har vært lekkasje i takterrasse, mest sannsynlig fordi varmekabler var skrudd av.

212 Byggegrop - Radon

Boligselskapet har ikke gjennomført organisert radonmåling av boligene i boligselskapet. Jf. aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "moderat til lav". Høy konsentrasjon av radon i boliger kan utgjøre en stor helsemessig risiko.

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

Dørene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal bruks og aldersslitasje.

248 Brannsikring

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Branntettingen er tilsynelatende god, men er ikke kontrollert i stort omfang.

271 Piper og ildsteder

Det er opplyst at det er fyringsforbud i de to piper som det er tilkoblede ildsteder, dette legges til grunn.

102 – Internkontroll - Brannslukningsapparater

Boligselskapet har fungerende kontroll av røykvarslere/slukkerutstyr. Boligene er utstyrt med manuelle håndslukkere i form av husbrannslange/pulverapparat/brannteppe/brannskum. Utstyret omfattes av eiers vedlikeholdsplikt. Erfaringsmessig vil enkelte eiere misligholde vedlikeholdsplikten, eller foreta ombygninger som medfører at slukkerutstyret ikke fungerer.

102 – Internkontroll - Ettermontasje

Boligselskapet har opplyst at det ikke foreligger fullstendig rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Boligselskapet har beskrevet forholdet i vedtekter, men bør utarbeide fullstendig rutine. Dette medfører at tiltak som skall søkes teknisk etat i kommunen og/eller styret blir utført.

102 – Internkontroll - HMS

Et boligselskap plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har rutine og har kommet skikkelig i gang med HMS kontroll gjennom Styrerommet, OBOS.

102 – Internkontroll - Lagring i fellesarealer

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

102 – Internkontroll - Rett bruk av boligen

Boligselskapet har fast ikke rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene".

201 Ytterligere undersøkelser - Betong balkonger

Balkonger med konstruksjoner består av betongelementer som på overside er flislagt, avrenning i front. Det ble på befaringstidspunktet registrert "fuktroser" i underliggende himling. Lekkasjer syns som saltutslag. Betongskader forårsaket av høyt innhold av klorider(salt), kan oppstå allerede etter få år, og når skadene er synlig på overflaten vil skadebildet ofte være relativt stort. Forholdet skyldes mest sannsynlig utettheter i tettesjiktet. Vannholdig salt trekker inn i veggen og vil på sikt forårsake armeringskorrosjon og betongskader.

201 Utbedre lekkasje i fasade og kjeller MHG 6

Det ble på befaringtidspunktet registrert en del fuktinntrenging i kjeller og fasade forøvrig. Gipshimling har muggsopp og det er målt forhøyde fuktverdier. Da gipshimling blir våt vil ikke gipsen ha den tiltenkte brannmotstanden og muggsopp er ikke helsebringende. Muggsopp er i rom uten varig opphold, men forholdet vedrørende vanninnsig og fuktig/muggskadet gips bør utbedres.

Kontrollpunkter

102 – Internkontroll - Brannslukningsapparater	102 – Internkontroll - Ettermontasje
102 – Internkontroll - HMS	102 – Internkontroll - Lagring i fellesarealer
102 – Internkontroll - Rett bruk av boligen	201 Bygning generelt - Brann
201 Utbedre lekkasje i fasade og kjeller MHG 6	201 Ytterligere undersøkelser - Betong balkonger
201 Ytterligere undersøkelser - Piper	201 Ytterligere undersøkelser - Termostat varmekabler i takrenne.
212 Byggegrop - Radon	216 Direkte fundamentering - Betong og naturstein
217 Drenering og overvann	231 Kjellervegger av tegl/naturstein
231 Utvendig kledning - Fasadeplater	231 Utvendig kledning - Puss-system
231 Utvendig kledning - Pusset og slammet MHG 6	231 Yttervegger oppbygning - Betong med utfyllende trevegger MHG 8
231 Yttervegger oppbygning - Teglstein MHG 6	234 Inngangsport til bygningsmassen
234 Vinduer / balkongdører	234 Vinduer på fellesområder MHG 6
234 Ytterdører på fellesområdene	244 Innvendige dører fellesområder - Branndører
244 Innvendige leilighetsdører	246 Innvendige overflater
248 Brannsikring	251 Frittbærende dekker - Betong
251 Frittbærende dekker - Stubbeloft	261 Primærkonstruksjoner - Flat takkonstruksjon
261 Primærkonstruksjoner - Saltak	261 Takrenner MHG 6
261 Takterrasser	261 Tekking - Asfalttakbelegg
261 Tekking - Takstein	271 Piper og ildsteder
281 Innvendig trapper - Trapper og repos	284 Balkonger
311 Bunn og uttrekksledninger - Plast	312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Vann og avløp
314 Armaturer for sanitærinstallsjoner - Stoppekraner	360 Luftbehandling - Balansert ventilasjon - Bolig MHG 8
360 Naturlig avtrekksventilasjon - Bolig MHG 6	401 Elektro generelt - Internkontroll
431 System for elkraftinntak - Inntakskabler	442 Belysningsutstyr - Fellesarealer
621 Heis - Personheis	770 Parker og hage - Vegetasjon mot fasade

Internkontroll - Generelt

102 – Internkontroll - Brannslukningsapparater

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligselskapet har fungerende kontroll av røykvarslere/slukkerutstyr. Boligene er utstyrt med manuelle håndslukkere i form av husbrannslange/pulverapparat/brannteppe/brannskum. Utstyret omfattes av eiers vedlikeholdsplikt. Erfaringsmessig vil enkelte eiere misligholde vedlikeholdsplikten, eller foreta ombygninger som medfører at slukkerutstyret ikke fungerer.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslokningsutstyr i alle boligene, fellesarealer og utskiftning der det er behov.	2026	6800 kr

Totalt: 6 800 kr



Slukkeutstyr i fellesareal.



Slukkeutstyr i den enkelte lilighet.

102 – Internkontroll - Ettermontasje

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligselskapet har opplyst at det ikke foreligger fullstendig rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Boligselskapet har beskrevet forholdet i vedtekter, men bør utarbeide fullstendig rutine. Dette medfører at tiltak som skall søkes teknisk etat i kommunen og/eller styret blir utført.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at rutine for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal etableres. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE/teknisk etat og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, varmepumper, utvendig solskjerming, osv.	2026	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde innglassing av balkoinger.



Eksempelbilde ettermontert varmepumpe.

102 – Internkontroll - HMS

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Et boligselskap plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har rutine og har kommet skikkelig i gang med HMS kontroll gjennom Styrerommet, OBOS.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at styret viderefører den god rutine med gjennomføring av HMS kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.	2026	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde HMS modul.



Eksempelbilde HMS modul.

102 – Internkontroll - Lagring i fellesarealer

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Boligselskapet har rutine og boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.	2026	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde på uønsket lagring.



Eksempelbilde på uønsket lagring.

102 – Internkontroll - Rett bruk av boligen

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligselskapet har fast ikke rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene".

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at boligselskapet etablerer fullstendig rutine med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget m. m.	2026	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde rett bruk av boligen.



Eksempelbilde rett bruk av boligen.

Bygning generelt

201 Bygning generelt - Brann

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes de branntekniske forholdene i bygningsmassen generelt. Teknisk forskrift dannet grunnlag for den branntekniske utformingen av bygningsmassen ved oppføringstidspunktet. I bruksfasen gjelder egne regelverk og særlig relevant er "Forskrift om brannforebygging" (FOB): §5 "Kontroll og vedlikehold av bygningsdeler og sikkerhetsinnretninger", §7 "Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr ", §11 omtaler rømningsveier.

Vurdering

Bygningsmassen er jf. FOB definert som nyere og eldre bygninger og skal opprettholde det branntekniske sikkerhetsnivået forutsatt i bygningstillatelse gitt ved oppføring samt byggeforskrift av 1984. Brannsikkerheten i bygningsmassen er god. Brannceller er antatt oppført i betong samt utbedringer utført på eldre del i 2023 og har brannmotstand i henhold til oppføringstidspunktet. Rømningsveier er oversiktlige og alle bredder er over 90 cm.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Anbefalte tiltak kan ikke anses som en krav, men som en anbefaling. Det er lagt til grunn oppgradering jf. dagens krav som er et fornuftig sikkerhetsnivå. De aktuelle tiltakene er beskrevet inn i den enkelte bygningsdel.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Slukkeutstyr leilighet i form av husbrannslange.



Slukkeutstyr i fellesareal.



Slukkeutstyr i fellesareal.



Branntablå til felles brannvarslingsanlegg.

201 Utbedre lekkasje i fasade og kjeller MHG 6

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes deler av fasaden og del av kjeler på MHG 6 ved oppgang C. Representanter fra boligselskapet opplyste på befaringen at det er kjent problem med fuktinnsig i dette området. Bakgård med fuktsikring av grunnmur er forsøkt utbedret med nyere membran og klemlist i overgang. Det er i kjeller tidligere utført tiltak med tanke på å øke brannsikkerheten da det er montert gips i himling og under trapp.

Vurdering

Det ble på befaringtidspunktet registrert en del fuktinntrenging i kjeller og fasade forøvrig. Gipshimling har muggsopp og det er målt forhøyde fuktverdier. Da gipshimling blir våt vil ikke gipsen ha den tiltenkte brannmotstanden og muggsopp er ikke helsebringende. Muggsopp er i rom uten varig opphold, men forholdet vedrørende vanninnsig og fuktig/muggskadet gips bør utbedres.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at årsaken til vanninnsig via fasade og kjeller utbedres. Mulig løsning ved overkant membran er å "slisse" inn et beslag slik at vannet blir ført ned på riktig side av membran. Videre anbefales det at fasaden utbedres og overflatebehandles med egnet produkt og metode. Det avsettes rundsum til forholdet da omfanget er ukjent.	2026	160000 kr

Totalt: 160 000 kr



Utvendig fasade der det er fuktinnsig.



Det er forsøkt utbedret. med nyere membran og klemlist.



Klemlist ikke slisset inn i bygget, dette fører til at vann renner ned bak listen og membran.



Brannhemende himling med fuktskader og mugg.



Vanninnsig i kjeller.



Mugg og vann.

