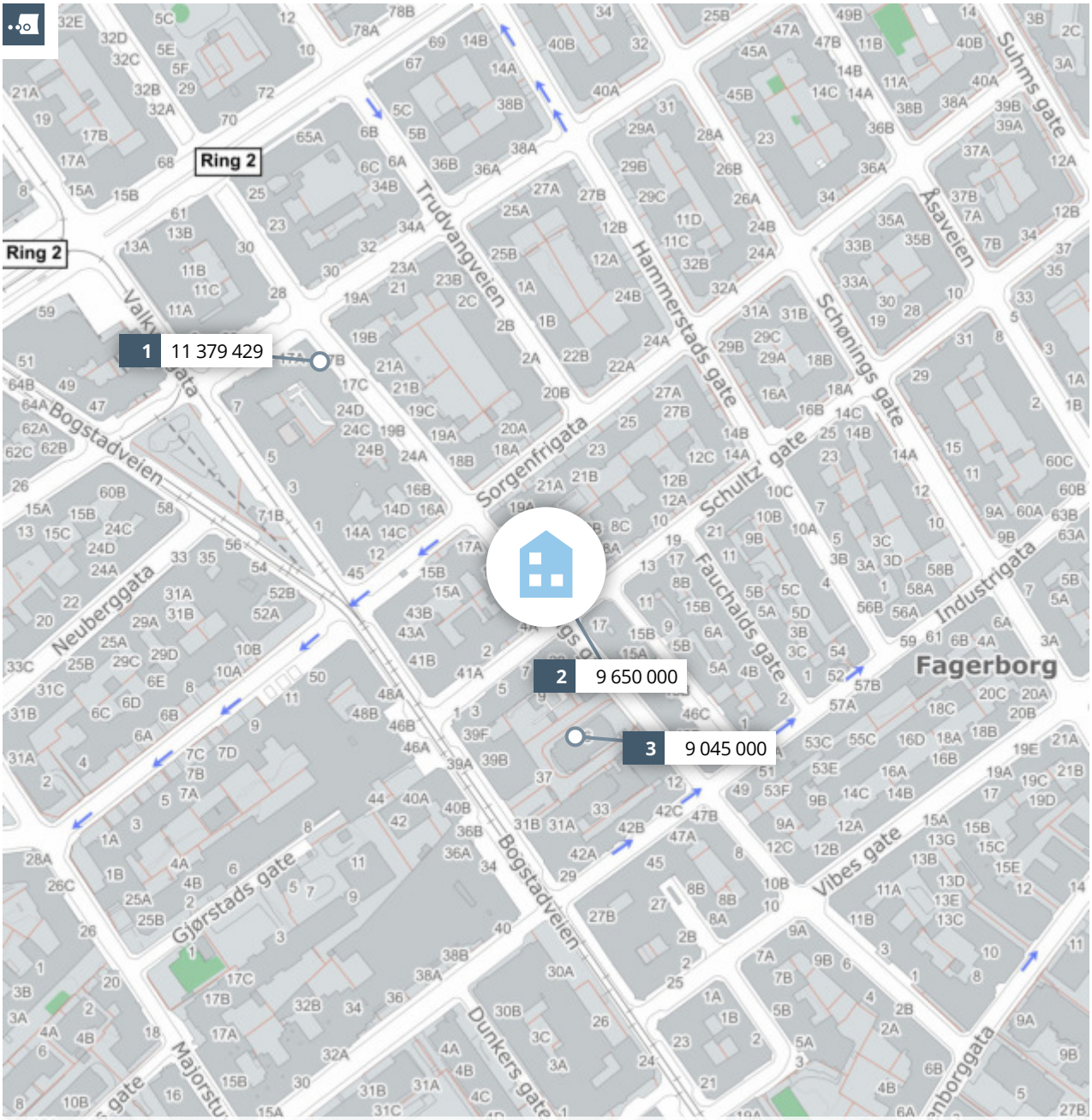
SCHULTZ' GATE 6

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport Schultz gate 6
Egenerklaerings-skjema
Energiattest
Boliginfo
Årsmøte-dokumenter 2024
Vedtekter
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Originale byggetegninger
Ferdigattest Schultz gate 6
Ferdigattest bad
Nabovarsel
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SCHULTZ' GATE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 27.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Borgen Øien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schultz' gate 6, 0365 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 215 BNR 292 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 6

Verdivurdert til

10 490 000

-	10 490 000	119 205
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	3 615
Formue	14 731
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

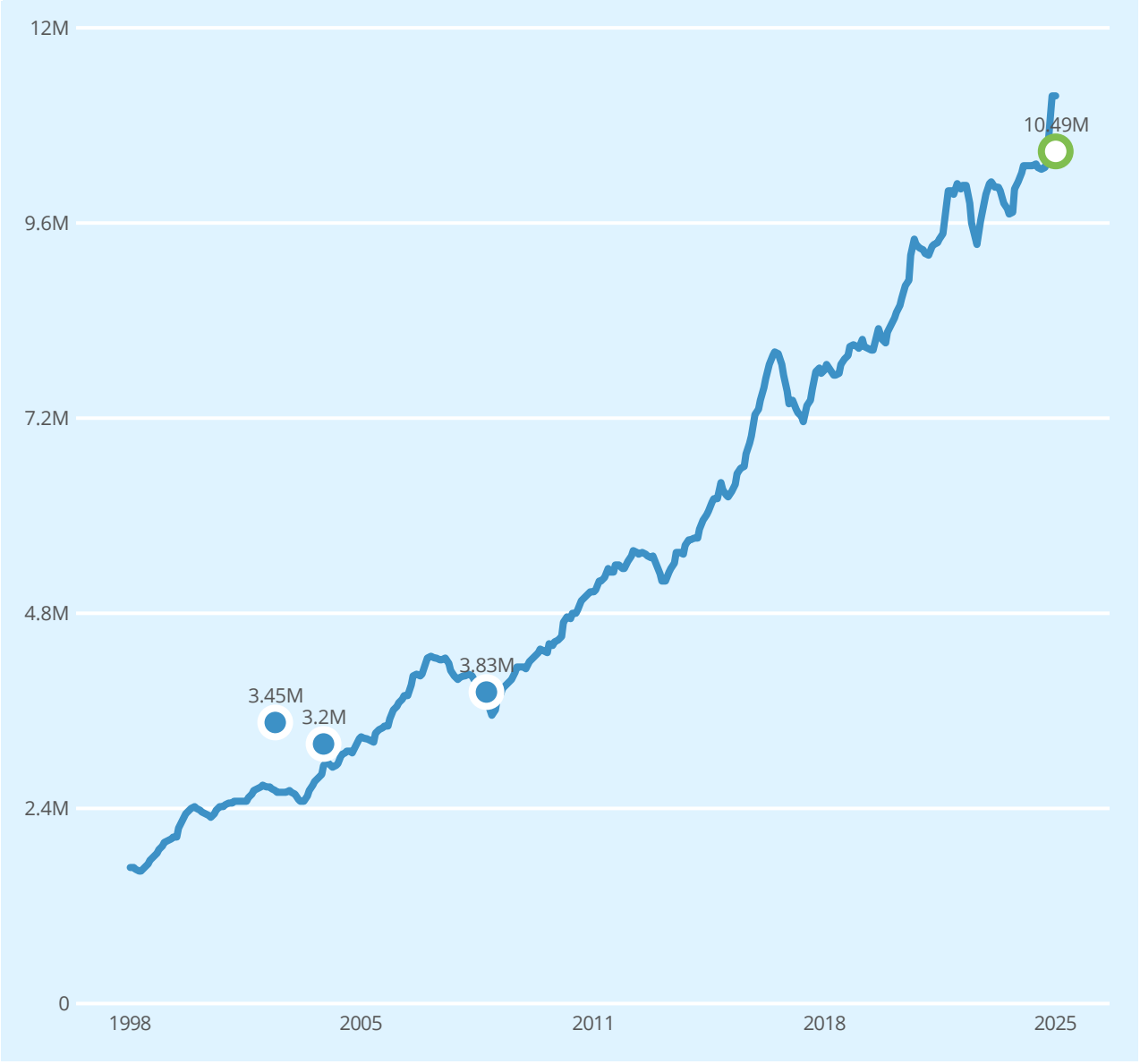
EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jacob Aalls gate 17 B 86 m² 1928 3. etg 2 sov				04.03.2025	10 250 000	**11 300 000**	79 429	11 379 429	**132 319**
2	Schultz' gate 6 90 m² 1977 4. etg 2 sov				05.11.2024	9 900 000	**9 650 000**	0	9 650 000	**107 222**
3	Ole Vigs gate 16 82 m² 1964 6. etg 2 sov				05.09.2024	8 900 000	**8 900 000**	145 000	9 045 000	**110 305**

En stor og luftig 3-roms selveier med balkong og garasjeplass. Boligen ligger i en tilbaketrukket gate, midt på Majorstuen. Nabolaget er ettertraktet og veletablert med gåavstand til handlegaten i Bogstadveien, flere parker og kollektivtilbud. Leiligheten har stort potensial, med mulighet for å etablere et ekstra soverom.

