Hauchs gate 7, 0175 OSLO



PROPR.NO

Selger
Magnus P Drangevåg
48006201

Prisantydning
3 690 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 218 Bnr. 230 Snr. 14

Sentral og moderne selveierleilighet, fantastisk bakgård! VV og fyring inkludert, lave felleskostnader

PRISANTYDNING
kr 3 690 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 1 763 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
23kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2003



Velkommen til Hauchs gate 7



Leiligheten har tilgang til en stor vernet eplehage med mange sitteplasser og griller



Et perfekt førstegangskjøp og et godt utleieobjekt



Kommode kan byttes ut med skap for en mer privat alkove og ekstra lagringsplass



Godt ventilert bad med varmekabler



Opplegg for vaskemaskin



Gode lysforhold og effektiv planløsning



Lave felleskostnader med varmtvann, fyring og Internett inkludert



Boligen er i god stand, bygg fra 2003



Seng kan avgrenses med gardin, eller fungere som en forlengelse av sofagruppe



Kjøkkenet har tidløse hvite fronter



Lys stue med åpen kjøkkenløsning



Bod på 5m² (selgers bilde)



Boligen ligger midt mellom vakre Grünerløkka og St. Hanshaugen



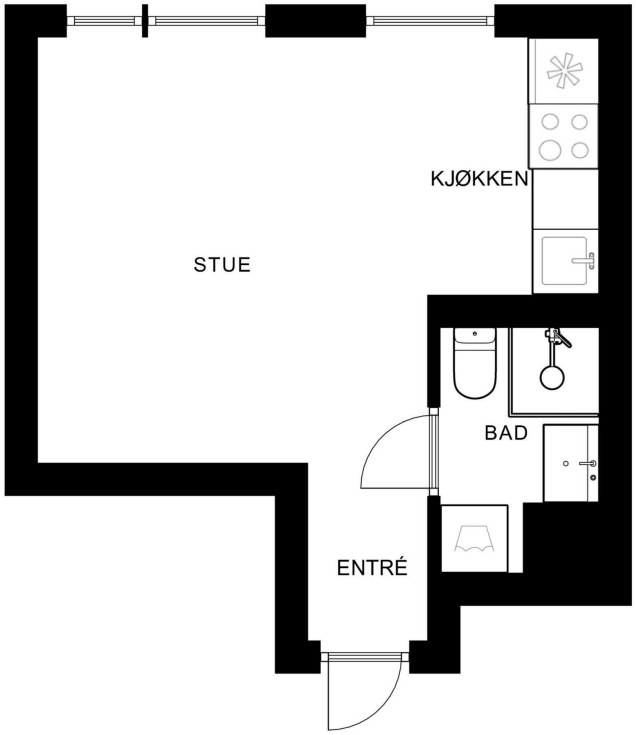
Koselig utsikt ned Hauchs gate 7



Kom gjerne på privatvisning, selger er fleksibel



Et veldrevet sameie med ny heis i 2024



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning



Nærområdet kryr av populære serveringssteder med uteservering

Om boligen

Velkommen til Hauchs gate 7, en pen og moderne leilighet med enkel adkomst i 2. etasje. Et perfekt førstegangskjøp og et godt utleieobjekt.

Lave felleskostnader og sentral beliggenhet gjør også dette til en utmerket pendlerbolig. Boligen er energieffektiv og har lave strømkostnader. Forrige eier brukte 1812kWh strøm totalt i 2024, som kostet i underkant av 300kr pr mnd.

Boligen har tilgang til Schultzehaugen Vel, en stor vernet eplehage med mange sittegrupper og griller til disposisjon for beboere. En utmerket plass å samle venner og familie om sommeren.

Ekstern bod på 5m² med enkel adkomst fra heis.

- Lave felleskostnader på 1 763kr
- Varmtvann og fyring inkludert
- Raskt Internett (500/500Mbps) og strømmetjenester hos Telia inkludert
- Veldrevet sameie og ingen fellesgjeld
- Lavt strømforbruk, 1 812kWh i 2024
- Gode lysforhold og effektiv planløsning
- Dokumentert radonmåling med lave nivåer
- Godt utleieobjekt
- Kjellerbod på 5m²
- Ny heis i 2024

Beliggenhet

Nærmiljøet byr på
- Joggeturer langs Akerselva
- Uteservering på Kiellands plass
- Kulturliv på Grünerløkka
- Mathallen på Vulkan

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen.

Kom gjerne på privatvisning, selger er fleksibel og tilgjengelig hele påsken. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Omkostninger

9 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
92 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

103 240 kr (Omkostninger totalt)

---

3 793 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hauchs gate 7, 0175 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 230, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 28 m² BRA-i: 23 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 **Rapportdato:** 04.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21813-25063 **Referansenummer:** IF2143

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Niklas Lorentzen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
nl@taksator.no
994 84 721

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, brann- og lydklassifisert entrédør og yttervegger i bindingsverk, stål og betong med fasadekledning av tynnpusset plate. Yttertaket er flatt og tekket med papp eller membran. Etasjeskiller og felles trapper er i betong. Det er personheis i bygget.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av laminat på gulv, malte plater på vegger og himling. Innvendige dører er malte og profilerte.

VÅTROM Gå til side

Badet har fliser på vegger og gulv, malt himling, elektrisk gulvvarme og stålsluk. Det er innredet med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har glatte fronter, laminat benkeplate og ettgreps batteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system for vann, synlige avløpsrør i plast, og radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Ventilasjonen er naturlig. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

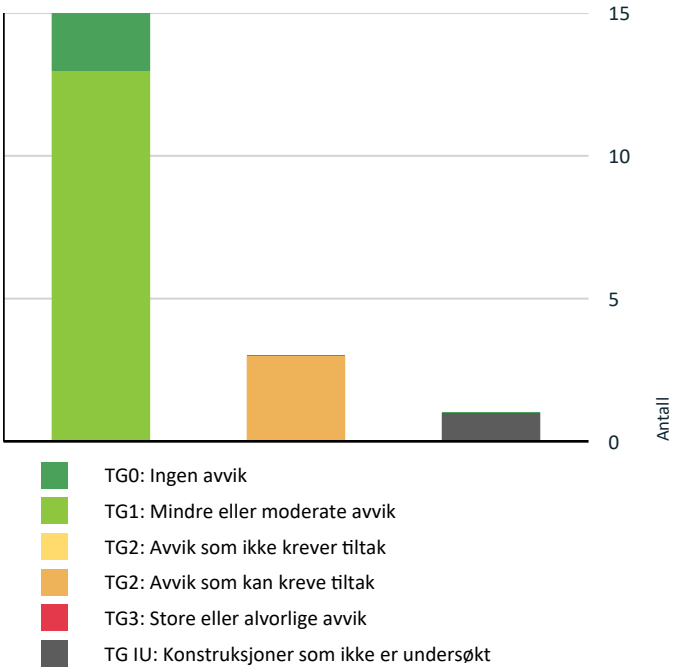
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å

Sammendrag av boligens tilstand

oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2003

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, stål og betong. Fasader er kledd med tynnpussede fasadeplater. Flatt yttertak i betong, tekket med papp eller membran. Etasjeskiller i betong. Felles trapper i betong. Bygningen har personheis.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca 2 m.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

- Radonmåling gjennomført av Radonmannen AS i perioden oktober 2023 til januar 2024 viser årsmiddelverdier godt under tiltaksgrensen, med høyeste verdi på 38 Bq/m³. Måleresultat er dokumentert gjennom fremlagt rapport.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 30mm.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

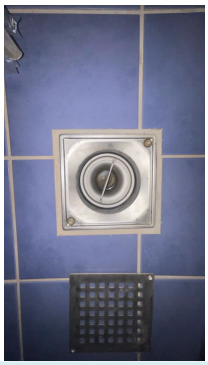
Det e stålsluk.
Det er ikke mulig å verifisere type membran som er benyttet.