201 Ytterligere undersøkelser - Betong balkonger

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

Vurdering

Balkonger med konstruksjoner består av betongelementer som på overside er flislagt, avrenning i front. Det ble på befaringstidspunktet registrert "fuktroser" i underliggende himling. Lekkasjer syns som saltutslag. Betongskader forårsaket av høyt innhold av klorider(salt), kan oppstå allerede etter få år, og når skadene er synlig på overflaten vil skadebildet ofte være relativt stort. Forholdet skyldes mest sannsynlig utettheter i tettesjiktet. Vannholdig salt trekker inn i veggen og vil på sikt forårsake armeringskorrosjon og betongskader.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales ytterligere betongundersøkelser på balkongdekker av betong. Betongen sjekkes for kloridinnhold (innstøpte klorider) og det måles karbonatiseringsdybde. Resultatet danner grunnlag for videre prosjektering og valg av aktuell utbedringsmetode. Mest sannsynlig vil ytterligere undersøkelse konkludere med lekkasjer ved gjennomføringer på tettesjiktet av torget. Videre planlegging utføres etter anbefalte ytterligere undersøkelser.	2026	48000 kr

Totalt: 48 000 kr



Balkong belagt med fliser, bom i fliser etter frost.



Fukt igjennom betongdekker.



Fukt igjennom betongdekker.



Fukt igjennom betongdekker.

201 Ytterligere undersøkelser - Piper

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

Vurdering

Representant fra boligselskapet opplyser at det er gjennomført kamerakontroll av 2 stk. pipeløp i Mauritz Hansens gate 6A-D. Med bakgrunn i pålegg om fyringsforbud fra Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune av 2. juni 2025.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales ytterligere undersøkelser og kartlegging av pipene. Alle pipene kontrolleres visuelt og det foretas innvendig inspeksjon med kamera på et representativt utvalg av pipene. Aktuelle kontrollpunkter er skader på pipetoppene og tilstand på røykrør, tilkoblinger og feieluker. Undersøkelsen danner grunnlag for vurdering av aktuell utbedringsmetode.	2025	38000 kr

Totalt: 38 000 kr



Pipe i bygningsmassen av tegl.



Feieluke i jkeller.

201 Ytterligere undersøkelser - Termostat varmekabler i takrenne.

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

Vurdering

I Mauritz Hansens gate 8 er det i forbindelse med toppleiligheter tilhørende takterrasser. Her er det sluk i gulv med varmekabler og avrenning til utvendige nedløp på fasaden. Representanter fra boligselskapet opplyser at det har vært lekkasje i takterrasse, mest sannsynlig fordi varmekabler var skrudd av.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at styret kontrollerer om termostat til varmekabler er bryter styrt, eller styrt av temperatur. Det er viktig at varmekabler fungerer som tiltenkt og at den enkelte seksjonseier ikke kan skru de av.	2025	1800 kr

Totalt: 1 800 kr



Takterrasser med utvendige nedløp.



Har vært lekkasje, dette har ført fuktskader på fasade.

Grunn og fundamenter

212 Byggegrop - Radon

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

"Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Radon dannes fra radioaktiv nedbrytning av radium (Ra 226), et grunnstoff som forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jord. I Oslo og omegn kan den særlig finnes i alunskifer og enkelte granitter. Radongass i inneluften øker risikoen for lungekreft. Risikoøkningen bestemmes av hvor lang tid man utsettes for radon og av hvor høyt radonnivået er. Krav til radonnivået i boliger er omtalt i flere forskrifter. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravene gjelder fra 1. januar 2014. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Dette nivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom nivået overstiger 100 Bq/m3. Dette nivået kalles tiltaksgrense i strålevernforskriften. §13 5 i teknisk forskrift omtaler radon med samme grensenivåer. "

Vurdering

Boligselskapet har ikke gjennomført organisert radonmåling av boligene i boligselskapet. Jf. aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "moderat til lav". Høy konsentrasjon av radon i boliger kan utgjøre en stor helsemessig risiko.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfilmer. Måling bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no. Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter i blokkene, kun kartlegging/måling med sporfilmmålere i et utvalg av leilighetene.	2026	1200 kr

Totalt: 1 200 kr



Kartutsnitt fra ngu.no, aktsomhetsgraden i området er "moderat til lav".



Eksempelbilde sporfilm.

216 Direkte fundamentering - Betong og naturstein

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes byggegrunn og fundamenteringen for bygningsmassen. Boligblokker med fundament av naturstein(MHG6) og betong(MHG8). Jf. løsmassekart skrevet ut fra www.NGU.no er det i området forvitringsmateriale. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse.

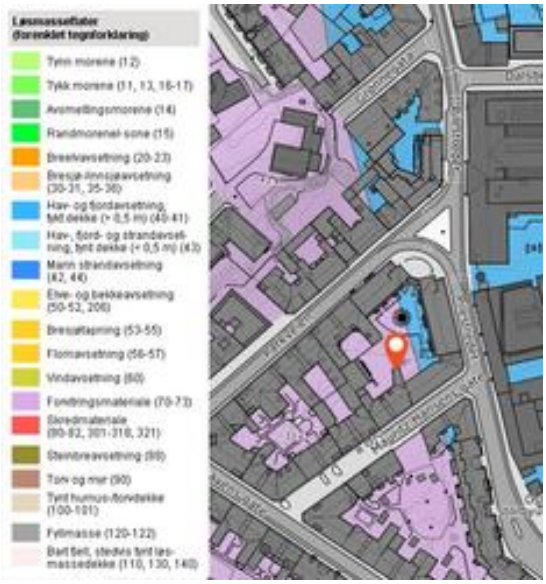
Vurdering

Det er ikke registrert tegn til nedsatt/sviktende funksjon som setninger, skjevheter, skråriss eller andre symptomer av større art. Fundamenteringen synes i hovedsak å være tilfredsstillende og opprettholder tiltenkt funksjon.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Løsmassekart skrevet ut fra www.NGU.no.



Ingen tegn til nedsatt funksjon på bærende vegger.



Ingen tegn til nedsatt funksjon på bærende vegger.



Ingen tegn til nedsatt funksjon på bærende vegger.

217 Drenering og overvann

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes drenering, og fuktsikring av yttervegger under terreng. Hensikten med disse er å hindre fuktighet i å trenge inn i kjellere. Normal utførelse på oppføringstidspunktet for MHG 6 var to rader med 2,5" drensrør i tegl uten muffe eller perforerte mufferør av betong. Dreneringen i bakgården er blitt utbedret i 2014. Det ser ut som fuktsikring av grunnmur er utført i to omganger, da det er tradisjonell grunnmursplast og membran i bakgård. Overvann fra tak føres ned i kummer.

For MHG 8 er det støpt plate på mark og overvann håndteres forøvrig på egen eiendom.

Vurdering

Befarte kjellere fremsto som noe fuktige og det ble registrert sterke symptomer på fuktinnsig og fuktopptrekk. Stedvis ble det observert saltutslag/malingsavflassing på yttervegger og delevegger.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Bygg av denne typen har ikke fuktsperre i grunn og det er påregnelig med kapillær oppsug. Det anbefales på generelt grunnlag og øke ventilasjonen i kjeller samt ha på varmeovner, det avsettes rundsum til tiltaket da det finnes flere varianter for ventilasjon og/eller uttørking. Foretas det i neste 10-års periode gravearbeid inn mot grunnmur bør det kartlegges faktisk utførese for videre planlegging. Faktisk utførelse dokumenteres og arkiveres med f.eks. bilder.	2027	185000 kr
Det anbefales løpende rengjøring av overvannsluk. Blader, løv, o.l. fjernes. I tillegg bør man med en frekvens på hvert 5. år gjennomføre kontroll av kummer. Disse rengjøres med sugebil ved behov.	2030	18600 kr
Det anbefales løpende rengjøring av overvannsluk. Blader, løv, o.l. fjernes. I tillegg bør man med en frekvens på hvert 5. år gjennomføre kontroll av kummer. Disse rengjøres med sugebil ved behov.	2035	18600 kr

Totalt: 222 200 kr



Eksempelbilde mekanisk avtrekk i kjeller.



Fukt i kjeller.



Fukt i kjeller.



Ha på varme og øk ventilasjonen i kjeller.

Yttervegger

231 Kjellervegger av tegl/naturstein

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes yttervegger og bærende vegger i kjeller/underetasjer MHG 6. Ytterveggene er oppført som en kombinasjon av murt gråsteinsmur og teglsteinsvegg. Innvendige vegger bærevegger er oppført i tegl. Utvendig er veggene pusset og malt. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Veggene fremsto på befaringsdagen i god stand og er vurdert å opprettholde tiltenkt funksjon.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Kjellervegg sett fra gate.



Kjellervegg fra innsiden.

231 Utvendig kledning - Fasadeplater

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes fasader med utvendig kledning av fasadeplater. Deler av fasaden på Mauritz Hansens gate 8 er kledd med fasadeplater som har en glatt overflate.

Vurdering

Fasadeplater fremstår med normal alders og bruksslitasje. Det er stedvis registrert misfarging på fasadeplater.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales fasadevask, forholdet er medtatt under punktet puss-system og prises derfor ikke.	2027	0 kr

Totalt: 0 kr



Fasadeplater med misfarging etter lekkasje.



Fasadeplater med misfarging etter lekkasje.

231 Utvendig kledning - Puss-system

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Fasadene i Mauritz Hansens gate 8 er utført med pussede partier med kompakt pussystem. Systemet blir ofte benyttet ved etterisolering av fasader og har følgende oppbygning: Isolasjon forankret med plugger inn i eksisterende veggkonstruksjonen. Grunnpuss med armeringsnett. Systemet avsluttes normalt med en farget sluttpuss. Sluttpussen kommer i en rekke varianter med ulike farger/kornstørrelser slik at man kan oppnå ønsket overflate/utseende. Pussede fasader ble antatt montert i 2006, ingen kjente påkostninger etter dette.

Vurdering

Det er registrert skader på de fleste vegger utført med kompakt pussystem. Skadene kan ses i form av sprekker/avflassinger og forekommer i størst grad rundt vinduer, dører og ved gesimser, men skader kan også ses "forøvrig på vegg".

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at registrerte skader utbedres slik at skadene ikke utvikles ytterligere samt overflatebehandling av fasader. Skadene er primært lokalisert på øvre og nedre del av veggene, men det er også registrert skader på vegg ved rekkverk, gesimser og nedre del av fasadene på boligdelen. Det er vanskelig å si noe om skadeomfanget før arbeidet er igangsatt og estimatet er må leses med denne begrensning.	2027	980000 kr
Det anbefales fasadevask på alle fasader. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden.	2032	220000 kr

Totalt: 1 200 000 kr



Begroing og skader på puss-system.



Oversiktsbilde fasade.