•Lys og gjennomgående planløsning
•Stort oppholdsrom med plass til å dele inn i ulike soner
•Balkong på 4,8 kvm
•To soverom vendt mot bakgård
•Heisadkomst
•Garasjeplass m/mulighet for elbillader
•Kjellerbod på 4 kvm

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.10.2008	28.10.2008	07.01.2009	3 900 000	3 825 000	-	3 825 000	
07.10.2003		04.02.2004	3 400 000	3 200 000	-	3 200 000	
17.09.2002	23.09.2002	18.11.2002	3 300 000	3 450 000	-	3 450 000	
21.05.1999		21.05.1999	-	1 900 000	-	1 900 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 6 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

23
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

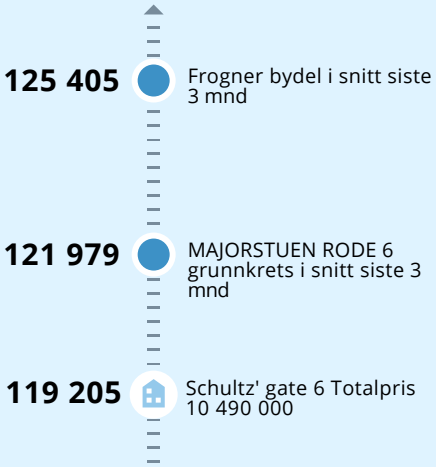


Solgt i snitt i løpet av

43
dager

for 5% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT SCHULTZ GATE 6

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Schultz gate 6
0365 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 12/03/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:215, Bnr: 292
Hjemmelshaver:	Svanhild Pauline Colle
Seksjonsnummer:	9
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1977
Tomt:	657 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Axel Colle(sønn/fullmektig)
Befaringsdato:	12.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse med varierende alder. Kort gangavstand til Bogstadveien, Frognerparken og Majorstua med tilhørende kollektivtransport.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 5 etasjer + kjeller og garasje. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp. Fasaden er forblendet med teglstein og stedvis kledd med sementplater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble sist pusset opp i 2002 og overflatene fremstår med generelt normal slitasje me hensyn til alderen. Stedvise områder med høyere slitasje forekommer, som f eks parketten på kjøkkenet. Enkelte vabler/luftlommer bak tapeten. Sotdannelse i overkant av panelovnene, særlig på soverommene.
Badet ble pusset opp i 2002 i følge en tidligere salgsoppgave og har enkelte bemerkninger vedrørende fallforholdet i dusjen og manglende luftespalte i baderomsdøren.
Kjøkkeninnredningen har fuktskader/krakeleringen i bunnplaten under kjøkkenvasken og svellinger i benkeplaten rundt vasken og i en skjøt.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler. se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,40 m.
Port-telefon.
- Oppdragsgiver opplyser om at lyden fra callinganlegget inne i leiligheten er svært lav.
Heis.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Stoppekranen er montert på badet.
Varmtvannsberederen er montert på kjøkkenet.
Skrusikringer.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra oppdragsgiver, herunder muntlig informasjon og oversendt dokumentasjon.
Tidligere salgsoppgaver tilhørende leiligheten.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malt tapet. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 2-stavs parkett. Flislagt gulv på badet og i entreen.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver og tidligere salgsoppgave:
2002: Leiligheten ble "totalt oppusset" med blant annet nytt bad, kjøkkeninnredning og overflater.
- Dokumentasjonen fra 2002 foreligger ikke og denne informasjon kan ikke ettergås utover hva som er beskrevet i en tidligere salgsoppgave.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	4	0	0	0	0
2. Etasje	88	0	0	5	88	0
SUM BYGNING	88	4	0	5	88	0
SUM BRA	94					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, spisestue, bad, gang/entré, kjøkken og to soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet i leiligheten ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod: 4,0 kvm.
Balkong: 4,8 kvm.
Åpen lagringsplass i et felles bodrom: ca 2 kvm.

En garasjeplass i garasjeanlegget under blokken medfølger leiligheten i følge oppdragsgiver. Mulighet for lader for el-bil.
Merk at takhøyden i nedkjøringen til garasjen er stedvis svært lav og ble målt til ca 1,79 m i de lavere partiene.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var ikke bebodd på befaringsdatoen, men var normalt møblert. Større gjenstander som f eks senger, sofa, garderobeskap kan skjule feil og mangler. Dusjen har ikke vært brukt siden juletider/januar i følge oppdragsgiver. Dette medfører at eventuell fuktighet i veggene kan ha tørket ut. Oppdragsgiveren har ikke bodd i leiligheten og har dermed begrenset med informasjon om utbedringer, oppgraderinger etc.

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Gang: 20 mm. Merkbar høydeforskjell ved soveromsdøren. Lokale avvik fra dette punktet og mot ytterdøren.
- Stue: 15 mm internt.
- Kjøkken: 12 mm internt.
- Hovedsov: 10 mm internt.

TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600.
Avretting av gulvene kan utføres ved bruk av avrettingsmasse ved ønske om et plant gulv.
Større avvik enn hva som er oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene er punktvis utført.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Axel Colle.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

12/03/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2002 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke observert noen unormale skader som f eks sprekker i flis eller større hakk/avskallinger.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Mekanisk avtrekk via en felles vifte. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.
Tilgangen til fordelerstammene bak badekaret ligger utsatt til mtp vannsøl, forsiktighet ved bruk av badekaret anbefales slik at det ikke trekker inn vann på dette punktet.

Badekaret har ikke en drensspalte. Hvis det oppstår en lekkasje i avløpet fra badekaret så vil ikke vannet synliggjøres.

Merknader: Overflatene fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til potensiell høy alder. Generell bruksslitasje må forventes. En dusjdør mangler.
Området under badekaret er ikke flislagt.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist tegn til bom i flis eller unormale skader på overflatene.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:100 + oppkant. Stedvise flate områder rundt sluket.
Fall i retning av dusjen på øvrig gulv ble påvist.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er ukjent da dokumentasjon på utførelse ikke foreligger.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk i dusjen med synlig klemring og sveisemembran. Det er ikke etablert et sluk i underkant av badekaret. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i stuen, bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2002 med laminerte benkeplater, profilerte fronter og flislagt backsplash.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør. Ventilator med kullfilter. Komfyrvakt er montert. Waterguard er ikke montert og det anbefales at dette monteres da det er plassert en varmtvannsbereder i et underskap.

Merknader: Svellinger i benkeplaten forekommer rundt kjøkkenvasken og i plateskjøten like ved vasken.
Fuktskader/krakeleringer i bunnplaten under kjøkkenvasken.
Manglende luftespalte i sokkellisten under kjøleskapet.
Generell slitasje på overflatene forekommer og justering av fronter anbefales.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår som generelt velholdt, men slitasje forekommer på overflatene.
Bruksslitasje på gulvet på kjøkkenet og mindre sprekker mellom parkettbordene forørvig.
Sotdannelse over panelovnene, særlig på soverommene.
Modernisering av overflatene må forventes.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1976 og 1977, samt 2-lags glass fra 2022.
Balkongdør med 2-lags glass fra 1977. Inngangsdør uten synlig brannklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 91 cm høyt og er iht datidens krav.
Håndløperen og rekkverket forøvrig har høy slitasje med flassende maling og sprekkdannelser i treverket.
Flislagt gulv med tendenser til bom i flis.
Avrenning ut mot en åpning under rekkverket.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består av plastrør(rør-i-rør) og fordelerstammene er montert i rørkassen ved badekaret.
Hovedstoppekranen(rød hendel) vil ikke vendes ved test og ble ikke testet. Det er montert en sekundær stoppekran på en fordelerstamme som stenger av anlegget.
Lekkasjevann fra anlegget ledes ikke ut på baderomsgulvet og kan dermed trekke inn i tilstøtende konstruksjon hvis det oppstår en lekkasje.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.
Det kan være aktuelt med en rørfornying/inspeksjon av avløpene på bakgrunn av høy alder.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på kjøkkenet med ukjent alder og volum da informasjonslappen ikke er synlig.
Sikkerhetsventilen er koblet til et plastrør og denne stopper under kjøkkenvasken hvor det vil slippe vann fritt ut inne i kjøkkenskapet.
Strømtilførsel via en stikkontakt og ikke en fast kobling iht dagens krav.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1977

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte i blokken. Et avtrekkspunkt er montert på badet og ble påvist tilstrekkelig avtrekk ved papirtest.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Flate terskler bør monteres i de innvendige dørene slik at luften kan sirkulere mellom rommene.

Merknader: Mekanisk avtrekk har en redusert energieffektivitet sammenlignet med et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget i leiligheten er udokumentert og historikken til anlegget vedrørende større utskiftninger, vedlikehold og kontroll/tilsyn er dermed ukjent.
Spottene i leiligheten består av halogenpærer og utskiftning til LED anbefales. Flere av spottene lyste ikke på befaringsdatoen.
Skrusikringer med 32 amp hovedkurs er montert i et felles strømskap i oppgangen. Utskiftning til automatiske sikringer med jordfeilbrytere anbefales.