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

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

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.

Innhent dokumentasjon, om mulig.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt fuktmåling grunnet manglende fysisk tilgang til konstruksjonen. Konstruksjonen består av stål, noe som gjør fuktsøk upålitelig. Det er imidlertid boret hull for visuell inspeksjon.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat og kjøkkenvask med ettgreps blandebatteri.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, styres fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

——

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

——

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

VVS anlegget er ikke inngående vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier kjenner ikke til feil ved rørsystemet.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og ikke vurdert. Dette er trolig plassert på fellesarealer og antas å være sameiets/borettslagest ansvar.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

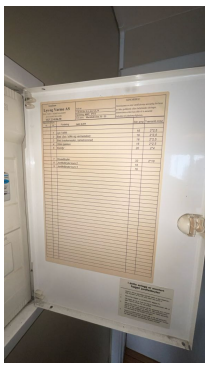
Sikringsskap lokalisert i entre.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring og 5 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende. Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget





TG 0 Branntekniske forhold

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

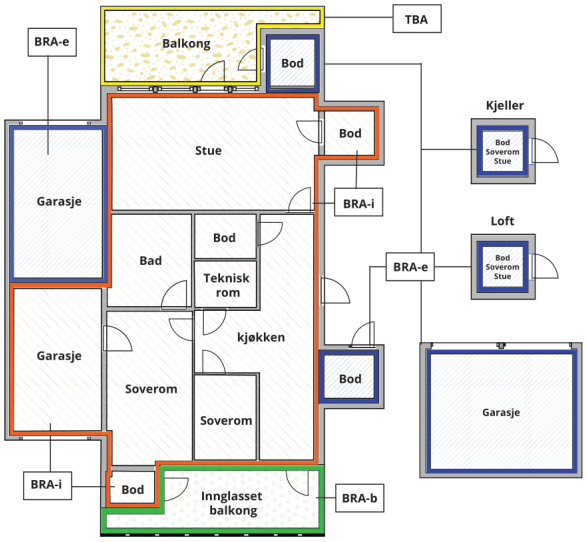
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	23			23	
Kjellerbod		5		5	
SUM	**23**	**5**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, Stue/Kjøkken, Entré		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leilighet disponerer bod i kjeller på ca. 5,2 m².

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	23	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Magnus Drangevåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	230		14	1013.7 m²	I henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune	Ikke relevant

Adresse
Hauchs gate 7

Hjemmelshaver
Drangevåg Magnus Pudelewicz

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	02.04.2025	Muntlige opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.04.2025	Informasjon fra Norges Eiendommer/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	02.04.2025		Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	
2	04.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IF2143

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Hauchs gate 7, 0175 OSLO

03 Apr 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hauchs gate 7	Hauchs gate 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

januar 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her selv siden mars 2023

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 80116041

Informasjon om selger

Selger

Drangevåg, Magnus Pudelewicz

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Måling ble utført i perioden fra 21 oktober til 17 januar og prøvene ble analysert av Radonova Laboratories.

Høyeste årsmiddelverdi kom på 38Bq/m3 og høyeste måleverdi i perioden var på 49Bq/m3.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Heis ble byttet ut våren 2024

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94681911

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Drangevåg, Magnus P	**2025-04-03**

Identification

bankID Drangevåg, Magnus P

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Drangevåg, Magnus P	03/04-2025 12:25:43	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1

fastsatt på konstituerende sameiermøte 30.10.2003 i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31.
Endret på ordinært sameiermøte 09.04.2014 og 21.04.2015
Revidert på ekstraordinært sameiermøte 18.10.2018 for overrensstemmelse med revidert lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.
Endret på ordinært sameiermøte 14.04.2021

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Schultzehaugen Sameie 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 09.09.2003.

1.2 HVA SAMEIET OMFATTER

(1) Sameiet består av 63 boligseksjoner på eiendommen gnr. 218, bnr. 230 i Oslo kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- bod i underetasje,
- private utearealer som terrasse eller balkong,
- evt. parkeringsplasse(r) i garasjekjeller.

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

1.3 SAMEIEBRØK

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2.1 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

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

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

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

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

(5) Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr218, bnr116. Eiendommen er fellesareal med sameiene Schultzehaugen 2, 3, 4 og 5 (bnr 218, snr 228, 229, 231 og 232) og forvaltes av en velforening der sameierne har rett og plikt til medlemskap.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

3.1 RETT TIL BRUK

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, markiser, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

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

3.2 ORDENSREGLER OG DYREHOLD

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

4.1 SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) innvendige vann- og avløpsledninger inn i seksjonen fra og med forgreningspunktet
i) sikringsskap og elektriske ledninger fra og med bruksenheten sikringsskap
j) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren plikter å forhindre vann- og råteskader på verandadører og vinduer ved å holde balkongen/terrassen fri for snø vinterstid.

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

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

4.2 SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5.1 FELLESKOSTNADER

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

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Reparasjoner av heisdøra kan viderefaktureres seksjonseieren som har misbrukt heisdøra når vedkommende er kjent.

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

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

(5) Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til eiendommen og vellet jf. punkt 2-1 (5) og fellesfunksjoner med sameiene Schultzehaugen 2, 3, 4 og 5.

5.2 BETALING AV FELLESKOSTNADER

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

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

5.3 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

5.4 SEKSJONSEIERENS HEFTELSE FOR SAMEIETS ANSVAR OG FORPLIKTELSER UTAD

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

6.1 MISLIGHOLD

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6.2 PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN

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

6.3 PÅLEGG OM FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

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

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7.1 STYRET – SAMMENSETNING, VALG, TJENESTETID OG VEDERLAG

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

(7) Styret velger i sin midte en representant til styret i vellet.