Begroing og skader på puss-system.



Skader på puss-sytem, mest sannsynlig etter vannskade.

231 Utvendig kledning - Pusset og slammet MHG 6

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes deler av fasadene som er utført med pusset og malt overflatebehandling samt slammet. Utvendig er fasader pusset, slammet og overflatebehandlet. Innvendig er veggene antatt utforet med rupanel og påmontert gips/tapet. Fasader rehabilitert i 2013.

Vurdering

Fasadene fremsto fra godt vedlikeholdt med normal vær og aldersslitasje, til overflater med stort behov for vedlikehold. Det ble registrert skader noen steder på fasaden. Forutsatt periodisk vedlikehold/renhold samt utbedringer kan fasaden benyttes i kommende periode.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales fasadevask med stedvise utbedringer. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden. Ved fasadevask bør man se etter skader på fasadene slik at eventuelle skader kan utbedres på et tidlig tidspunkt slik at de ikke utvikles til å bli store og kostbare skader.	2027	1180000 kr

Totalt: 1 180 000 kr



Del av bygg ved oppgang C, her trekker vannet gjennom fasaden.



Del av bygg ved oppgang C, her trekker vannet gjennom fasaden.



Bakgård er slammet, stedvise sår og rennemerker.



Bakgård er slammet, stedvise sår og rennemerker.



Bakgård er slammet, stedvise sår og rennemerker.



Fasade mot gate med behov for fasadevask og stedvise utbedringer.

231 Yttervegger oppbygning - Betong med utfyllende trevegger MHG 8

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmur/kjeller, som utgjør byggenes "skall". Vurderingen omfatter bærende og ikke bærende konstruksjoner, isolering, damp- og vindtetting. Veggenes kledning/overflatebehandling beskrives i eget punkt. Ytterveggene består primært av vegger av prefabrikkerte betongelementer. Ved balkongene er det partier med utfyllende bindingsverksvegger med antatt 200 mm isolasjon, vindsperre av gips/Tyvek, samt innvendig diffusjonssperre i form av plast. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet. Det er ikke meldt om problemer som luftlekkasjer eller større sprekkdannelser. Ytterveggene er vurdert i god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Yttervegger på bygg fra 2006.



Yttervegger på bygg fra 2006.

231 Yttervegger oppbygning - Teglstein MHG 6

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmur/kjeller, som utgjør byggenes "skall". Vurderingen omfatter bærende og ikke bærende konstruksjoner, isolering, damp- og vindtetting. Utvendig kledning/overflatebehandling beskrives i eget punkt. Bygget er konstruert med yttervegger av tegl (hullmur/masivmur) som var typisk utførelse på oppføringstidspunktet.Innvendig var veggene utforet med rupanel og påmontert gips. Ingen større påkostninger registrert siden byggeår.

Vurdering

Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet. Det er ikke meldt om problemer som luftlekkasjer eller større sprekkdannelser. Ytterveggene er vurdert i god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Yttervegg.



Forklarende bilde av oppbygging denne type bygg.

234 Inngangsport til bygningsmassen

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes inngangspartiet i front av blokken. Inngangspartier konstruert med ramme og karm i malt tre. Høyre del er utført som innadslående dør. Det er dørpumpe på døren og elektrisk sluttstykke tilkoblet callinganlegg. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Porten fremsto med middels stor bruks og aldersslitasje.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdøren. Beløpet omfatter overflatebehandling, justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås.	2026	2100 kr
Årlig vedlikehold og service.	2027	2100 kr
Årlig vedlikehold og service.	2028	2100 kr
Årlig vedlikehold og service.	2029	2100 kr
Årlig vedlikehold og service.	2030	2100 kr
Årlig vedlikehold og service.	2031	2100 kr
Årlig vedlikehold og service.	2032	2100 kr
Årlig vedlikehold og service.	2033	2100 kr
Årlig vedlikehold og service.	2034	2100 kr
Årlig vedlikehold og service.	2035	2100 kr

Totalt: 21 000 kr



Port sett fra innside.



Nyere callinganlegg.



Port i fremkant av bygg.

234 Vinduer / balkongdører

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene og balkongdørene i boligene.

Mauritz Hansens gate 6A-D

Det ble registrert vinduer med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende maling. Kontrollerte vinduer var utført med eldre koblede glassvinduer.

Mauritz Hansens gate 8

Her beskrives og vurderes vinduene og balkongdørene i boligene. Det ble registrert vinduer og balkongdører med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende maling. Kontrollerte vinduer/balkongdører var utført med isoler glass merket produksjonsår 2005. Ingen påkostninger registrert de senere år.

Vurdering

Mauritz Hansens gate 6A-D

Vinduer av tre har en teoretisk levetid på rundt 30-40 år. De aktuelle enhetene er nå lang over 40 år og utskifting må påregnes/planlegges. Videre ble det registrert innvendige og utvendige råteskader forårsaket av mangelfull ventilasjon. Flere eiere har meldt om trekk, mangelfull tetting samt problemer med åpne/lukkemekanisme. Vinduene har et generelt vedlikeholdsbehov, og utskiftning bør vurderes. En utskiftning vil gi økt komfort samt besparelser på fyringsutgiftene i boligselskapet.

Mauritz Hansens gate 8

Vinduer og balkongdører fremsto i relativt god stand alder tatt i betraktning. Det er normal alders- og bruksslitasje. Vinduer/balkongdører har stort behov for overflatebehandling. Det er stedvis registrert mindre skader/tørkesprekker på karm/ramme. Vinduer/balkongdører utsatt for stor værbelastning er i dårligst forfatning. Hengsler og mekanisme var på funksjonstestede balkongdører/vinduer i relativt god stand. Vinduer/balkongdører er vurdert å kunne benyttes i neste 10-års periode forutsatt at det foretas overflatebehandling og vedlikehold på hengsler/mekanisme.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Mauritz Hansens gate 6A-D Vinduene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Som et energibesparende tiltak og for å øke komforten til beboerne anbefales det full utskifting. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduer. Det er lagt til grunn 74 vinduer. Ved utskiftning ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering.	2027	3050000 kr
Mauritz Hansens gate 8 Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås avden enkelte eier.	2027	236000 kr

Totalt: 3 286 000 kr



Behov for utskiftning av vinduer.



Eldre koblede vinduer.



Nyere vinduer med stort behov for overflatebehandling.



Balkongdører bør justeres og overflatebehandles.

234 Vinduer på fellesområder MHG 6

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene på fellesområder som kjellere og trapperom. Vinduene er med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av maling. Kontrollerte vinduer var eldre koblede.

Vurdering

Vinduer av tre har en teoretisk levetid på rundt 30-40 år. De aktuelle enhetene er nå lang over 40 år og utskifting må påregnes/planlegges.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Tiltaket er priset under vinduer og balkongdører.	2027	0 kr

Totalt: 0 kr



Vinduer i trapperom.



Vindu i kjeller.

234 Ytterdører på fellesområdene

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes inngangspartiene. Inngangspartier i MHG 6 konstruert med ramme, karm og dørblad i overflatebehandlet treverk. Dør til nr 8 i overflatebehandlet stål. Dørene er utført som utadslående dører. Det er elektrisk sluttstykke tilkoblet nøkkel chip. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Dørene fremsto med normal bruks og aldersslitasje. Erfaringsmessig kan eldre dører være trekkfulle grunnet manglende tetting, skjevheter og bruksslitasje. Dørene er vurdert å kunne benyttes i kommende 10-års periode forutsatt løpende vedlikehold.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og overflatebehandling ved behov.	2026	12300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2027	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2028	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2029	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2030	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2031	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2032	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2033	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2034	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2035	4400 kr

Totalt: 51 900 kr



Dør i overflatebehandlet treverk.



Dør i overflatebehandlet stål.



Hovedinngangsdør til nr. 8 i overflatebehandlet stål.

Innervegger

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes branndørene på fellesområdene. Dørene er plassert i brannskillende konstruksjoner og skal forsinke/hindre brannspredning ved en eventuell brann. Brannklassifiserte dører plassert i brannvegger for separasjon av brannceller konstruert som dører i stål i glatt malt utførelse. Dørene er selvlukkende med dørpumpe.

Vurdering

Dørene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal bruks og aldersslitasje.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
For å opprettholde brannsikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på branndørene slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2026	3800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2027	2600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2028	2600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2029	2600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2030	2600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2031	2600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2032	2600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2033	2600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2034	2600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2035	2600 kr

Totalt: 27 200 kr



Brannsertifiserte dører.



Brann dør i brannskillekonstruksjon.

244 Innvendige leilighetsdører

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig, gjerne kalt leilighetsdører. Kontrollerte dører var brann og lydklassifiserte. Dørene er i glatt overflatebehandlet utførelse. Dørene er komplettert med utforinger og gerikter i hvit utførelse. Leilighetsdørene er av enhetlig utførelse.

Vurdering

Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks og aldersslitasje og er vurdert i god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Mauritz Hansens gate 6 har branndører på innside av opprinnelige ytterdører.



Mauritz Hansens gate 6 har opprinnelige dører med tråglass.



Brannmotstand 30 minutter og 40 desibel.



Mauritz Hansens gate 8 har brann- og lyd klassifiserte dører.

246 Innvendige overflater

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes kledning/overflate på veggene på fellesområdene. Trapperom i Mauritz Hansens gate 6 og 8 med trapp og inngangspartier med glattsparklede flater malt i lyse farger. Underlag i murpuss og platekledning. Veggene ble antatt overflatebehandlet i 2001.

Baktrapp med trapper av tre som er overflatebehandlet samt overflatebehandlede flater på vegg.

Vurdering

Veggene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal alders og bruksslitasje. Det ble registrert stedvise slagskader, men ikke utover normalt. Normal intervall for overflatebehandling av innvendige overflater er 10 - 20 år

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper. Det avsettes rundsum til tiltakene.	2035	485000 kr

Totalt: 485 000 kr



Himling med røykvarsler Mauritz Hansens gate 6.



Overflate vegg Mauritz Hansens gate 8.



Trappeløp Mauritz Hansens gate 8.



Trappeløp Mauritz Hansens gate 6.

248 Brannsikring

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes branntettingen rundt gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner som dekker og vegger. Som brannbeskyttelse ved gjennomføringer i vegger/dekker er det benyttet en brannhemmende fugemasse for å forhindre brann og røykspredning via utettheter i brannskillende konstruksjoner som vegger og dekker, samt rundt tekniske gjennomføringer.