Merknader: Anlegget er udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger fra 2002 på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten og dagens bruk av arealet.
Byggetegningene tilhører en byggesak vedrørende nytt bad og ny planløsning i boligen. Ferdigattest foreligger og er datert 2.oktober 2002.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider i boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres. Badekaret har ikke en drensspalte i tilfelle det oppstår en lekkasje i avløpet.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Fallforhold på 1:100 i dusjen, men enkelte tilnærmet flate områder rundt sluket forekommer. Oppkanten er stedvis lavere enn 10 mm. Fallforholdet er ikke iht minstekravet i TEK og det er en risiko for vannansamlinger hvor fallet er slakt/tilnærmet flatt.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar istedenfor å dusje direkte på gulvet.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	Svellinger i benkeplaten forekommer rundt kjøkkenvasken og i plateskjøten like ved vasken. Fuktskader/krakeleringer i bunnplaten under kjøkkenvasken. Manglende luftespalte i sokkellisten under kjøleskapet. Generell slitasje på overflatene forekommer og justering av fronter anbefales. Ventilator med kullfilter.
3.1	Andre rom
	Overflatene fremstår som generelt velholdt på befaringsdatoen, men det må forventes en modernisering av overflatene. Slitasje på kjøkkengulvet og sprekkdannelser mellom øvrige parkettbord forekommer. Stedvise riss i overflatene på vegg/himling og vabler/luftlommer på enkelte steder bak tapeten.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene og ytterdørene har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Vinduene fra 2022 holder isolert sett TG 1. Det er ikke en synlig brannklassifisering på ytterdøren og denne skal ha minimum B-30/EI30 klassifisering for at brannskillet skal være ivaretatt.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Håndløperen og rekkverket forøvrig har høy slitasje med flassende maling og sprekkdannelser i treverket. Flislagt gulv med tendenser til bom i flis.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Lekkasjevann fra anlegget ledes ikke ut på baderomsgulvet og kan dermed trekke inn i tilstøtende konstruksjon hvis det oppstår en lekkasje. Fordelerstammene må monteres i et vanntett skap og med et overløp til et rom med sluk for å kunne lukke avviket.
Dokumentasjon på anlegget foreligger ikke.
Hovedstoppekranen(rød hendel) ville ikke vendesog ble dermed ikke funksjonstestet. Sekundær stoppekran med ok funksjon.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen må forventes å ha passert forventet levetid, utskiftning må påregnes.
Sikkerhetsventilen ledes ikke til et avløp/sluk eller en waterguard.
Strømtilførsel via en stikkontakt og ikke en fast tilkobling iht dagens krav.
Fast tilkobling anbefales for å redusere risikoen for varmgang og brann.
Waterguard anbefales for å redusere risikoen for skader ved en lekkasje.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLAERINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250145

Selger 1 navn
Axel Tiimo Colle

Gateadresse
Schultz' gate 6

Poststed	Postnr
Oslo	0365

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Svanhild Pauline Colle

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Svanhild Colle

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250145

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250145

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250145

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250145

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Axel Colle	e6dc3d197533996efa781c7 8c1b7380707469fa3	11.03.2025 10:37:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

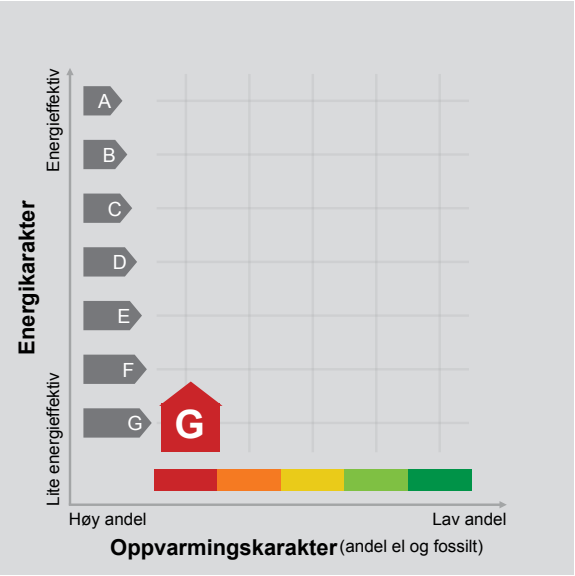
Document reference: 6250145

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Schultz' gate 6
Postnummer	0365
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	292
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-96957
Dato	25.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Etterisolering av yttervegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

BOLIGINFO

Boligopplysninger:

Sameiet Schultz Gate 6		**Vår ref.:**	309/10009	**Fødselsdato eier:**	14.09.1931
SCHULTZ' GATE		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0365 OSLO		**Eiere:**	Svanhild Colle		
Organisasjonsnr:	983 853 080	**Seksjonsnr:**	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 144**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 144

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.04.2025** **Tot. utg. i kr.:** **3 615**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 615

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Garasje nr 205
Styreleder:	Gaute Norderhaug
Adresse:	Schultz gate 6
Postnr/-sted:	0365 OSLO
E-post:	gaute@trollhetta.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.03.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	951
Annen formue:	14 731	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1977
Gårds/bruksnr:	215/292 - seksjon:9
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82870572

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1977	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3	BTA	97
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	309-009		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Sameiet Schultz Gate 6	**Vår ref.:**	309/10009	**Fødselsdato eier:**	14.09.1931
SCHULTZ' GATE	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0365 OSLO	**Eiere:**	Svanhild Colle		

Organisasjonsnr: 983 853 080

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKLER, SKILT
Hver seksjonseier er ansvarlig for å bestille, montere og betale for navnetskilt på calling-anlegget og til egen postkasse.
Bestilling av skilt til calling-anlegget
Leverandør: Phono Elektro- Akkustikk
Web: phono.no
E-post: post@phono.no
Tlf: 22 50 87 00
Calling-systemet vi benytter heter < Bticino Sfera>.
Bestilling av skilt til postkasse
Leverandør: Master Fix
Adresse: Bogstadveien 30 (inngang fra Industrigata vis a vis Meny)
Web: masterfix.no
E-post: mastefix10@outlook.com
Tlf: 22 11 00 22
Det er også andre flere mulige leverandører av navneskilt til postkasse.

TV OG BREDBÅND
Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd. tel 02123.

GENERELT
Det er heis i sameiet.Oppgitt BOA er gulvareal etter gammel måling og
målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep.

RENHOLD
Renhold fra Sparkly Renhold

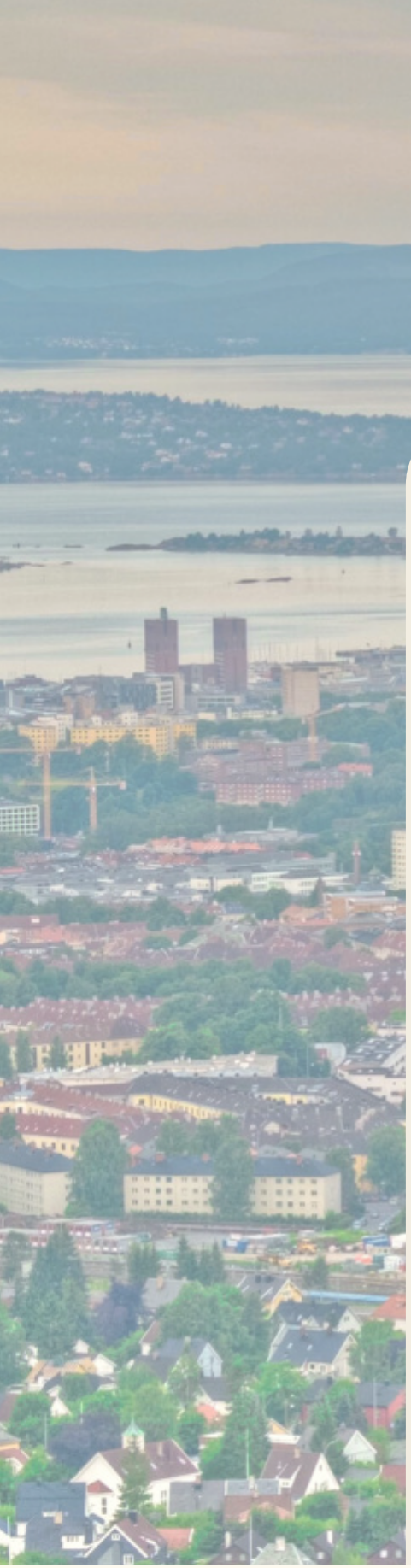
VEDLIKEHOLD:
Det vises til årsmelding om tidligere års vedlikehold.
2016 Oppgradering og modernisering av heis.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

PARKERING
10 av seksjonene har tilhørende garasje i kjlelleren.