7.2 STYREMØTER

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

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

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

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

7.3 STYRETS OPPGAVER

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

7.4 STYRETS BESLUTNINGSMYNDIGHET

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.5 INHABILITET

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

7.6 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR

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

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

8. ÅRSMØTET

8.1 ÅRSMØTETS MYNDIGHET OG MINDRETALLSVERN

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8.2 TIDSPUNKT FOR ÅRSMØTET

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

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

8.3 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8.4 SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8.5 HVEM KAN DELTA I ÅRSMØTET

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

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

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

8.6 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8.7 BEREGNING AV FLERTALL OG OPPTELLING AV STEMMER PÅ ÅRSMØTE

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

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

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

8.8 FLERTALLSKRAV VED ULIKE BESLUTNINGER PÅ ÅRSMØTET

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

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

8.9 FLERTALLSKRAV FOR SÆRLIGE BOMILJØTILTAK

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.10 BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERE

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8.11 INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

9.1 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9.2 REGNSKAP OG REVISJON

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

9.3 FORSIKRING

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

10. DIVERSE OPPLYSNINGER

10.1 DEFINISJONER

I disse vedtektene menes med

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

10.2 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

10.3 GENERELLE PLIKTER

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

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

Seksjonseiere som leier ut boligen pålegges å varsle styret om hvem som til enhver tid er leietaker. Dette gjelder også eventuell fremleie. Eier plikter å holde seg oppdatert på informasjon fra styret i sameiet, også om leiligheten er utleid.

Protokoll til årsmøte 2024 for Schultzehaugen 1 Sameie

Organisasjonsnummer: 986373470
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 09:00 til 26. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Sverre Kittelsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Catherine Grini og Adrian Nesse oppnevnes.

> **Forslag til vedtak:**
> Catherine Grini og Adrian Nesse er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-, det samme som forrige år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkommitéen foreslår (vedlagt) gjenvalg av Adrian Wolf Nesse og Rune Iversen for 2 år gjenvalg av Espen Hagen for 1 år og gjenvalg av Catherine Grini som varamedlem for 1 år. Grete Johnsen foreslås som nytt medlem for 2 år.

Innstilling
Styret innstiller på gjenvalg av valgkomiteen.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Rune Iversen (22 stemmer)
Grete Johnsen (22 stemmer)
Adrian Wolff Nesse (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune Iversen
Grete Johnsen
Adrian Wolff Nesse

Styremedlem. (1 år)

Følgende ble valgt:

Espen Hagen (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Hagen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Cathrine Grini (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cathrine Grini

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Hestad (21 stemmer)
Marit Lillesveen (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristin Hestad
Marit Lillesveen

Signaturer:

Møteleder: Sverre Kittelsen /s/

Protokollvitner:

Cathrine Grini /s/

Adrian Nesse /s/

VEDTEKTER
FOR
SCHULTZEHAUGEN GARASJESAMEIE

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

1. Eiendommen. Eierform og heftelsesform

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

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

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

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

2. Formålet med garasjevedtektene

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

3. Bruk av parkeringsplassene

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

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

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

Vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget.

4. Juridisk råderett

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

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

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

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

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

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

5. Sameiermøte

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

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

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

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

På det årlige sameiermøtet (årsmøtet) behandles følgende saker:
- regnskap og eventuelt revisjon, dersom revisjonsplikt blir lovbestemt
- påfølgende års à konto innebetaling
- valg av styre
- annet som er nevnt i innkallingen

6. Styre

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

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

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

Styret engasjerer forretningsfører og eventuelt vaktmester.

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

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

7. Drift og vedlikehold av garasjen

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

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

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

Oppkobling mot fordelingsskap i garasjeanlegg krever styregodkjenning.

8. Forretningsfører

Innkreving av fellesutgifter fra sameierne uføres av forretningsfører.

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

9. Kostnader

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

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

10. Mislighold

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

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

11. Vedtektsendringer

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

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

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameiermøte 26.04.2004
Revidert på sameiermøte 18.10.2018 og 24.04.2023

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet Schultzehaugen 1.

§ 1. Hensikt

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.
Seksjonseiere som skal utføre større oppussingsprosjekter eller arbeider som medfører støy, plikter å informere styret, naboer, gjenboere og eventuelt Vellet i god tid før oppstart.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.
Ved bruk av avfallssekker beregnet for utplassering og henting, skal styret informeres. Avfallssekkene skal settes ut mot Hauchs gate, så langt ifra husveggen som mulig. Sekker skal aldri settes på gangveier eller foran porter/inngangsdører. Bestilling av henting skal gjøres samme dag som utplassering av sekkene.

§ 5. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 6. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 7. Felles signalanlegg

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

§ 8. Energisparing

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

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes til enhver tid minst en godkjent brannslukningsinnretning (enten brannslukningsapparat eller brannslange) i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning. Brudd på avfallshåndteringsregler (§ 4) som fører til ekstraordinære kostnader for avfallsinnhenting eller avfallslevering til egnet mottak kan føre til viderefakturering fra styret til den enkelte seksjonseieren.

§ 11. Erstatningsansvar

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5525
Schultzehaugen 1 Sameie

Velkommen til årsmøte i Schultzehaugen 1 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5525

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Schultzehaugen 1 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Sverre Kittelsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Catherine Grini og Adrian Nesse oppnevnes.

Forslag til vedtak

Catherine Grini og Adrian Nesse 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsrapport 2023...pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-, det samme som forrige år.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkommitéen foreslår (vedlagt) gjenvalg av Adrian Wolf Nesse og Rune Iversen for 2 år gjenvalg av Espen Hagen for 1 år og gjenvalg av Catherine Grini som varamedlem for 1 år. Grete Johnsen foreslås som nytt medlem for 2 år.

Innstilling
Styret innstiller på gjenvalg av valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adrian Wolff Nesse
- Grete Johnsen

- Rune Iversen

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

- Espen Hagen

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

- Cathrine Grini

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

- Kristin Hestad
- Marit Lillesveen

Vedlegg

1. Innstilling valgkomite 2024.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sverre A.C. Kittelsen	Hauchs Gate 9 T
Styremedlem (Fungerende leder til 1.8.23)	Espen Hagen	Hauchs Gate 7
Styremedlem	Rune Iversen	Hauchs Gate 9 K
Styremedlem	Adrian Wolff Nesse	Hauchs Gate 7
Styremedlem	Hege Julie Skarland	Hauchs Gate 7
Varamedlem	Catherine Grini	Hauchs Gate 9 L

Valgkomiteen

Kristin Hestad	Hauchs Gate 9 F
Marit Lillesveen	Hauchs Gate 9 T

Generelle opplysninger om Schultzehaugen 1 Sameie
Sameiet består av 63 seksjoner.
Schultzehaugen 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986373470, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
218 230

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

Schultzehaugen 1 Sameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styret har i 2023/24 avholdt 4 møter. Styret har særlig arbeidet mye med anbud, bestilling og planlegging av ny heis som viste seg nødvendig etter mange feil og stans for den gamle heisen.