Vurdering

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Branntettingen er tilsynelatende god, men er ikke kontrollert i stort omfang.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Oppdages det hull eller større sprekker i brannskillende konstruksjoner bør dette utbedres umiddelbart.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Brann sikret under trapp.



Brannsikret rundt avløp og himling er brannsikret.



Himling i kjeller er brannsikret.



Brannsikret rundt avløp

Dekker

251 Frittbærende dekker - Betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes etasjeskillerne i bygningsmassen, altså gulvet i boligene. Etasjeskillere i Mauritz Hansens gate 8 konstruert med betongelementer, trolig hulldekke elementer. Ingen påkostninger registrert.

Vurdering

Det ble ikke registrert symptomer på skader eller svekket funksjon utover normal bruksslitasje. Dagens krav til lyd, plan og retningstoleranse er strengere enn kravene på oppføringstidspunktet.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog anbefales det at gulvene sjekkes for plan og retningsavvik ved gulvlegging slik at det kartlegges om de tilfredsstiller produsentenes krav til underlaget. Ved skjevheter kan det avrettes lokalt. Lydmessig vil det være en gevinst og benytte trinnlydreduserende gulv.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Eksempelbilde hulldekke elementer.



Eksempelbilde hulldekke elementer.

251 Frittbærende dekker - Stubbeloft

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Etasjeskillere i Mauritz Hansens gate 6 er utført som trebjelkelag med stubbelofts konstruksjon fylt med leire/flis. Gulvene ble normalt utført med 2" plank/gulvbord og dekkets underside er normalt kledd med gips og/eller rabbitzhimling. Ingen påkostninger registrert.

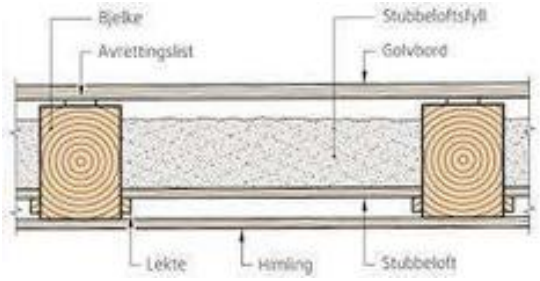
Vurdering

Det ble ikke registrert symptomer på skader eller svekket funksjon utover normal bruksslitasje. Dagens krav til lyd, plan og retningstoleranse er strengere enn kravene på oppføringstidspunktet.

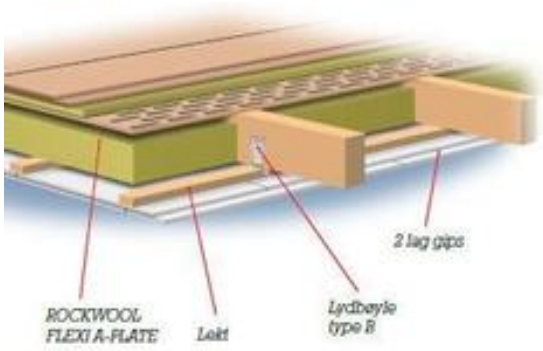
Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog anbefales det at gulvene sjekkes for plan og retningsavvik ved gulvlegging slik at det kartlegges om de tilfredsstiller produsentenes krav til underlaget. Ved skjevheter kan det avrettes lokalt. Lydmessig vil det være en gevinst og benytte trinnlydreduserende gulv.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Eksempelbilde etasjeskiller.



Eksempelbilde etasjeskiller.

Yttertak

261 Primærkonstruksjoner - Flat takkonstruksjon

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Mauritz hansens gate 8 har flatt takkonstruksjon med bærende konstruksjoner i betong. Over betong er det fallskjert isolasjon i ukjent tykkelse. Avrenning til taksluk tilkoblet innvendige takvannsledninger. Ingen større påkostninger registrert på takets primærkonstruksjoner. Taket ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vurdering

Takkonstruksjonen er vurdert i generelt god stand uten tegn til funksjonssvikt eller andre symptomer.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, dog bør det vurderes etterisolering på loft ved større byggearbeider på tak.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Boligblokk med flat takkonstruksjon.



Boligblokk med flat takkonstruksjon.

261 Primærkonstruksjoner - Saltak

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes takkonstruksjonen på hovedtaket i Mauritz Hansens gate 6. Vurderingen omfatter vurdering av isolasjon, bæreevne/stabilitet og lufting. Hovedtak utført som saltak med bærende sprerrer og åser i tre. Bærende taktro i rupanel som trolig er tekket med underlagspapp. Taket er isolert og loftet er utført som oppvarmet boligareal. Lufting via ventiler i vinduer samt luftespalte i raft. Loftet er opplyst ombygget i 2007.

Vurdering

Takkonstruksjonen fremsto på befaringsdagen i generelt god stand uten tegn til funksjonssvikt eller andre symptomer. Det er opplyst at det ikke forekommer større isdannelser/istapper i raft/gesims vinterstid. Takkonstruksjonen har avvik fra dagens forskriftskrav til isolasjon og lufttetthet.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Bilder av takkonstruksjon.



Bilder av takkonstruksjon.

261 Takrenner MHG 6

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør tilknyttet takene. De aktuelle rørene er av plastbelagt stål. Nedløpsrørene er avsluttet med utkast direkte til terreng. Takrenner, nedløpsrør og bordtaksbeslag ble trolig skiftet i forbindelse med omtekking av tak (rundt 2007). Takrenner på fremsiden av bygget er eldre, ukjent alder. Ingen påkostninger registrert de senere år.

Vurdering

Takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør fremsto i generelt god stand. Det er registrerte stedvise skader/mangler på nedløp og kan ses som frostspreng og sprekker i skjøter.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales periodisk rengjøring, tilsyn og vedlikehold av takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør. Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger. Det avsettes rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2027	89000 kr

Totalt: 89 000 kr



Frost spreng i nedløpsrør.



Sprekk i skjøt nedløpsrør.

261 Takterrasser

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Boligselskapet har to takterrasser i Mauritz Hansens gate 6. Deler av opprinnelig takflate er demontert og det er bygget ny tekking i form av membran med tremmegulv som beskyttelse/ ferdig gulv. Det er opplyst at takterrassene ble etablert i 2007 i forbindelse med loftsutbygging. Det er avløp ført direkte ut av yttervegg. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Takterrasser av denne typen er å anse som risikokonstruksjon. Typiske skader er lekkasjer rundt sluk/gjennomføringer grunnet vannopphopning, og kondens- og råteskader grunnet mangelfull lufting i gulvkonstruksjonen. Utformingen av tremmegulvet medfører at sluk og membran ikke er tilgjengelig for inspeksjon/rens, sluket er derfor ikke inspisert. Normal intervall for utskiftning av membran på terrasser ca. 20 år.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
For å hindre vannopphopning og utvidet risiko for lekkasjer anbefales det preventivt vedlikehold i form av jevnlig rengjøring av sluk og tekking. Det foretas ved behov tettearbeid rundt gjennomføringer. Tremmegulvet bør endres/deles opp slik at man på en enkel måte kan rengjøre membran og sluk. Mellom tremmegulv og tekkingen bør det legges ekstra beskyttelse slik at man unngår å skade tekkingen når tremmegulvet tas opp og legges ned. Eksempelvis kan det legges en "vrakmembran" mellom tekking og tremmegulv. Det avsettes rundsum til periodisk rengjøring/vedlikehold av takterrasser. Ved fremtidige endringer bør det foretas en vurdering opp mot kost/nytte. Overføres takterrassen, en gang i fremtiden, til loftsleilighet bør vedlikeholdsansvaret vedtektsfestes.	2030	56000 kr

Totalt: 56 000 kr



Avrenning fra sluk gjennom fasade.



Takterrasse.

261 Tekking - Asfalttakbelegg

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes takbelegget på hovedtaket i Mauritz Hansens gate 8. Vurderingen utføres ut fra flyfoto på nett. Hovedtaket har sveiset asfalttakbelegg med avrenning mot takrenne.

Vurdering

Taket fremsto på befaringsdagen i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke meldt om eller registrert tegn på lekkasjer. Tekkingen synes å være tilfredsstillende.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll og enkelt vedlikehold som festing av løse beslag, utskifting av blykraver ved behov, og eventuelt fuging. Videre anbefales tilsyn og rengjøring av takrenne. Dette bør inngå i vaktmesterens rutine.	2026	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2027	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2028	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2029	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2030	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2031	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2032	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2033	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2034	8900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll.	2035	8900 kr

Totalt: 89 000 kr



Flyfoto fra 1881.no

261 Tekking - Takstein

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes tekkingen på hovedtaket i Mauritz Hansens gate 6. Hovedtaket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taket er komplettert med mønepanner, og kilrenner/gradrenner i falset tekking. Videre er det en rad med doble snøfangere. Taket ble omtekket i sin helhet i 2007.

Vurdering

Taket fremsto med normal alders- og værslitasje. Det er stedvis stor forekomst av begroing i form av lav/mose. Det er ikke meldt om eller registrert symptomer på lekkasjer. Tekkingen synes å være tilfredsstillende.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at alle hovedtak, tekket med takstein, rengjøres som preventivt vedlikehold. Rengjøring og en eventuell impregnering vil i tillegg være en oppgradering rent estetisk, dog må det forventes noe "skjolder/ujevnheter" som følge av rengjøringsarbeidet. Mosevekst vil over tid føre til at vann magasineres stedvis på takene. Forholdet fører til økt slitasje på takoverflaten og gir kortere levetid. Priset tiltak gjelder høytrykksvask av taket. Det foretas i tillegg inspeksjon og nødvendig vedlikehold/utbedring av beslag og overganger.	2030	236000 kr

Totalt: 236 000 kr



Taket fremstår i god stand, beslag bør utbedres.



Taket fremstår i god stand, beslag bør utbedres.



Begroing bør fjernes.



Undertaks papp ser bra ut med normal alders- og bruksslitasje.

Fast invetar

271 Piper og ildsteder

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes fyringspipene i bygningsmassen. Det er 6 pipeløp i blokken. Pipene er av tegl som var typisk utførelse på oppføringstidspunktet. Feielukene er plassert i kjeller og på loft. Det er tilkoblet ildsteder på 2 av pipene. Over tak er pipene helbeslått med pipebeslag. 2 pipeløp innvendig rehabilitert i 2015, pipene helbeslått antatt i 2007 da taket ble omtekket. Videre er det opplyst at det er fyringsforbud i pipene.