Annen informasjon:

ÅRSMØTE-DOKUMENTER 2024



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Agenda til årsmøte 2024 i Sameiet Schultz gate 6

Møtetidspunkt: 16.04.2023 kl 18:00
Møtested: Hos Gaute Norderhaug i Scultz gt 6 – 2. etasje

Agenda

1 Konstituering
1.1 Valg av møteleder
1.2 Opptak av navnefortegnelse
1.3 Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
1.4 Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden

2 Årsmelding 2023

3 Årsregnskap 2023 og budsjett 2024
3.1 Årsregnskap
3.2 Disponering av årets resultat
3.3 Revisjonsberetning
3.4 Budsjett for 2024
3.5 Godtgjørelser

4 Saker til behandling
4.1 Forslag om installasjon av solcelleanlegg på taket i sameiet

5 Valg av tillitsvalgte
5.1 Valg av varamedlem for ett år

6 Opplesning og godkjenning av protokoll

ÅRSMELDING

2023



Årsberetning for 2023

Sameiet Schultz gate 6

1. Tillitsvalgte og styre

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte og styre vært:

Styreleder:	Gaute Norderhaug
Styremedlem:	Knut Sverdrup
Styremedlem:	Jens Christian Jacobsen
Varamedlem:	Mary Ann Nygaard

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Oslo og omegn Boligforvaltning i henhold til kontrakt. Revisjon er utført av Alpha Revisjon AS.

3. Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983853080 og ligger i bydel Frogner i Oslo.

Sameiet har 21 seksjoner.

4. Styret

Styreleder Gaute Norderhaug kan treffes på telefon 917 96 531 eller e-post gaute@trollhetta.no

5. Rengjøringstjeneste

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Sparkly Renhold. Rengjøringen skjer 1 gang per uke i inngang, trapper og repos.

6. Kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 02123, og er betjent mandag til fredag mellom kl. 09-22 og lørdag til søndag fra kl. 09-20. For øvrig informasjon se www.telia.no.

7. Parkering

10 av seksjonene har tilhørende garasje i kjelleren klargjort for lading av elbil.

8. Nøkler og skilt

Hver seksjonseier er ansvarlig for å bestille, montere og betale for navneskilt på calling-anlegget og til egen postkasse.

Bestilling av skilt til calling-anlegget

Leverandør:	Phono Elektro-Akkustikk
Web:	phono.no
E-post:	post@phono.no
Tlf:	22 50 87 00

Calling-systemet vi benytter heter «Bticino Sfera».

Bestilling av skilt til postkasse

Leverandør:	Master Fix
Adresse:	Bogstadveien 30 (inngang fra Industrigata vis a vis Meny)
Web:	masterfix.no
E-post:	masterfix10@outlook.com
Tlf:	22 11 00 22

Det er også andre flere mulige leverandører av navneskilt til postkasse.

9. Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. **Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere/vedlikeholde utstyret årlig**. Sameiet er ansvarlig for fellesområdene.

10. Rehabilitering og vedlikehold

Vurdering av fremtidig behov for vedlikehold

Fasadene på bygget viser tegn på noe slitasje med noen vann og isskader i overflaten. Fasaden mot Schultz gate/Ole Vigs gate ble total renovert i 2003. Fasade mot bakgården er fra bygningsåret. Enn så lenge er styrets vurdering at de mindre skadene utbedres løpende. Forringelsen går noe saktere enn tidligere anslått, og styret ser det ikke som nødvendig at nytt vedlikehold av begge fasadene utføres før om 1-3 år. Rekkverk på balkonger bør også oppgraderes og skiftes ut samtidig med fasadene. Styret anbefaler i mellomtiden at sameierne årlig sjekker rekkverkene og utfører mindre vedlikehold som f.eks. maling. Fargekode kan fås ved henvendelse til styret.

Planlagt vedlikehold for 2024

- Noe flekking av fasade
- Det er noe vanninntrenging i bygget. Dette stammer trolig fra lekkasje fra et sluk i en terrasse i andre etasje. Styret arbeider med å få ordnet dette.
- Styret overvåker situasjonen rundt kloakken som av og til kommer opp fra sluket i søppelrommet. Årsaken til at dette skjer er det ikke funnet ut av.

Vedlikehold 2020 – 2023

2023

- Service på heis
- Service på garasjeport

2022

- Heis: Bytting av deler på dør i 2. etasje og gjennomgang av etasjebrytere for alle etasjer samt justering av styringssystemet som kontrollerer plasseringen av heishuset
- Bytting av seks vinduer i en boenhet pga. vannskade oppstått for noen år siden (ikke godkjent forsikringssak). Kostnad delt ca 50% med sameier.
- Spyling og noe utbedring av kloakkutløp ut mot kommunens anlegg

2021

- Ny varmtvannsbeholder i garasje er installert.
- Installert nye brannsikrede vinduer i trappeoppgang, totalt 4 stk.
- Omfattende vedlikehold av heisanlegget med bl.a. total gjennomgang av hydraulikken og bytte av nytt hovedkort på styringsenhet.

2020

- Automatisk smøring av skinner i heissjakten. Utført i januar.
- Installasjon av ladeanlegg (infrastruktur) for elbil til alle 10 parkeringsplasser. Utført i januar/februar.
- Ny låsesylinder ytterdør. Utført i februar.
- Vedlikehold av yttertrapp. Status: Utført i september.
- Vedlikehold av vannskade i himling på balkonger i 4. etasje. Utført i september.

Tidligere vedlikehold

2019: Utbedring av avløpsledninger knyttet til kommunalt anlegg for overvann og spillvann.Utbedringen ble utført etter pålegg fra Oslo Kommune. I tillegg til restaurering og forbedring av ledningene påløp det også en nivåregulering av ledningene inn til det kommunale anlegget basert på tidligere krav fra kommunen.
Ny motor installert til en av ventilasjonssjaktene.
Nye vaiere og sikkerhetsdrag til garasjeporten.
Reparasjon av vannlekkasje i 1. etasje.

2018: Oppgradering av bakgård: Fjerning av røtter og jord. Lagt på duk (som slipper igjennom vann) og pukk/grov sand lagt som nytt topplag.
Diverse beplantinger.
Oppgradering av garasjeport med bytte av flere slitedeler.

2017: Service og utbedring av garasjeport med bytting av mange slitedeler
Ekstra service på heis.

2016: Komplett modernisering av heisanlegg med styring, hydraulikkaggregat, nye tablåer innvendig og utvendig, nye givere, brytere og kabling. Ny automatisk stoldør i rustfri utførelse. Oppgradering av interiør i heis med bl.a. nye LED-pærer, dekor og speil.
2015: Utbedring/tetting av belegg på takterrasser
Utbedring av garasjegulv/tetting av sprekker
Reparasjon av ytterdør
2013: Utbedring av skade på balkong.
2012: Reparert ytterdør
Reparert utvendig trapp
2011: Ny garasjeport,
montert nytt radioutstyr,
Portmaskinutstyr og service på port,
Vedlikehold på uteområder
2010: Service på heis
Utskifting av nedløpsrør
Byttet vifte i motor
Vedlikehold på uteområder
2007: Søppelrom vasket og malt
Inngangsdøren lakkert
Ny matte ved inngangsdøren
2006: Ny plen kr 32.000, -
2003: Malt gårdens fasader mot Schultz gt og Ole Vigs gate. Finansiert med kontant innbetaling av kr 284.000, - fra sameierne.
Reparert heisstol kr 56.400, -
Reparert garasjeporten Nye fjærer og ny motor kr 42.000, -
2001: Oppussing av oppgang kr 80.000, -
2000: Samtlige vinduer mot gatene og mot bakgård samt verandaene er malt utvendig kr 123.000, -
Oppgradert kabel-TV anlegget (bredbånd) ca kr 20.000, -
1999: Fornyet heisemaskinanlegget kr 20.000, -
1997: Lagt nytt takbelegg kr 57.300, -
1996: Flislagt repos 3,4, og 5 etasje 35.000, -
Vedlikehold og fornyelse av ventilasjonsanlegget kr 40.800, -

11. HMS og internkontroll

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter ble fastsatt ved kgl. res av 6. desember 1996b med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektrisk anlegg og elektrisk utstyr
- Brann og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggeherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Følgende er blitt gjort i 2023:

- Manuell kontroll av brannslukkingsapparater
- Manuell sjekk av deler av bygningsmassen

- Service på heis
- Service på garasjeport
- Visuell sjekk av elektrisk anlegg i fellesarealer og hovedsikringsskap

12. Forsikringer

Sameiets eiendom er fra januar 2014 forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 82870572.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og forsøk å kartlegge hva som er årsaken til skaden. **Meld fra om skaden omgående**. For sen rapportering kan medføre avvisning fra forsikringsselskapet.

Kontakter OBF på telefonnummer 22 12 23 40 eller send en e-post til firmapost@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp fremkommer. Send også e-post til styreleder med samme informasjon.

MERK: Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier plikter selv å tegne innboforsikring.

13. Overdragelser av seksjoner

Det ble overdratt 1 seksjon i sameiet i 2023.

14. Styrets arbeid i 2023

I 2023 ble det avholdt 3 ordinære styremøter. I tillegg kommuniserte styret løpende rundt sakene det har blitt arbeidet med.

Følgende hovedsaker og arbeider er behandlet og utført:

- Mindre løpende vedlikehold
- Økonomi
- Innhenting av tilbud på solcelleanlegg

Se også liste over gjennomført vedlikehold for 2023.

15. Bemerkninger til årsregnskapet for 2023

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2023 var totalt på NOK 666.657,-

Utgiftene i 2023 var totalt på NOK 605.398,-

Resultatet av driften for 2023, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et overskudd på NOK 73.902,-

Resultatet er høyere enn budsjettert. Dette skyldes litt mindre bruk av vedlikeholdsposten.