Styrets arbeid har utover dette bl.a. bestått i
- Oppfølging heisproblemer gammel heis
- Utbedring etter strømbrudd I hele sameiet
- Innredning av toalett i styrerommet til heismontører og andre leverandører
- Oppfølging brannvarsling/alarmer.
- Utskifting av nødlys og bevegelsessensorer i trappeoppganger og ganger.
- Reparasjon av dørtelefon
- Innkjøp av fasadevaskemaskin
- Utbedring av lufttrykk i søppelrom
- Nøkkelbestillinger
- HMS oppfølging
- Oppfølging av overvåkingsbilder av sykkeltyverier
- Budsjettering og kostnadskontroll
- Informasjon til nye eiere og leietakere
- Informasjon til beboerne på Vibbo og Facebook-gruppe.

Styret vil i 2024/25 særlig arbeide med sluttføringen av heisutskiftingen. I tillegg vil en vurdere om sameiet har økonomi til å foreta full fasadeutbedring.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold. Innkjøp av ny heis var ikke i budsjettet, men styret har gjennom langsiktig oppbygging av reserver satt av midler til større utbedringer. Situasjonen med stadige problemer med den gamle heisen gjorde det nødvendig å benytte mesteparten av disse reservene nå. Av heisinvesteringen er kr 708 056 (33%) betalt i 2023.

Det er også brukt midler utover budsjettet til utbedring av nødlys og sensorer.

På grunn av strømstøtte og lavere energipriser i 2023 enn i 2022 er det brukt vesentlig mindre på fjernvarme enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 497 426 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Uten heisinvesteringen hadde det vært et positivt resultat i 2023 på kr 240 630 som er noe bedre enn budsjettert.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 417 719.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 775 000 til større vedlikehold. Ca 1,5 millioner av dette er knyttet til fullføringen av ny heis.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Schultzehaugen 1 Sameie.

Lån
Schultzehaugen 1 Sameie har ingen lån.

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

Budsjettet er basert på 3,3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024, som svarer til prisveksten målt ved konsumprisindeksen i september 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: 6Y8BY-VGDNV-N38E6-ECAWT-YPAFZ-26IVZ

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6Y8BY-VGDNV-N38E6-ECAWT-YPAFZ-26IVZ

SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1
ORG.NR. 986 373 470, KUNDENR. 5525

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 467 700	3 146 928	3 468 000	3 558 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 467 700**	**3 146 928**	**3 468 000**	**3 558 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 000	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-9 485	-9 034	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-121 293	-116 613	-123 000	-125 000
Konsulenthonorar	6	-5 156	-6 028	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-1 163 647	-177 012	-315 000	-1 775 000
Forsikringer		-252 272	-217 794	-240 000	-278 000
Kostnader sameie	13	-1 106 763	-1 407 763	-1 150 000	-1 177 000
Energi/fyring	8	-681 144	-548 697	-1 020 000	-684 000
TV-anlegg/bredbånd		-385 862	-308 395	-320 000	-400 000
Andre driftskostnader	9	-188 317	-198 513	-208 000	-203 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 028 040**	**-3 103 949**	**-3 504 000**	**-4 772 100**
DRIFTSRESULTAT		**-560 340**	**42 979**	**-36 000**	**-1 214 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	93 051	42 953	0	35 000
Finanskostnader	11	-137	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**92 913**	**42 953**	**0**	**35 000**
ÅRSRESULTAT		**-467 426**	**85 932**	**-36 000**	**-1 179 100**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	85 932		
Fra opptjent egenkapital		-467 426	0		

SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1
ORG.NR. 986 373 470, KUNDENR. 5525

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	33 273	0
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	38 268	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**71 541**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		225	167
Forskuddsbetalte kostnader		104 258	2 820
Andre kortsiktige fordringer		0	344 693
Driftskonto OBOS-banken		276 675	704 113
Sparekonto OBOS-banken		2 081 100	2 224 706
SUM OMLØPSMIDLER		**2 462 258**	**3 276 499**
SUM EIENDELER		**2 533 799**	**3 276 499**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 489 260	2 956 686
SUM EGENKAPITAL		**2 489 260**	**2 956 686**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	0	4 529
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**4 529**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 138	35 274
Leverandørgjeld		6 401	280 010
SUM KORTSIKTIG GJELD		**44 539**	**315 284**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 533 799**	**3 276 499**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	730 709	583 379

Oslo, 07.03.2024

Styret i Sameiet Schultzehaugen 1

Sverre A.C. Kittelsen /s/ Espen Hagen /s/ Rune Iversen /s/

Adrian Wolff Nesse /s/ Hege Julie Skarland /s/

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	2 745 768
Fjernvarme	721 932
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 467 700**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 485.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 156
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 156**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 172
Drift/vedlikehold VVS	-43 472
Drift/vedlikehold elektro	-239 116
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 988
Drift/vedlikehold heisanlegg	-752 121
Drift/vedlikehold brannsikring	-91 927
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 851
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 163 647**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-681 144
SUM ENERGI / FYRING	**-681 144**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 118
Driftsmateriell	-139
Vaktmestertjenester	-106 598
Vakthold	-4 063
Renhold ved firmaer	-62 492
Andre fremmede tjenester	-1 108
Trykksaker	-1 588
Bank- og kortgebyr	-3 262
Velferdskostnader	-950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-188 317**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 852
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64 494
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	728
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 628
Andre renteinntekter	349
SUM FINANSINNTEKTER	**93 051**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-137
SUM FINANSKOSTNADER	**-137**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Høytrykksspyler		
Tilgang 2023	33 273	
Avskrivninger i år	0	
Avskrives fra 2024		**33 271**
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**33 273**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 32,12 % av Schultzehaugen Vel.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Schultzehaugen Vel. Garantiansvaret
refererer seg til den samlede gjelden i Schultzehaugen Vel og utgjør kr 730 709.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Schultzehaugen Vel er inntatt i resultatregnskapet
resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80116041. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Heis	Montering av ny heis
2023 - 2024	Brannsikring	Utbedring nødlys og sensorer
2016 - 2016	Brannsikring	Brannvaslingsanlegg og nødlys
2016 - 2016	Ledningsnett	Sameiermøtet skiftet ut ledningsnett og tak-/vegglamper i trappeoppgang/ korridorer.
2013 - 2013	Maling av oppganger	
2013 - 2013	Maling av vinduer og treverk utendørs	
2013 - 2013	Diverse	Automatisk døråpner med nøkkelsensor til hovedinngangen, samt på dør mellom garasjen og sameiet. Oppgradering av brannvarslingsanlegget, inkludert installasjon av nødlys i bodområdet . Utskifting av lamper i trappeoppgang. Montering støydempende folia eller matte, under aluminiumsrenna som er på hver altan.

Valgkomiteen foreslår denne innstillingen til valg 2024 i Schultzehaugen Sameiet 1.

Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Adrian Wolff Nesse	Hauchsgate 7
Rune Iversen	Hauchsgate 9K
Grete Johnsen	Hauchsgate 7

Valg av 1 styremedlemmer for 1 år

Espen Hagen	Hauchsgate 7

Valg av 1 varamedlem for 1 år

Cathrine Grini	Hauchs Gate 9L

Leder ikke på valg i år, har ett år igjen

Sverre A.C. Kittelsen	Hauchs Gate 9T

Valg komiteen i år 2024

Oslo 26.02.2024

Marit Lillesveen **Kristin Hestad**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.04.24
Selskapsnummer: 5525 **Selskapsnavn:** Schultzehaugen 1 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Sverre Kittelsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Catherine Grini og Adrian Nesse er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Adrian Wolff Nesse

☐ Grete Johnsen

☐ Rune Iversen

Styremedlem. (kun 1 skal velges)

☐ Espen Hagen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Cathrine Grini

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Kristin Hestad

☐ Marit Lillesveen

**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.

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: helle@propr.no

Deres ref.: hauchs gate 7, 0175 oslo (h0206) #293776 . Vår ref.: 5525-1-14 Dato: 19.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Schultzehaugen 1 Sameie
Organisasjonsnr:	986373470
Seksjonseier:	Drangevåg, Magnus P
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Hauchs Gate 7, 0175 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	218
Bnr.	230

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 93761908.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekterkan 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.

Selskapet er en del av prosjektet Schultzehaugen som består av totalt 6 bygg med til sammen ca 211 leiligheter og et garasjesameie. Selskapet er forpliktet til å være med i Schultzehaugen Vel. Enkelte seksjonseiere har kjøpt garasje i Schultzehaugen Garasjesameie. (Årlig leie betales i januar hvert år. Det sendes egen giro for garasjeleien.) Garasjen kan kun overdras til sameiene i de andre Schultzehaugen-selskapene. Se garasjesameiets vedtekter. Dersom en seksjonseier har garasjeplass i garasjesameiet og seksjonen skal selges, må garasjeplassen inkluderes i salget. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. (tinglyses som ideell 1/70 del av gnr 518, bnr. 2 i Oslo). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Dersom selger ikke har garasje: om det er tinglyst urådighet om at overdragelse av seksjon i sameie ikke kan skje uten at selgers/hjemmelshavers ideelle andel i garasjesameiet på gnr 518 bnr

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 763,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	348,00	
Felleskostnader	1 415,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	455,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 143,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Sverre A.C. Kittelsen, e-post: schultzehaugen1@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.
Styrets kontaktinfo: schultzehaugen1@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 218, Bruksnummer 230, Seksjonsnummer 14 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	18.03.2025 kl. 13.00
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	18.03.2025 kl. 13.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/250073-1/200 08.03.2023 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
DRANGEVÅG MAGNUS PUDELEWICZ
FØDT: 14.02.1996

Andel i realsameie:

912843-1/105 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 116 IDEELL: 1/209

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2005/21283-1/105 URÅDIGHET

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

2003/56768-3/105 09.09.2003 **BRUKSRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0

SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 38

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0

SNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 82
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 83
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 84
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 85
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 86
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 87
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 88
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 89
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 90
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 91
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 92
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 93
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 94
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 95
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 96
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 97
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 98
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 99
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 100
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 101

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 102
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 103
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 104
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 105
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 106
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 107
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 108
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 109
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 110
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 111
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 112
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 113
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 114
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 115
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 116
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 117
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 118
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 119
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 120
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 121
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 122
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 123
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 124
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 125
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 126
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 127
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 128
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0 SNR: 129
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 229 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 229 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 229 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 229 FNR: 0

SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 229 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 229 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 9
til tils. 18 boder
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 230

2003/56768-7/105 09.09.2003 **ERKLÆRING/AVTALE**
Gjensidig bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 230

2003/56768-8/105 09.09.2003 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Vann- og avløpsetaten
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 230

2003/56768-9/105 09.09.2003 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 116
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 8

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0

SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 71

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 82
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 83
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 84
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 85
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 86
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 87
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 88
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 89
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 90
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 91
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 92
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 93
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 94
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 95
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 96
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 97
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 98
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 99
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 100
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 101
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 102
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0

SNR: 103
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 104
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 105
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 106
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 107
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 108
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 109
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 110
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 111
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 112
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 113
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 114
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 115
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 116
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 117
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 118
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 119
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 120
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 121
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 122
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 123
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 124
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 125
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 126
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 127
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 128
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 228 FNR: 0
SNR: 129
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 229 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 229 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 229 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 229 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 229 FNR: 0
SNR: 5

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 229 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 231 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 232 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 232 FNR: 0
SNR: 2
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 230

2005/21283-1/105 07.04.2005 **URÅDIGHET**
overdragelse kan ikke skje uten sammen med evt andel
av gnr 518 bnr 2

2024/1773306-1/200 05.08.2024 18:52 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 550 000
Panthaver: SPAREBANKEN VEST BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
Panthaver: Sparebanken Vest
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2003/56954-1/105 09.09.2003 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 230/39667
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.4-7,21.

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
HAUCHS GATE 7

Dato: 19.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507920
8384257

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 230

Vi viser til bestilling av 20250318 for HAUCHS GATE 7.

GNR. 218 BNR. 230

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.09.2003.