Vurdering

Det er opplyst at det er fyringsforbud i de to piper som det er tilkoblede ildsteder, dette legges til grunn.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales rehabilitering av alle piper i boligselskapet. Omfanget av tiltaket vil først kunne avdekkes etter anbefalt pipeundersøkelse, men ofte vil løsningen vil være å montere nye røykrør inne i eksisterende piper. For å synliggjøre utgiftsposten utføres det et grovestimat på tiltaket. Estimatet gjelder rehabilitering av fyringspipene ved å montere nye røykrør inne i eksisterenede piper og begrenser seg til kr 110 000 kr inkl. mva pr pipe.	2026	220000 kr

Totalt: 220 000 kr



Helbeslått pipe.



Helbeslått pipe.



Feieluke i kjeller, pipe ikke rehabilitert.



Ildsted i leilighet.

Trapper, balkonger, m.m.

281 Innvendig trapper - Trapper og repos

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180-graders repostrapper av betong og tre. Repos og inntrinn/opptrinn i flis og malt treverk. Undersiden av trappene er malt. Rekkverk bestående av stående spiler og håndløper som er overflatebehandlet, tradisjonelt rekkverk med stående malte spiler samt lakkert håndløper av tre.

Vurdering

Befarte trapper fremsto med normal bruks og aldersslitasje. Det er registrert stedvise slagskader på trappeneser. Forholdet er primært av estetisk karakter.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at trapper bones/poleres som preventivt vedlikehold. Boning vil være en oppgradering rent estetisk og vil i tillegg bidra til å lette rengjøringsarbeidet.	2035	27800 kr

Totalt: 27 800 kr



Tretrapp i boligblokk.



Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav.



Trappeløp i Mauritz Hansens gate 8.

284 Balkonger

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes balkonger tilknyttet boligene. Utkragede balkonger med prefabrikkerte dekker av betong. Balkongene har innfestning og rekkverkskonstruksjon av galvanisert stål. Rekkverket er utført med hovedsaklig liggende spiler og pleksiglass på innside. Balkongene er fra byggeår, 2007.

Vurdering

Balkongene fremsto på befaringsdagen med et stort vedlikeholdsbehov. Det er registrert løse fliser, utett tettesjikt og rust på rekkverk.

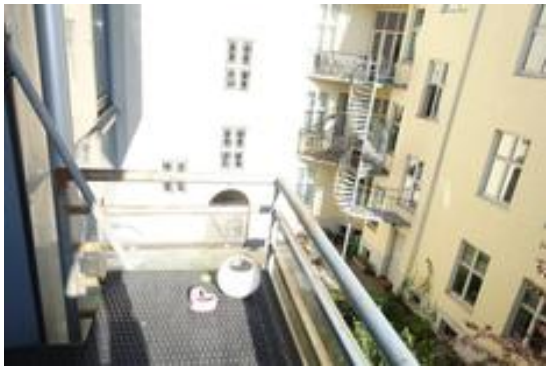
Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det er tidligere i rapporten under punkt 201 ytterligere undersøkelser - Betong anbefalt ytterligere undersøkelser av betong balkonger, resultatet av undersøkelsene vil gi en orientering om hva man bør gjøre videre. Hvis tettesjikt er utett anbefales oppgradering av balkongdekker med eksempelvis tykkfilmsmembran av polyuretan med sliksikring. Undersiden av balkongene og rekkverk overflatebehandles med egnet maling. Tiltaket vil være en estetisk oppgradering samt et preventivt tiltak for å forlenge balkongenes brukstid.	2030	2060000 kr

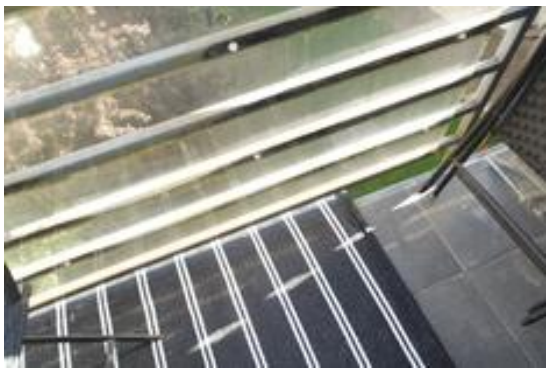
Totalt: 2 060 000 kr



Balkonger.



Rust på rekkverk.



Rust på rekkverk og løse fliser.



Vann gjennom betong dekke.

621 Heis - Personheis

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives personheisene i bygningsmassen. Det er en personheis i bygget, montert i tilknytning til hovedtrapperommet. Det er stopp i samtlige plan fra 1.etasje til 6.etasje. Heisrom/maskinrom plassert i 6.etasje. Heiser er utbedret i 2025. Representant fra boligselskapet opplyser at de har løpende serviceavtale.

Vurdering

Heiser er underlagt krav om periodisk sikkerhetskontroll i driftsfasen jf. TEK 17 §16 1, gjeldende regler er periodisk kontroll hvert andre år. Heiser skal være registrert hos kommunen jf. TEK 17 §16 6. Heisene ble sist kontrollert februar 2024, neste kontroll feb 2026. Tilstandsvurdering av heiser omfattes ikke av denne plan og er derfor ikke ytterligere beskrevet.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Styreleder opplyser om gjenstående utbedringer i en fem års periode.	2030	100000 kr
Styreleder opplyser at heisrådgiver mener heis bør skiftes innen en 10-års periode.	2035	1500000 kr

Totalt: 1 600 000 kr



Bilde av heisen.



Bilde av heisen.



Bilde av heisen.



Kontrollmerke, viser da siste kontroll ble gjort og intervall til neste kontroll.

VVS - Generelt

311 Bunn og uttrekksledninger - Plast

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes bunn og uttrekksledninger. Bunnledninger er rørene som ligger under kjellergulv. Uttrekksledningen er forlengelsen av bunnledningen fra grunnmur til offentlig ledning. Bunn og uttrekksledninger er antatt utført som avløpsrør av typen Pipelife PVC. Bunn og uttrekksledninger oppgradert i 2001 da bygget ble reseksjonert og det var våtroms rehabilitering.

Vurdering

Deler av rørene ligger skjult i bakken og kan ikke kontrolleres visuelt uten spesialutstyr. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt som tilstopninger/tilbakeslag eller lekkasjer, og rørenes funksjon er med bakgrunn i dette vurdert som tilfredsstillende. Rørene er fra 2001 og er rundt 26 år. Anbefalt brukstid på denne rørtypen er rundt 50 år og rørene har teoretisk gjenværende brukstid.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Da det fremkommer av bunnledninger er plast anbefales det at det utføres spyling og kamerakontroll for å dokumentere hva uttrekksledning faktisk er lagd av.	2028	16300 kr

Totalt: 16 300 kr



Avløpsrør av Sa støpejern ført til bunnledning av plast.



Eksempelbilde bunn- og uttrekk.

312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Vann og avløp

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Vannrør: Her beskrives og vurderes vannrørene, til forbruksvann, over grunnen (kjellerstrekk, stigeledninger og fordelingsledninger). Rørene er av det som var vanlig utførelse på oppføringstidspunktet er vannrør i kobber og PEX.

Avløp: Her beskrives og vurderes avløpsledninger fra kjellergulv og opp over tak. Avløpsledningene i bygningsmassen er av SA støpejern og plast. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Vannledninger av den aktuelle typen har en anbefalt brukstid på 50 år. Av erfaring vet vi at denne rørtypen kan ha noe lengre levetid som kaldtvannsrør. Rørene har teoretisk gjenværende brukstid.

Avløpsrør av den aktuelle typen har en anbefalt brukstid på rundt 50 år. Som kjøkkenavløp er anbefalt brukstid 40 år. Avløpsrørene har teoretisk gjenværende brukstid og er vurdert i generelt god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Normal intervall for utskifting er rundt 50 år, og dette bør utføres i forbindelse med et felles rør og våtromsprosjekt. Det er sannsynlig at man må skifte ut deler av røranlegget i løpet av brukstiden. Dette gjelder spesielt rørene for varmt forbruksvann som er lagt med kobber.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Vannrør, PEX og kobber.



Plastsluk i bad.



Vann fordeler skap i leiligheter.



Støpejern avløp og kobber vannrør.

314 Armaturer for sanitærinstallsjoner - Stoppekraner

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes innvendige hovedstoppekraner for forbruksvann. Kranene benyttes f.eks. ved akutte lekkasjer eller vedlikeholdsarbeid der man trenger å stenge vannet for hele bygningen/det aktuelle vanninnlegget. Hovedstoppekranene er plassert i kjellere og inne i bad og kjøkken i den enkelte leilighet. Ingen større påkostninger registrert/det er foretatt stedvis utskifting.

Vurdering

Hovedstoppekranene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal aldersslitasje. Kranen er ikke funksjonstestet og det foretas en aldersvurdering. Den aktuelle kranen har en teknisk levetid på 25-50 år med en anbefalt brukstid på 30 år. Kranen har teoretisk gjenværende brukstid.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at innvendige hovedstoppekraner og stoppekraner på kjellerstrekk årlig funksjonstestes og at det foretas jevnlig tilsyn.	2035	14900 kr

Totalt: 14 900 kr



Godt merket stoppekran.



Stoppekraner, bør merkes.

360 Luftbehandling - Balansert ventilasjon - Bolig MHG 8

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene i MHG 8. Hensikten med et ventilasjonsanlegg er å skifte ut luften i boligen slik at tilfredsstillende inneklima oppnås og at bruken ikke påfører bygget skader. Boligene bygget med balansert ventilasjon der luft inn og ut er tilnærmet lik. Det er montert tilluftsventiler i oppholdsrom. Avtrekk via kjøkkenhette og via avtrekksventiler på våtrom/kjøkkentak. Kjøkkenhetten er utført med spjeld som alltid står i åpen posisjon. Ved matlaging o.l. kan avtrekket økes ved at spjeldet åpnes ytterligere, såkalt forsert ventilasjon. Den enkelte bolig har separat aggregat plassert i overskap kjøkken. Boligen er utført med terskelfrie dører med overstrømningsspalte som sørger for at luft kan forflytte seg fra rom til rom.

Vurdering

Vurderingen utføres etter befaring i en bolig. I tillegg benyttes informasjon gitt av boligselskapets representanter under befaringene. Det er ikke meldt om eller registrert symptomer på mangelfull ventilasjon, eksempelvis dugg på innsiden av vinduer. Luftskiftet i befarte bolig fremsto som tilfredsstillende. Anlegget har teoretisk lang gjenværende brukstid og er på samme nivå som dagens forskriftskrav.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales rengjøring av kanalnettet. Utførende entreprenør bør i tillegg registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normal intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.	2030	63000 kr

Totalt: 63 000 kr



Tilluftsventil i oppholdsrom.