Overskuddet for 2023 foreslås å gå inn i sameiets egenkapital.

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

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke kommer frem av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

16. Kostnadsutvikling for 2024 (inntekts- og kostnadsoverslag)

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader for 2024. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på NOK 1.928, -

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2024 som foreligger.

Oslo, den 02.04.2024

Styret Sameiet Schultz gate 6

Gaute Norderhaug	Knut Sverdrup	Jens Christian Jacobsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

ÅRSREGNSKAP

2023



¡rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	666 657	626 688	680 708	680 708
Sum		666 657	626 688	680 708	680 708
Sum		666 657	626 688	680 708	680 708
Forretningsfnrsel og revisjon	2	65 674	60 175	64 000	68 500
Lnnn og honorarer	3	34 230	34 230	34 230	34 230
Vedlikehold	4	25 797	81 084	99 000	69 000
Eksterne tjenester	5	65 288	110 801	67 300	66 050
Kabel-tv og bredb³nd		111 261	91 557	92 500	108 000
Forsikring		85 371	75 719	82 300	93 500
Kommunale avgifter		159 037	134 961	155 000	182 500
Brensel og strnm		47 375	57 610	60 000	55 000
Andre driftsutgifter	6	11 366	7 357	5 000	5 000
Sum		605 398	653 494	659 330	681 780
Driftsresultat		61 259	-26 806	21 378	-1 072
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	5 463	2 531	500	1 000
Andre finansposter	8	7 181	6 445	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		12 644	8 976	500	1 000
¡rsresultat	9	73 902	-17 830	21 878	-72
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	9	73 902	-17 830	21 878	-72

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	10	224 764	189 223
Andre fordringer		49	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		180 901	124 449
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r		4 656	4 508
Sum omlŋpsmidler		410 370	318 179
SUM EIENDELER		410 370	318 179

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		224 086	241 917
¡rets resultat	9	73 902	-17 830
Sum egenkapital		297 989	224 086
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	2 971
Andre forskuddsbetalte leier		0	49
Gjeld til forvaltningsklient		0	-98
Leverandørgjeld		107 727	85 829
Annen kortsiktig gjeld		4 654	5 342
Sum kortsiktig gjeld		112 381	94 093
Sum gjeld		112 381	94 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		410 370	318 179

Oslo 31.12.23
Styret i Sameiet Schultz Gate 6

Sted:_____, dato:_____

Gaute Norderhaug	Jacobsen Jens Christian	Knut Sverdrup
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	656 157	620 688	668 708	668 708
3646 Leie Garasjer	10 500	6 000	12 000	12 000
Sum	666 657	626 688	680 708	680 708

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	5 625	4 875	6 000	6 000
Forretningsfŋrerhonorar	50 676	47 400	50 600	52 500
Annen regnskapsfŋrsel	9 373	7 900	7 400	10 000
Sum	65 674	60 175	64 000	68 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	4 230
Sum	34 230	34 230	34 230	34 230

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	52 125	80 000	50 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	22 749	5 357	6 000	6 000
6620 Vedlikehold uteomr³ de	3 048	1 603	3 000	3 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	22 000	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	0	10 000	10 000
Sum	25 797	81 084	99 000	69 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	44 250	44 250	47 300	46 050
6780 Lnpende drifts- og serviceavtaler	21 038	66 551	20 000	20 000
Sum	65 288	110 801	67 300	66 050

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bnker, scanning	990	848	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	1 469	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 486	1 288	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 445	2 537	0	0
7790 Andre driftskostnader	4 445	1 215	5 000	5 000
Sum	11 366	7 357	5 000	5 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	5 463	2 531	500	1 000
Sum	5 463	2 531	500	1 000

Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	7 181	6 445	0	0
Sum	7 181	6 445	0	0

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	224 086	241 917
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	73 902	-17 830
B. ¡ rets endring i disponible midler	73 902	-17 830

	2023	2022

Note 9 - Disponible midler

C. Disponible midler 31.12	297 989	224 086

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	107 455	85 371
1749 Forskuddsbetalte kostnader	117 309	103 852
Sum	224 764	189 223

Resultat og balanse med noter for Sameiet Schultz Gate 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Schultz Gate 6

Styreleder	Gaute Norderhaug (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Jacobsen Jens Christian (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Knut Sverdrup (sign.)	13.03.2024

Til årsmøtet i
Sameiet Schultz Gate 6

Uavhengig revisors beretning for år 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Schultz Gate 6 som viser et overskudd på kr. 73 902. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse: Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21 Bankgiro: Organisasjonsnr:
0166 Oslo Telefon: +47 23 31 07 20 8397.05.05914 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 22.03.2024

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, 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

Oslo, 22. mars 2024
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
22.03.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Kallasten, Bjørn Kristian *Norwegian BankID*	03/22/2024 15:48:53

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2024



Protokoll fra årsmøte 2024 i Sameiet Schultz gate 6

Møtetidspunkt: 16.04.2024 kl 18:00
Møtested: Hos Gaute Norderhaug i Scultz gt 6
Til stede: 8 seksjonseiere og en fullmakt. Totalt 9 stemmeberettigede.

1 Konstituering

1.1 *Valg av møteleder*

Som møteleder ble Gaute Norderhaug foreslått.
Vedtak: Gaute Norderhaug ble valgt.

1.2 *Opptak av navnefortegnelse*

Det ble foreslått å anse møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter som bevis for hvilke seksjonseiere som var til stede.
Vedtak: Opptak av navnefortegnelse ble godkjent.

1.3 *Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen*

Som referent ble Gaute Norderhaug foreslått. Til å underskrive ble Camilla Lorentzen foreslått.
Vedtak: De foreslåtte ble valgt.

1.4 *Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden*

Det ble foreslått å godkjenne innkalling og dagsorden til årsmøtet, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

2 Årsmelding 2023

Styrets årsmelding ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Årsmeldingen ble godkjent.

3 Årsregnskap 2023 og budsjett 2024

3.1 *Årsregnskap*

Sameiets årsregnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

3.2 *Disponering av årets resultat*

Årets overskudd ble foreslått lagt til i opptjent egenkapital.
Vedtak: Disponering av overskuddet slik foreslått ble godkjent.

3.3 *Revisjonsberetning*

Revisjonsberetningen ble gjennomgått.
Vedtak: Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3.4 *Budsjett for 2024*

Budsjettet ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering.
Vedtak: Budsjettet ble godkjent.

GN CL

3.5 *Godtgjørelser*

Godtgjørelser til det sittende styret ble foreslått satt til 30.000, -
Vedtak: Godtgjørelsene ble godkjent.

4 Saker til behandling

4.1 *Forslag om installasjon av solcelleanlegg på taket i sameiet*

Styreleder gikk igjennom saksvedlegget for installasjon av solcelleanlegg på taket.
Vedtak: Årsmøtet vedtok å ikke installere solcelleanlegg på taket.

5 Valg av tillitsvalgte

5.1 *Valg av varamedlem for 1 år*

Som varamedlem for ett år ble Camilla Lorentzen foreslått.
Vedtak: Som varamedlem for ett år ble Camilla Lorentzen valgt.

6 Opplesning og godkjenning av protokoll

Protokollen ble referert.
Vedtak: Protokoll ble godkjent.

Sameiermøtet ble hevet kl 18:50

16.04.2024, Oslo

Gaute Norderhaug
Møteleder

Camilla Lorentzen
Protokollvitne

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR
BOLIGSAMEIET

SAMEIET
SCHULTZ GT 6

Vedtatt i årsmøte den
5. april 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har adresse Schultz gate 6. Sameiet består av 21 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingssøknad.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Schultz gate 6, gnr 215 bnr 292 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Styret vedtar husordensregler.

Utvendig/innvendige bygningsmessige forandringer må skje i samråd med styret. Utsmykking/dekor i fellesarealene må også skje i samråd med styret. Private eiendeler (sko, paraplyer, sykler etc) må holdes innenfor egen eierseksjon.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Styret i sameiet kan innvilge fritak for fellesutgifter for en til tre måneder for styremedlemmer og/eller andre seksjonseiere som i større utstrekning enn vanlig utfører dugnadsarbeid eller annet arbeid for sameiet.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreinings-punktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

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

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Å kjøpe eller på annen måte erverve seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Styret velges av årsmøtet for to år.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i seksjonseiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært seksjonseiermøte holdes hvert år innen utløpet av april. Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært seksjonseiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversiktfor foregående kalenderår - til eventuell godkjenning
4. Styrets forslag til årets budsjett
5. Velge styremedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme

§ 12. OM ÅRSMØTET

Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse til dette.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Kopi av protokollen leveres i seksjonseiernes så snart som mulig etter møtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet.

Seksjonseiere er ikke inhabile i årsmøtet selv om det stemmes over sak hvor seksjonseier har rolle som avtalepart i en sak det skal stemmes over på årsmøtet.

Årsmøtet må holdes innen utgangen av juni.

§13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner§ 27.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eier-seksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stian Mathisen

Dato: 11.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507252
17723/ WM120_6_3005791

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 292

Vi viser til bestilling av 20250310 for SCHULTZ? GATE 6.