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

1014 m²

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

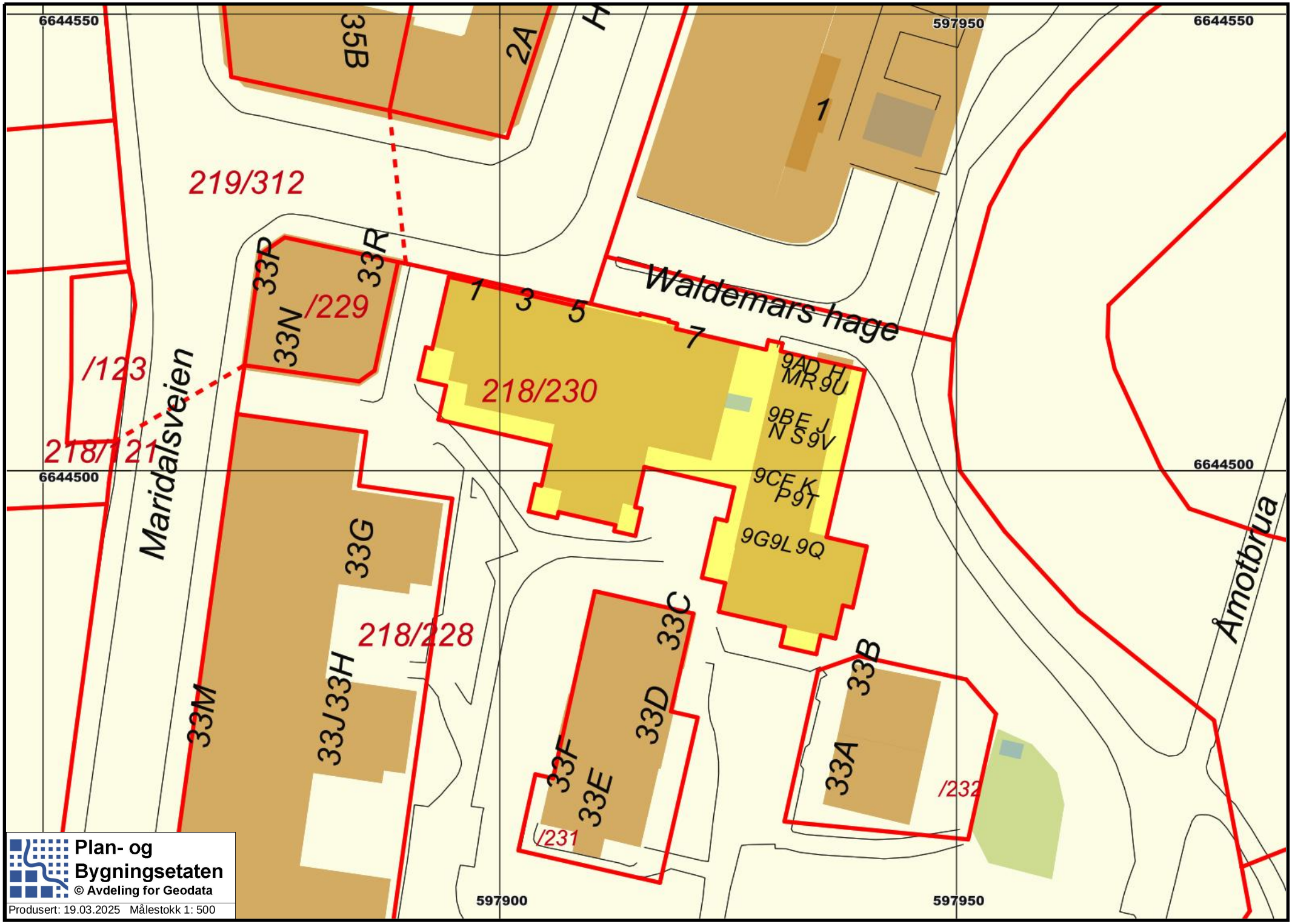
Målestokk= 1: 500.

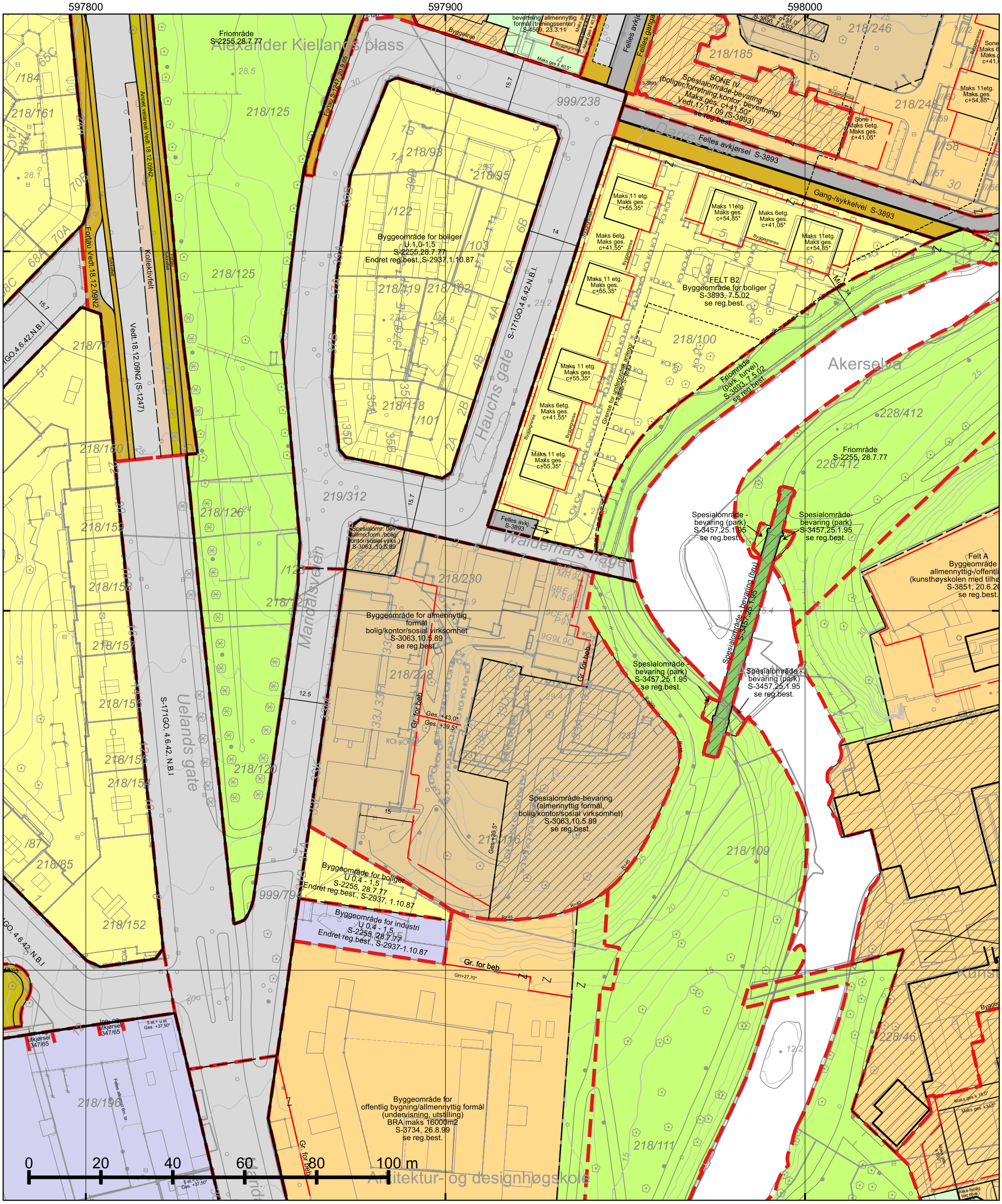
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6644550
597950
6644550
219/312
33B
2A
1
33P
33R
33N
/229
/123
Maridalsveien
1
3
5
7
Waldemars hage
218/230
9AD H
MR 9U
9BE J
N S 9V
9CE K
P 9T
9G9L 9Q
218/121
6644500
6644500
33G
218/228
33M
33J33H
33C
33D
33F
33E
/231
33B
33A
/232
Åmotbrua
597900
597950
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.03.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

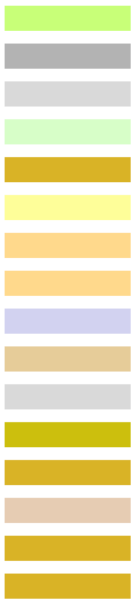
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139895/ 86507920
Adresse: HAUCHS GATE 7
Gnr/Bnr: 218/230
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Kommentar:

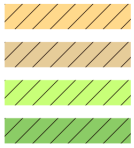
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

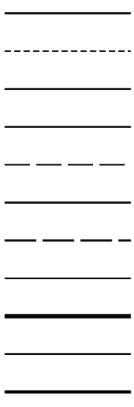


40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
140 - Bolig/forr./kontor
149 - Offentlig/allmennyttig
150 - Industri m.tilh.anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
316 - Gatetun/gågate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei



664 - Spesialområde bevaring blandet
666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
667 - Spesialområde bevaring friområde
668 - Spesialområde bevaring annet

RbBevaringGrense



70 - Felles avkjørsel
73 - Felles gangareal
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt - kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
925 - Gesimslinje
930 - Reguleringslinje
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)

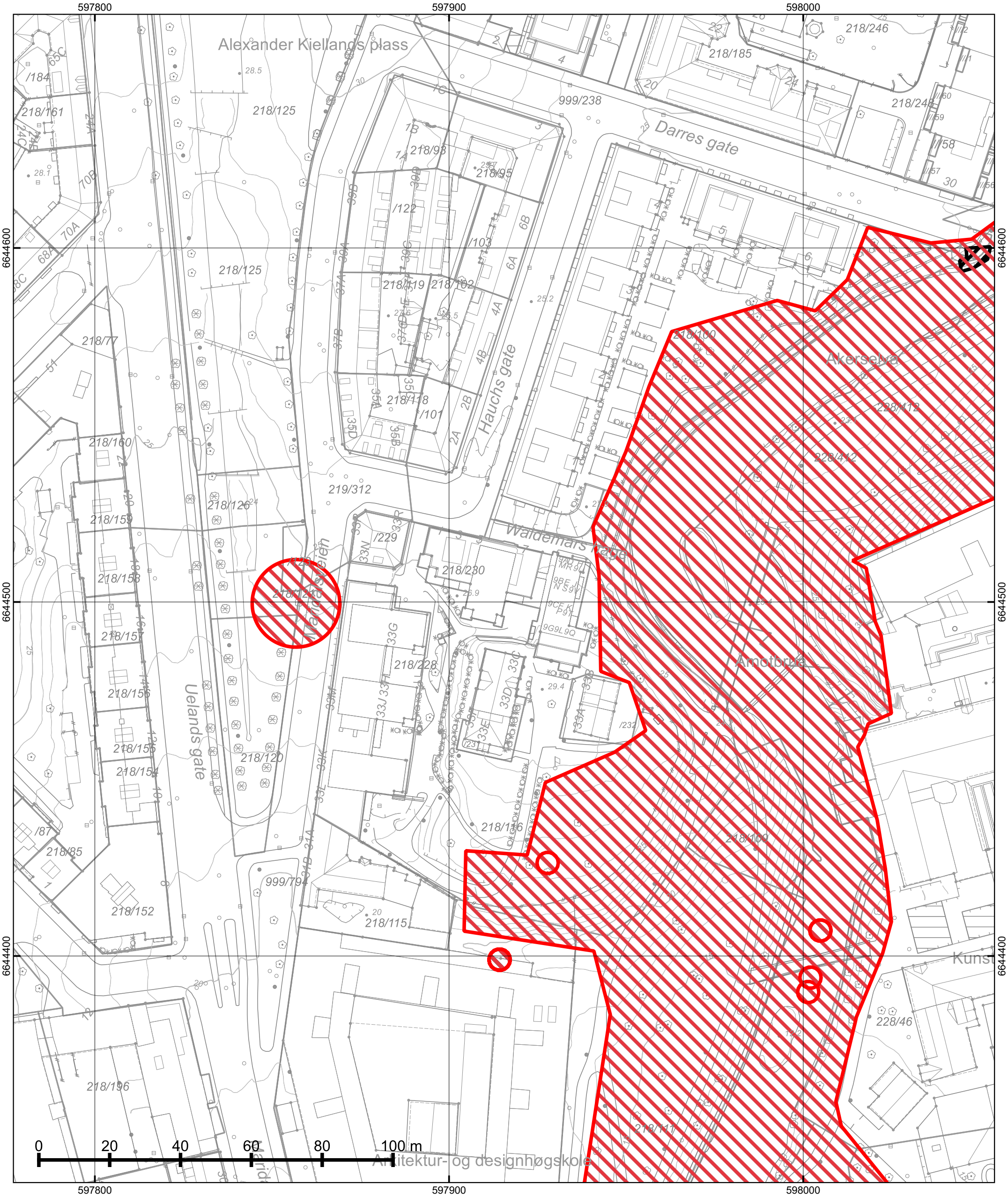


Grense for bebyggelse
Byggegrense
Bygning som forutsettes revet
Underjordisk anlegg
Bebyggelse som inngår i planen
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oppheving av eiendomsgrense

Inn-/utkjøring



Oslo

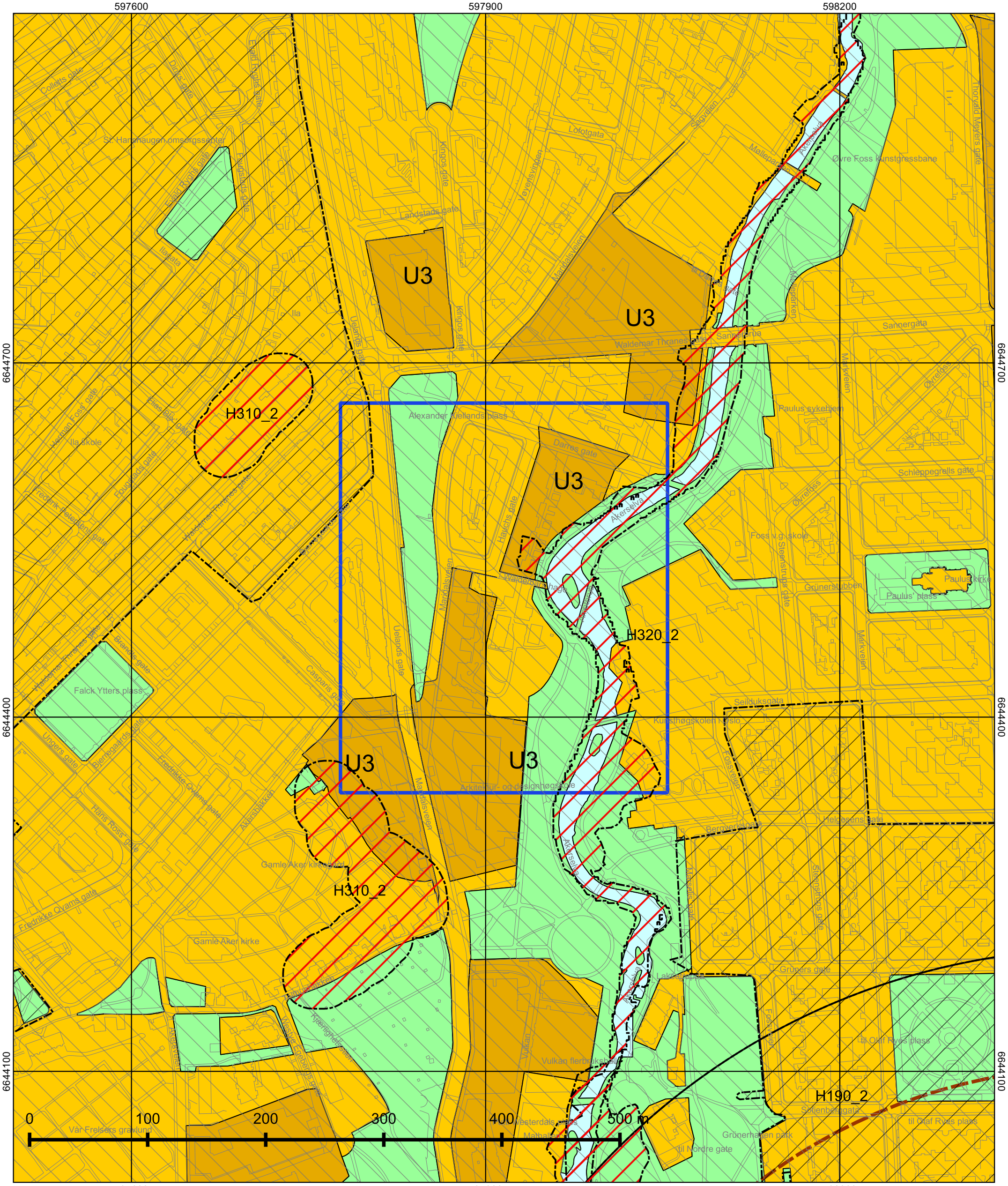
Dato: 19.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139895/ 86507920
Adresse: HAUCHS GATE 7
Gnr/Bnr: 218/230
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Kommentar:

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: 19.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139895/86507920
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Skatteetaten

Dato
20.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 218 Bnr 230 Fnr 0 Snr 14

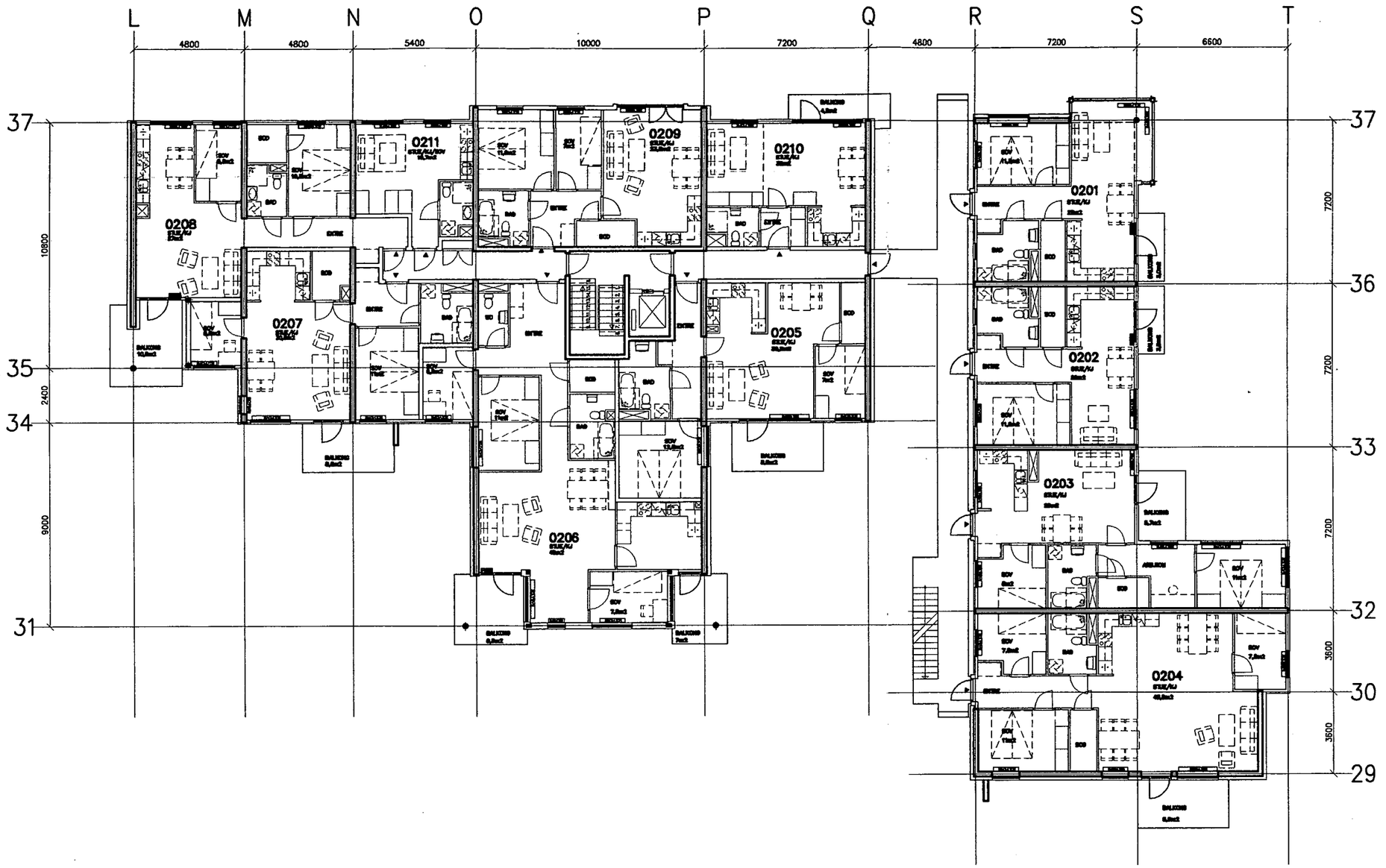
Eiendommens adresse:

Hauchs gate 7, 0175 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 735 512
Som sekundærbolig:	kr 2 942 046

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



43

REV	DATO	TEGN	REVISJON	KONTR.
B	23.12.11	MEA/AW	ENDRAD PA ENDRING AV TILLATELSE	JW
A	23.11.11	LH	LEIL. 1315 ER GJORT OM TIL 3-ROMS, VINDU JUSTERINGER	TSW

TEGN.NR.: A 11.0 12 020 REV: B

MARIDALSVEIEN 31-33

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD

NORD

BYGGHERRE:
Fabritius PROSJEKT AS
Brobekkveien 80,
Postboks 6872, Rodelokka
0504 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
SCHULTZEHAUGEN EIENDOM AS

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 25 C III
0459 OSLO
TLF.: 22 71 70 70 - FAX.: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Bygning 1 og 2
Plan 2. etasje

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
966	01.10.01	TR/TSW	1:200

TEGN.NR.: A 11.0 12 020 REV: B

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

NCC Bolig AS
PB. 93, Sentrum
0101 OSLO

Dato: 30 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109335-58 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 31B	Eiendom:	218/116/0/0
Tiltakshaver:	Fabritius Prosjekt AS	Adresse:	Postboks 6872 Rodeløkka, 0504 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter A.S	Adresse:	Sagvn. 23C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 31B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.