Ventilasjonen styres fra kjøkkenavtrekk.

360 Naturlig avtrekksventilasjon - Bolig MHG 6

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene. Luftskiftet er utelukkende basert på naturkrefter (vind og termisk oppdrift) såkalt naturlig ventilasjon, og det vil være stor variasjon i antall luftvekslinger pr. time gjennom året. Befarte boliger var ikke utført med tilluftsventiler i vegg/vindu, men med avtrekksventil på kjøkken og våtrom. Hensikten med et ventilasjonsanlegg er å skifte ut luften i boligen slik at tilfredsstillende inneklima oppnås og at bruken ikke påfører bygget skader. Dette betyr at ventiler for avtrekk/tilluft må holdes åpne gjennom hele året.

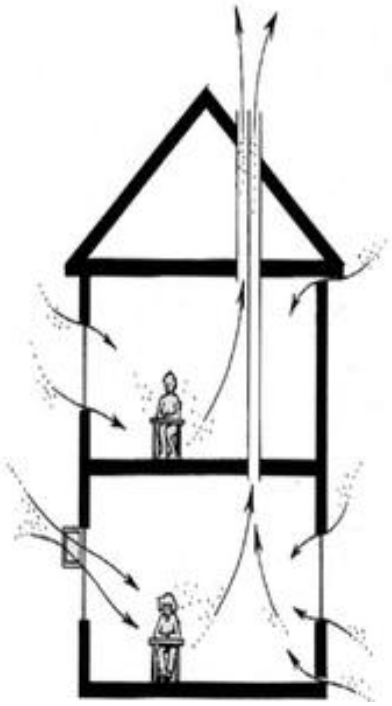
Vurdering

Boligene bør sikres et totalt luftskifte på 0,5 luftvekslinger pr. time. For å oppnå dette må systemet benyttes som prosjektert. Med dette mener vi at ventiler for avtrekk/tilluft må holdes åpne gjennom hele året. Videre må man sørge for at luft kan sirkulere mot avtrekksventilene via overstrømningsspalter i dører. I befarte boliger fremsto ventileringen og luftskiftet i varierende stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales rengjøring av kanalnettet. Utførende entreprenør bør i tillegg registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Vi ser at antall boligselskap som oppgraderer til mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon er stigende. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normalt intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.	2030	38000 kr

Totalt: 38 000 kr



Prinsipptegning ventilasjon MHG 6.



Avtrekksventil i bad MHG 6.

Elkraft - Generelt

401 Elektro generelt - Internkontroll

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret med løpende oppgraderinger. Det er bygget i henhold til«Forskrifter for elektriske anlegg» ved oppføringstidspunktet.

Vurdering

Det elektriske anlegget virker i hovedsak å være i god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020. Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.	2030	16800 kr

Totalt: 16 800 kr



Hovedtavle i bygget.



Eksempelbilde av standarden.

431 System for elkraftinntak - Inntakskabler

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes kabler for inntak av elektrisitet til bygningen. Bygget er forsynt med tilførselskabel fra nettselskapets nettstasjon i området og er ført i grunn frem til hovedfordeling i kjeller.

Vurdering

Inntakskabel er fra byggeåret og 2001. Det som er synlig av inntakskabel ser ut til å være i god stand. Det var ingen synlige tegn på skader eller overbelastning på kablene.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Inntakskabler og stiger.



Inntakskabler.

442 Belysningsutstyr - Fellesarealer

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes belysningen i oppganger og korridorer. Belysningsutstyr i fellesarealer er i hovedsak samme utførelse. Det er montert lamper i utenpåliggende utførelse i trapperom og korridorer/kjeller.

Vurdering

All belysning ser ut til å være relativt ny, og i god stand. Det var ingen synlige tegn på feil eller skader. Enkelte armaturer av typen «Enøk» hadde noe gulning i plasten, noe som er et aldringstegn. Dette er imidlertid ikke fremskredent. Det er god dekning med armaturer og bra lysutbytte i alle arealer. Det er benyttet tidsriktige armaturer med lavenergilyskilder samt at belysningen styres av bevegelses sensorer innvendig og skumringsbrytere utvendig. dog er det registrert lamper med sotskader, muligens grunnet pærer som ryker.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales for belysning utover normal periodisk kontroll og løpende internkontroll og vedlikehold. I dette inngår bytte av defekte lyskilder rengjøring av reflektorer og avdekninger.	2035	6800 kr

Totalt: 6 800 kr



Lampe i trapperom MHG 6.



Sot skyldes mest sannsynlig da pærer ryker.



Lamper i fellesareal MHG 8.



Lamper i fellesareal MHG 8

Utendørs - Generelt

770 Parker og hage - Vegetasjon mot fasade

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vegetasjon i nærheten av og på fasadene. Det ble på befaringen registrert klatreplanter og busker/hekk plassert på og mot fasadene.

Vurdering

Forholdet bør unngås og er uønsket da dette magasinerer fuktighet. Over tid vil det medføre økt vedlikeholdsbehov på fasadene, og i enkelte tilfeller vil det også forårsake fuktskader.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at vegetasjon på/mot fasader fjernes slik at disse ikke påfører bygningsmassen skader. Videre bør det ved jevne mellomrom gjennomføres kontroller på forholdet. Dette bør inngå i vaktmesterens rutine.	2026	7300 kr

Totalt: 7 300 kr



Det begynner å bli tett med vegetasjon mot fasade MHG 8.



Det begynner å bli tett med vegetasjon mot fasade MHG 8.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.10.25
Selskapsnummer: 4018 **Selskapsnavn:** SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

Organisasjonsnummer: 985005672
Møtet ble avholdt 21. oktober kl. 19:00, Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår Haakon Dagestad valgt som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Haakon Dagestad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kathrine Frønsdal og Tore Tokle er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Presentasjon av vedlikeholdsplan og oppfølging

Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan av 29.9.25 er i sin helhet vedlagt innkallingen. Vedlikeholdsplanen er en uavhengig rapport som dokumenterer og tidfester vedlikeholdsbehovet i sameiet, på kort og lang sikt. Formålet er å kunne prioritere, budsjettere og planlegge fremtidige tiltak basert på behov og tidsrammer angitt i planen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedlikeholdsplanens rammer og formål er redegjort for i sameiermøtet.

✓ Vedtatt.

5. Presentasjon av vedtatt vedlikehold

Styret har prioritert tre større tiltak. Se vedlagt presentasjon for nærmere beskrivelse.

Forslag til vedtak:
Styrets fremlagte prioriteringer er redegjort for i sameiermøtet.

✓ Vedtatt.

6. Forslag til finansieringsalternativer

Forslag til finansieringsplan for strakstiltak på kr. 822 240 er kapitalinnkalling likt fordelt over tre terminer, alternativt samlet låneopptak for sameiet.

Det vises for øvrig til fremlagt presentasjon fra styret vedlagt innkallingen.

Styrets innstilling
Det stemmes kun over de de 2 formene for finansiering som er foreslått. Åpen avstemming i møtet.

Forslag til vedtak:
Opptak av samlet banklån for sameiet vedtas.

✓ Vedtatt.

Verification

Document ID 09222115557560476204

Document

4018 Sameiet Mauritz Hansens Gate 6-8 21.10.2025 Protokoll til signering
Main document
2 pages
Initiated on 2025-10-23 10:06:32 CEST (+0200) by Sverre Hermanstad (SH)
Finalised on 2025-10-24 11:00:52 CEST (+0200)

Initiator

Sverre Hermanstad (SH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
sverre.hermanstad@obos.no

Signatories

Haakon Dagestad (HD)
hdagestad@gmail.com
Signed 2025-10-23 10:53:41 CEST (+0200)

Kathrine Bjørnebek Frønsdal (KBF)
katrine.fronsdal@fhi.no
Signed 2025-10-23 10:57:39 CEST (+0200)

Tore Oshaug Tokle (TOT)
toretokle@gmail.com
Signed 2025-10-24 11:00:52 CEST (+0200)