GNR. 215 BNR. 292

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.11.1893.

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

648 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

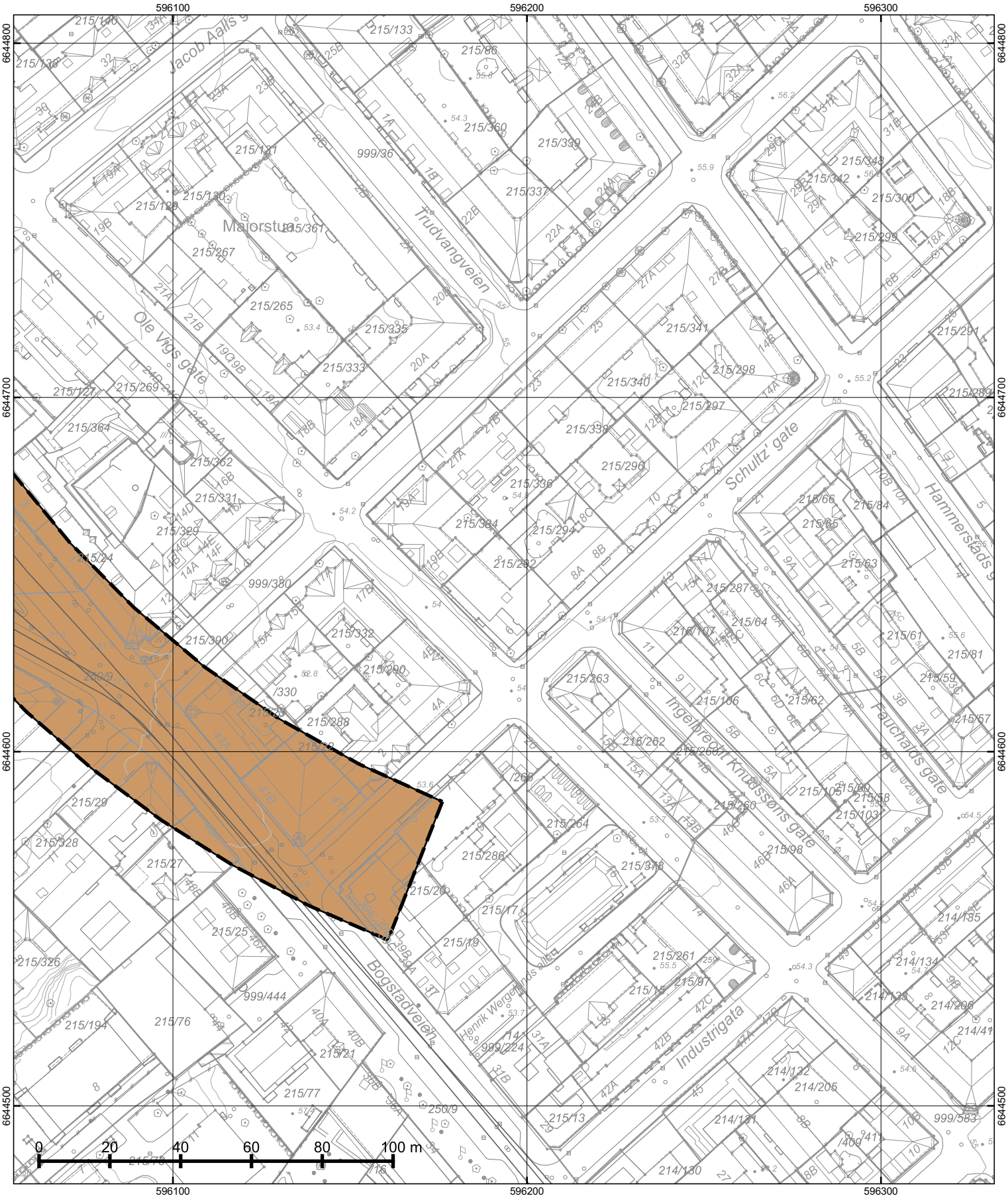
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596200
596250
6644650
6644650
596200
6150
215/338
215/336
215/334
215/294
215/292
215/296
215/332
215/290
215/288
215/330
215/263
215/262
215/260
215/107
215/106
215/287
18B
21A
19A
19B
8C
8B
8A
10
12A
17A
17B
15B
15A
4B
4A
2
6
20
17
19
11
13
9
5B
15C
Ingelbrecht Knudss
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 11.03.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

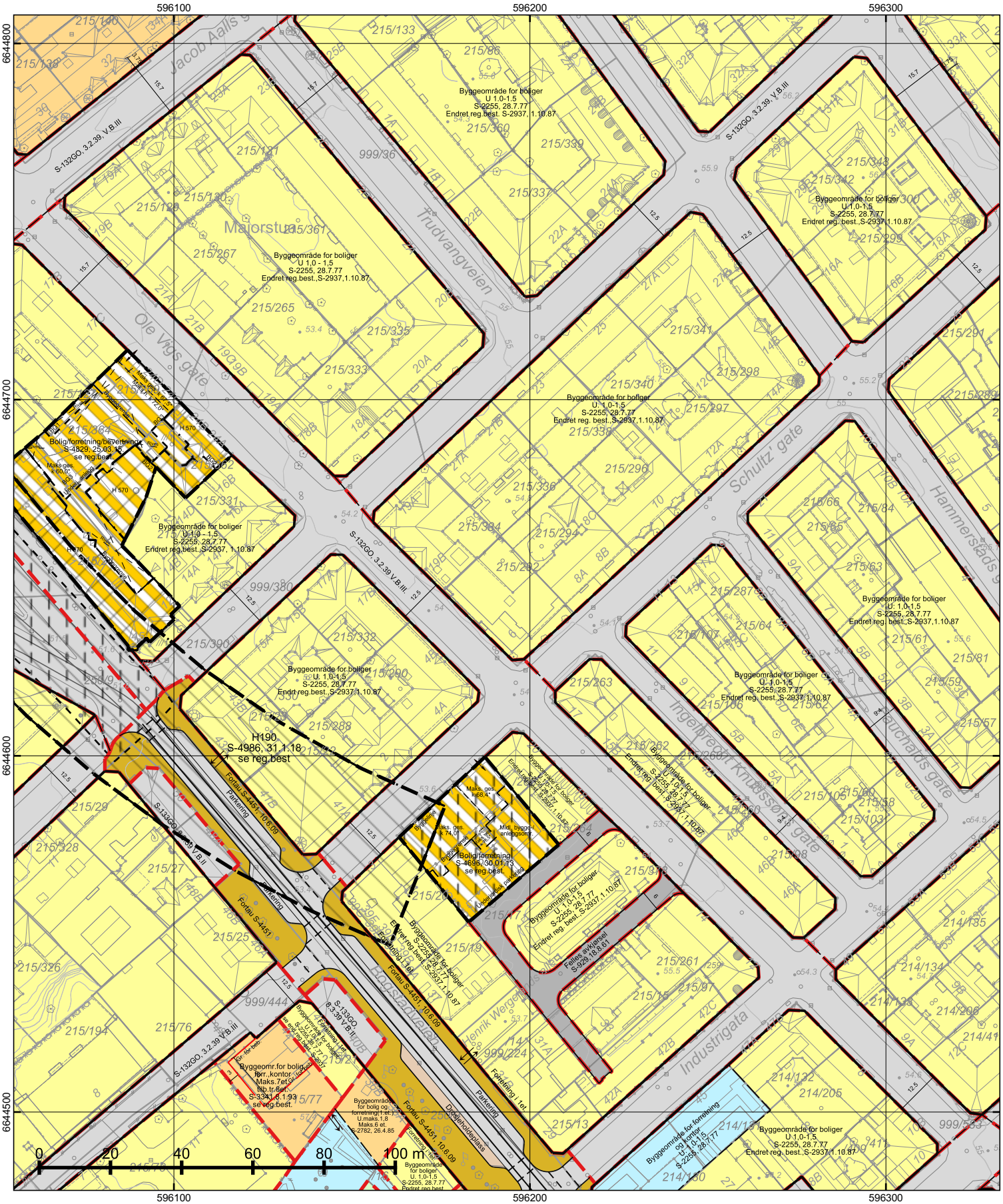
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