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



PULS

Vedlegg E-4



PLAN 5.ETASJE



PLAN 6.ETASJE

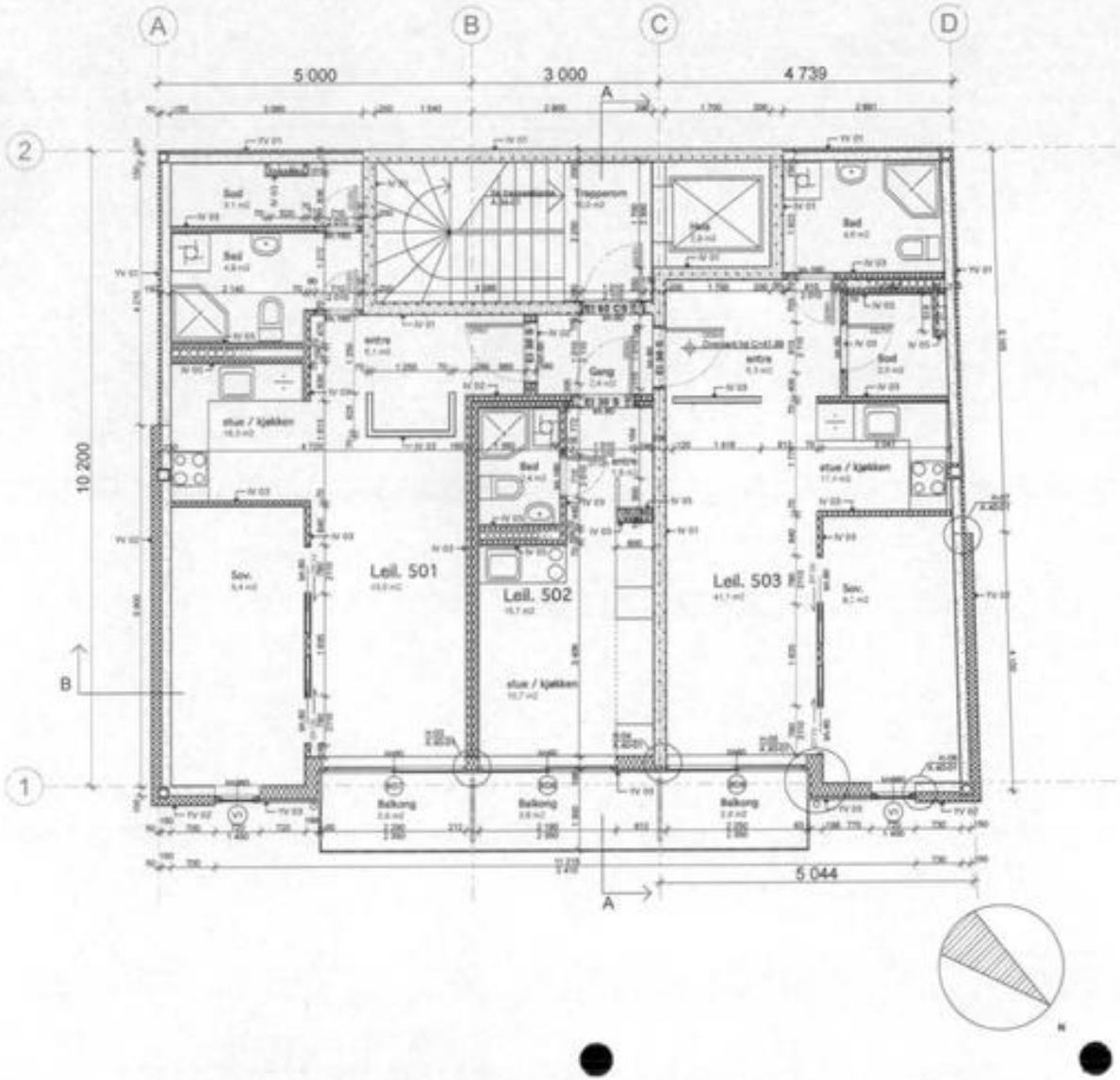
Utgår (6.etg) ny nr. 23

14

TEGNING ERSTATTER TIDLIGERE A-A100-2.05 OG A-A100-2.06

KORR	DATO	KONTR		MÅL 1:100	SIGN BS	KONTROLL TR	Mauritz Hansens gate 6 SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE	TILTAKSHAVER Mars Invest AS	ADRESSE Mauritz Hansens gate 6
				DATO 30.11.04	TEGN NR. A.10-03				TEGNING Plan 5.etasje og 6. etasje

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



NB! Alle dør og vindus smyg skal gipses.

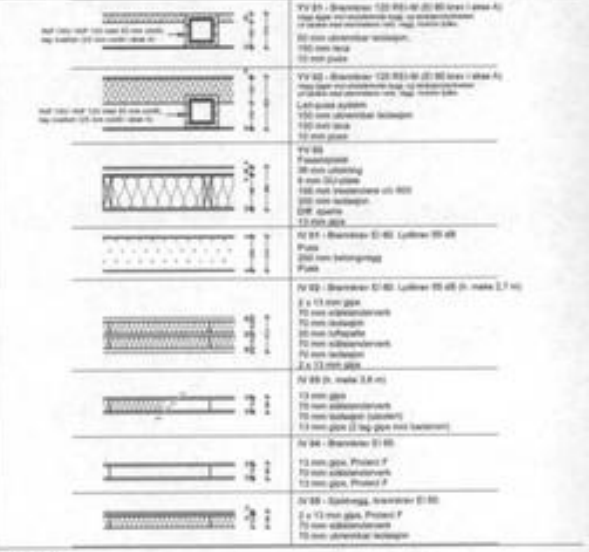
VEDLEGG E - 6

AS BUILT

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

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

TEKST	TEGN.NR.	INDEKS
PLAN 5. ETASJE	A.12 - 05	B



PROSJEKT

Mauritz Hansens gate 6

TILTAKSHAVER

Mars Invest AS v/ Jan Skippervold

C/O JES AS Pb. 57 1335 Snarøya

ARKITEKT

PULS arkitekter as

SIV. ARK. M.N.A.L. - Boks 135 Vindern - 0319 OSLO - T: 21 69 99 00 - F: 21 69 99 01

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

TEKST	TEGN.NR.	INDEKS
PLAN 5. ETASJE	A.12 - 05	B

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Puls Arkitekter as
Boks 135 Vindern
0319 OSLO

KOPI

Dato: - 2 AUG. 2008

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

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

FERDIGATTEST
NYBYGG I BAKGÅRD
MAURITZ HANSENS GATE 6A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3

Gro B. Taugbøl
avdelingsenhetsleder

Tine Aagesen
saksbehandler

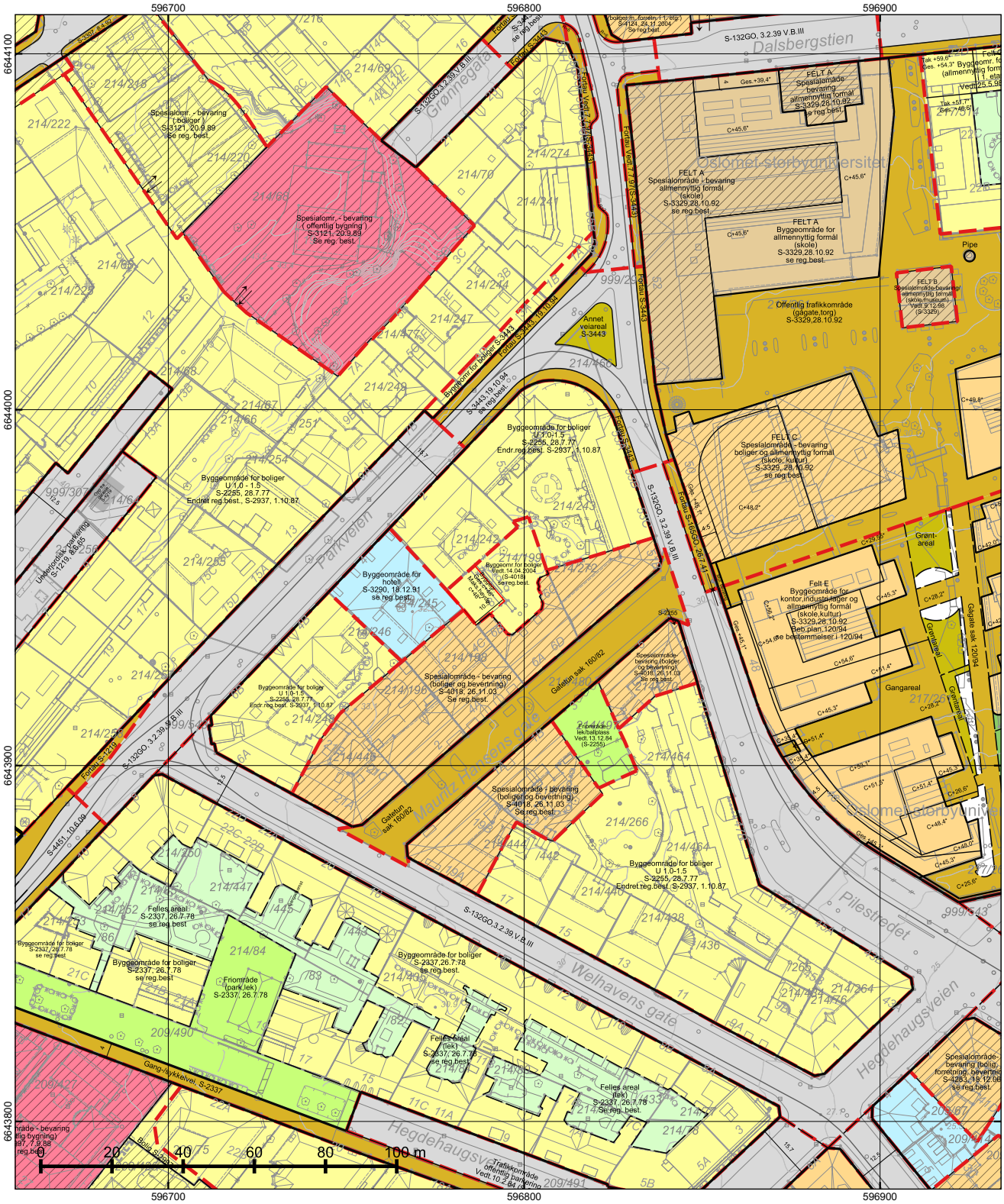
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206051
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 5. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	27.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MAURITZ HANSENS GATE 8
Postadresse:	0350 OSLO
Matrikkel:	0301-214/199

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206051

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

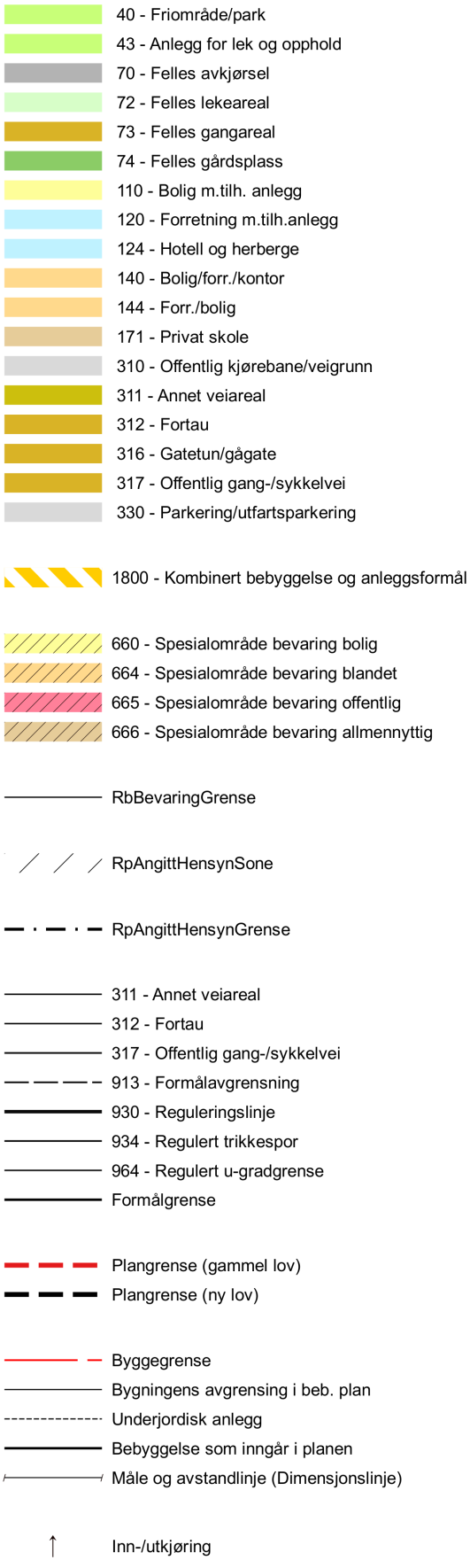
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