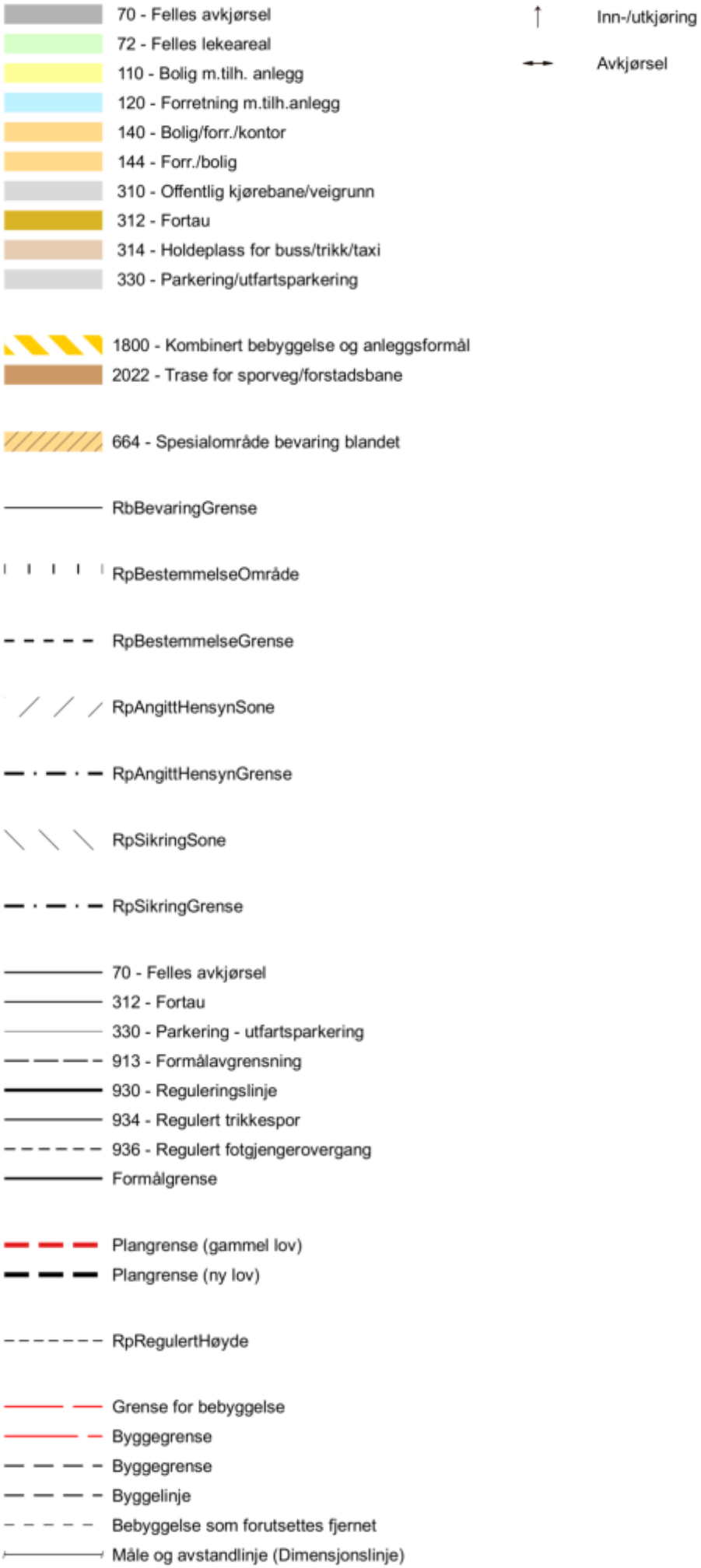
PlottID/Best.nr: 139476/ 86507252
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005791
Adresse: SCHULTZ' GATE 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/292

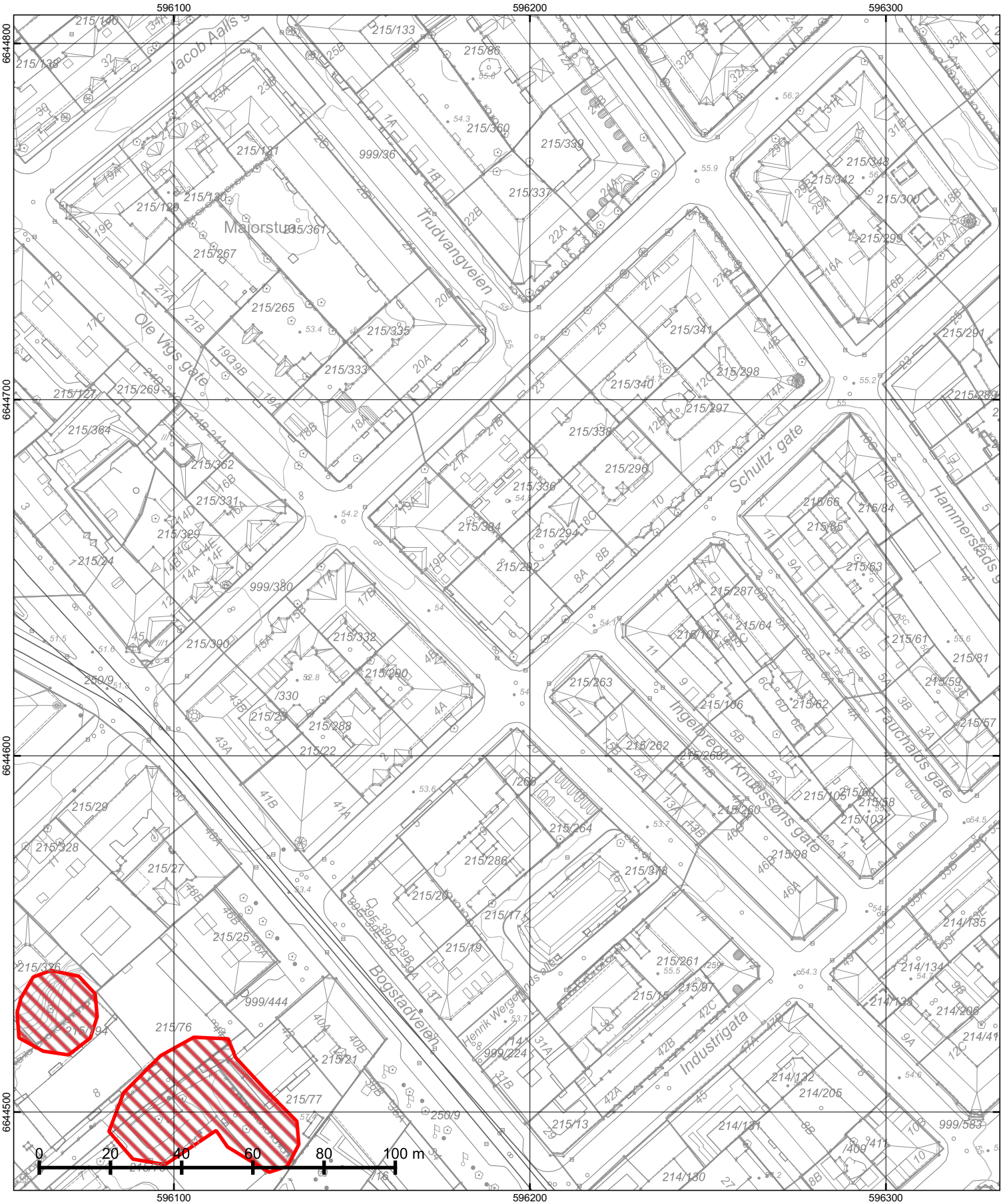
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596100
596200
596300
6644800
6644700
6644600
6644500
Jacob Aalls gate
Majorstua
Trudvangveien
Ole Vigs gate
Schultz' gate
Hammerstads gate
Ingeniør Fredrik Knudssøns gate
Buchards gate
Industrigata
Henrik Wergelands gate
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Bolig/forretning/bevertning S-4829, 25.03.15 se reg.best
H190 S-4986, 31.1.18 se reg.best
Forkjøpsrett
Parkering
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau S-4451
Fortau S-4451 10.6.09
Fellesareal for boliger S-929 18.8.61
Byggeområde for forretning og kontor U.1,0-1,5 S-2255, 28.7.77
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for bolig og forretning(1 et.) U.maks.1,8 Maks.6 et. S-2782, 26.4.85
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