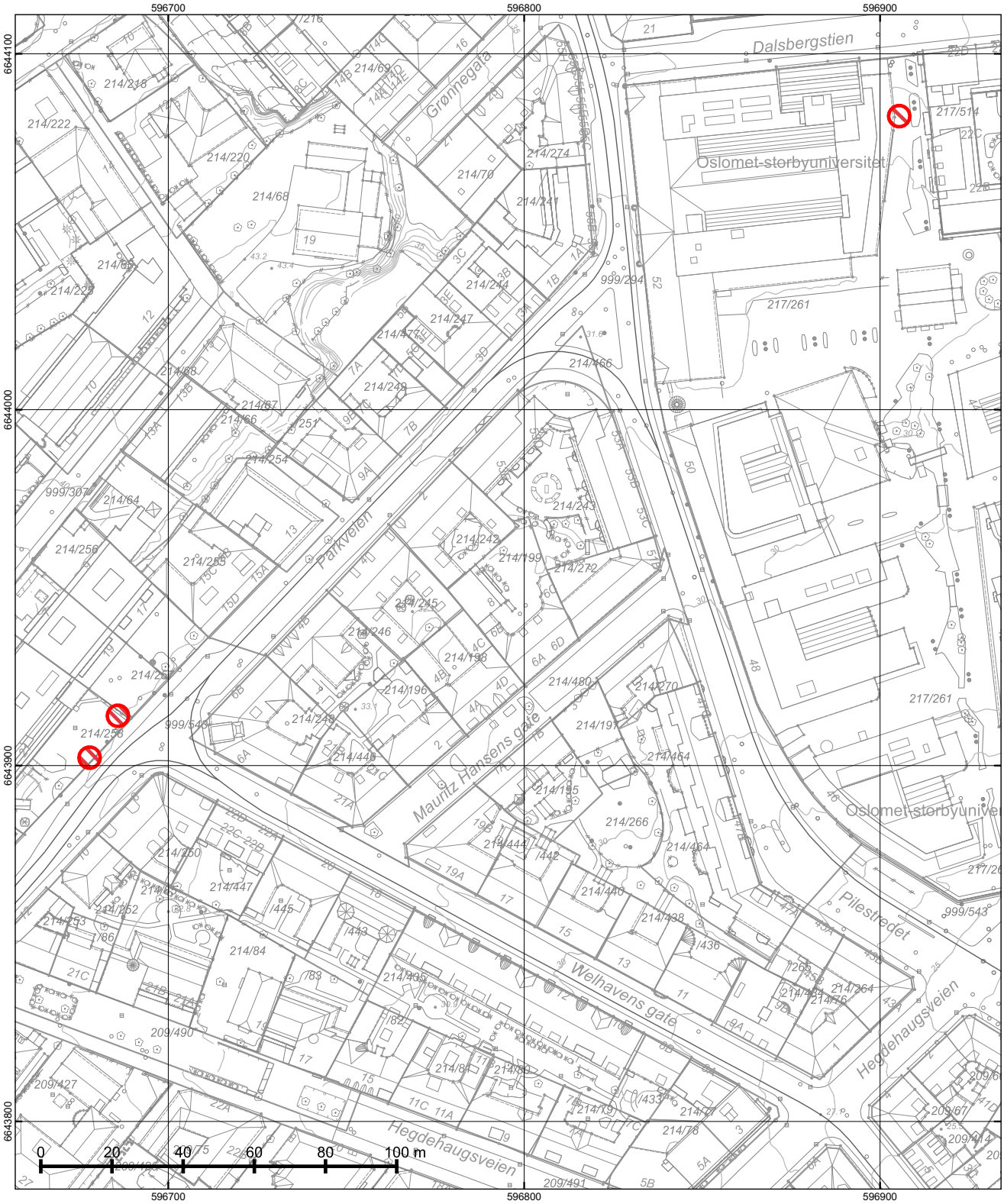
PlottID/Best.nr: 334187/ 86527548
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: MAURITZ HANSENS GATE 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/199

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

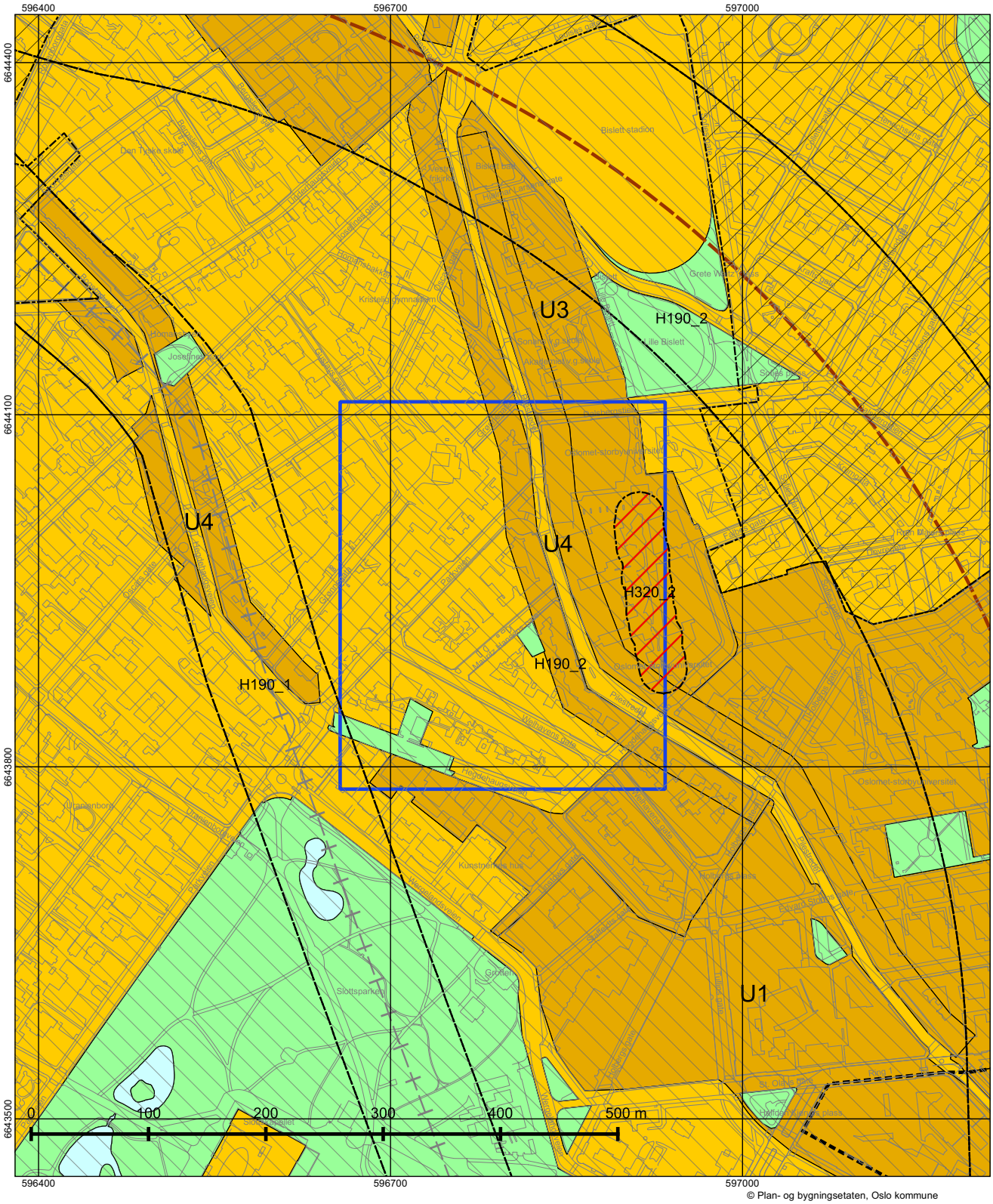
Dato: 26.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 334187/ 86527548
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: MAURITZ HANSENS GATE 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/199

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334187/86527548
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V140404

Mindre vesentlig endring for S-4018.Byggegr.utvides med 1,5 m mot øst til 10,5 m og laveste gesimshøyde heves med 1 m til overkant sikkerhetsgjerde for takterrasse.

V140404 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.04.2004
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200401809
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-4018

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4018

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For Mauritz Hansens gate 6 gjelder egne fredningsbestemmelser.

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

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

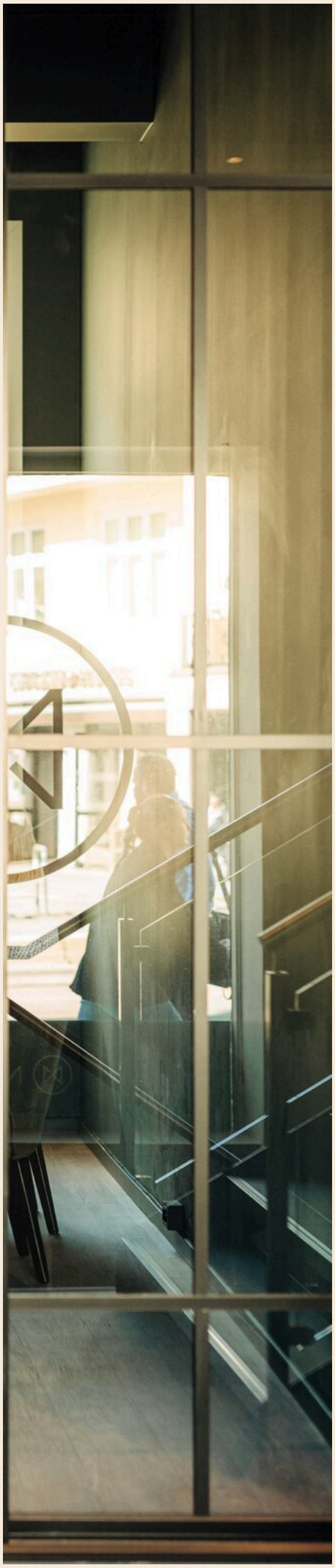
§ 7. Avkjørsel, parkering
Hver eiendom får opprettholdt dagens avkjørsler. Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn for krav til parkering ved eventuelle nybygg i henhold til § 5.
For planens byggeområde i henhold til § 3 stilles ikke krav til parkering.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0433/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Mauritz Hansens gate 8 0350 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 199, snr 27 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit
Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Ludvik Mikkelborg Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Parken Eiendomsmegling AS
l.jensen@nordvikbolig.no
976 78 851

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