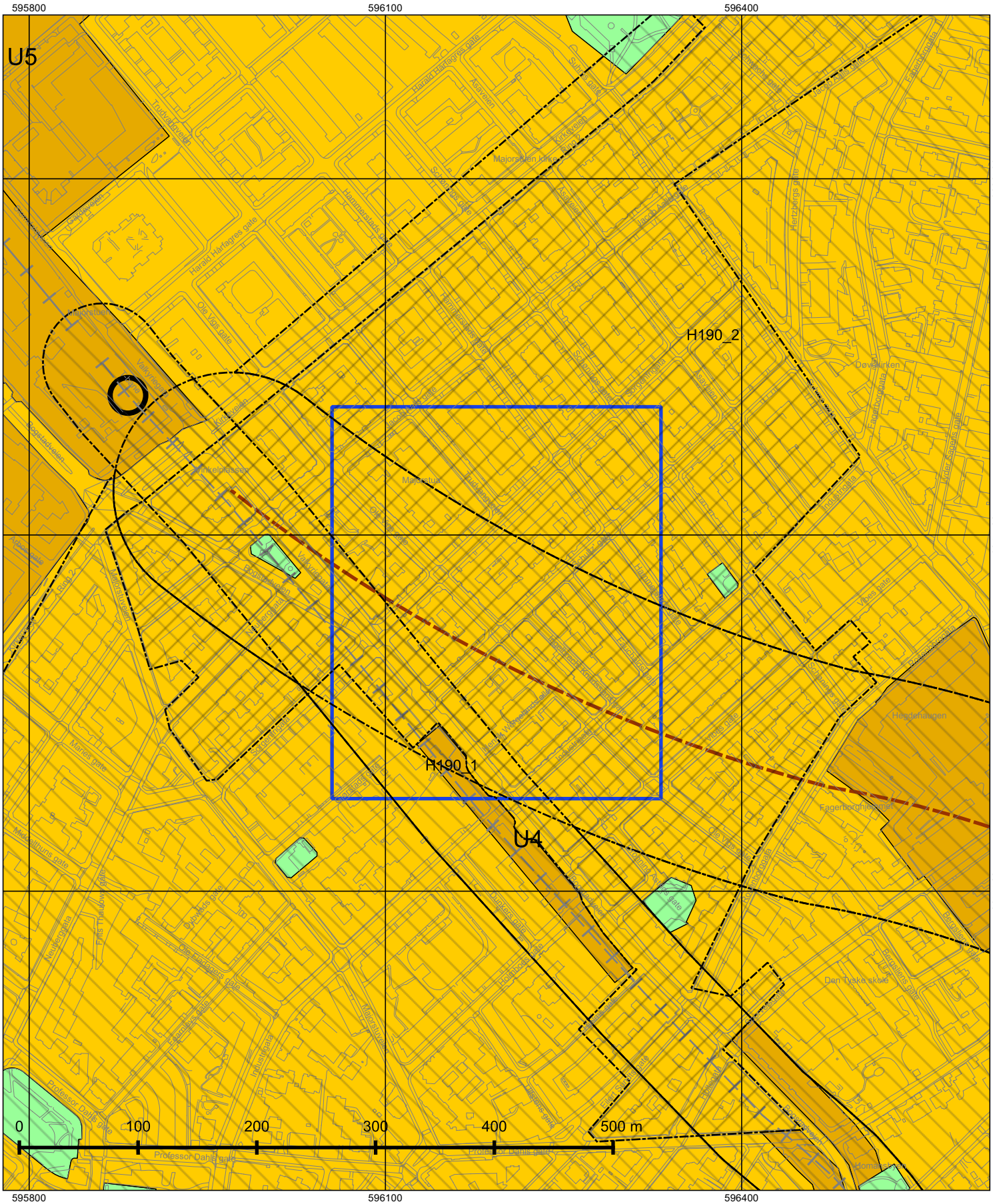
Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 139476/ 86507252
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005791
Adresse: SCHULTZ' GATE 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/292

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: 10.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139476/86507252
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005791

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.

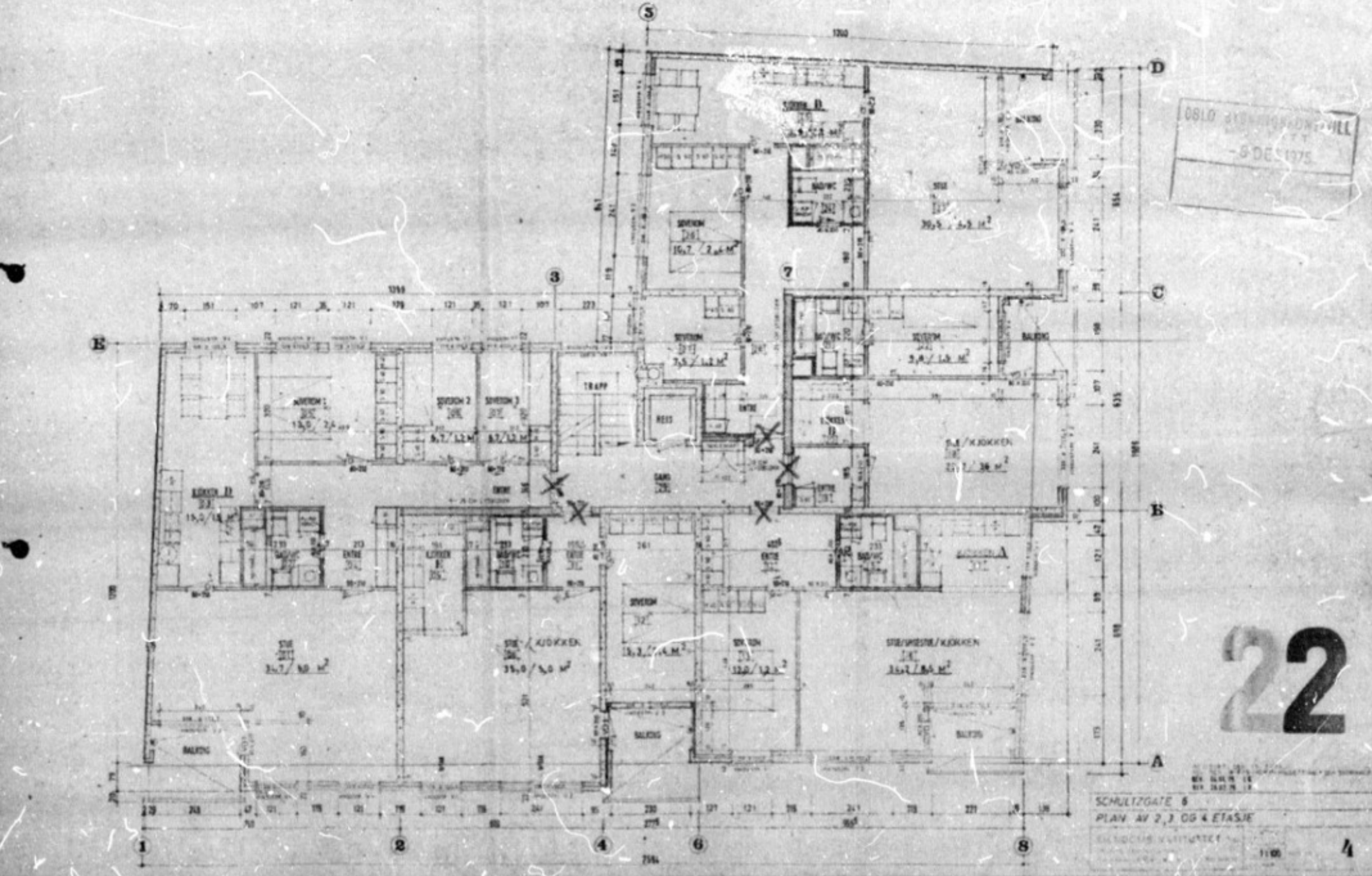
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ORIGINALE BYGGETEGNINGER

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTOR
-9 DES 1975

22

FERDIGATTEST
SCHULTZ GATE 6

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 18 [illegible] OSLO 5 [illegible]

GH/TL

KOPI

Oslo, den 22.9.1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Schultz gate 6

Journalnr.
74/568

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
18.9.1978

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/S Kongshaugen Byggeselskap, Grensen 3, Oslo 1.

Byggemester
Prosjekteringskontoret, C.J.Hambros plass 5, Oslo 1.

Ansvarshavende
Murm.Per L.Lund, Nordstrandsveien 28 A, Oslo 11.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningsmyndighetene

T. Heber

T.Heber

FERDIGATTEST BAD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Asker & Bærum Håndverkservice
Kirkeveien 56
1395 HVALSTAD

Dato: 20 AUG 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200207825-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Audun Holte Fledsberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCULTZ GATE 6	Eiendom:	215/292
Tiltakshaver:	Bjørn Henning Ekeland	Adresse:	Postboks 1153 Majorstveien 17, 0367 OSLO
Søker:	Asker & Bærum Håndverkservice	Adresse:	Kirkeveien 56, 1395 HVALSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL TILTAK OVER DISK

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93e.

Søknaden omfatter utvidelse av våtrom.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 20.08.02, vedlagt tegning nr 1, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Søknaden:

Søknaden omfatter utvidelse våtrom i 2 etasje. Tiltaket innebærer ikke søknadspliktige arbeider som berører PRO/KPR/UTF/KUT 311.2.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Høydeforskjell kjellergulv / avløpsledning:
Det vises til Normalreglement for sanitæranlegg, pkt. 2.5.1: Beskyttelse mot tilbakeslag fra hovedledninger.

Kontrollplan for prosjektering:
Kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Kontrollplan for utførelse er godkjent.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplaner godkjent 20.08.02

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner/utførende skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Byggeplassmappe
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon Byggkontroll

Per-Arne Horne
Seksjonsleder

Audun Fledsberg
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Kontrollplan for prosjektering
Innlevert kontrollerklæring over prosjektering
Kontrollplan for utførelse

Godkjent avfallsplan
Godkjente søknader om ansvarsrett
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Bjørn Henning Ekeland
Postboks 1153 /Majorstuveien 17

0367 OSLO

02 OKT. 2002
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200207825-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHULTZ' GATE 6	Eiendom:	215/292/0/0
Tiltakshaver:	Bjørn Henning Ekeland	Adresse:	Postboks 1153 Majorstveien 17, 0367 OSLO
Søker:	Asker & Bærum Håndverkservice	Adresse:	Kirkeveien 56, 1395 HVALSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner (utvidelse av våtrom)

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Asker & Bærum Håndverkservice ANS, Kirkeveien 56, 1395 Hvalstad

NABOVARSEL



Oslo

Dato: 14.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: SCHULTZ' GATE 8A

Gnr/Bnr: 215/294

PlottID/Best.nr: 327865/ 865076/27

Deres ref.:

Kommentar:

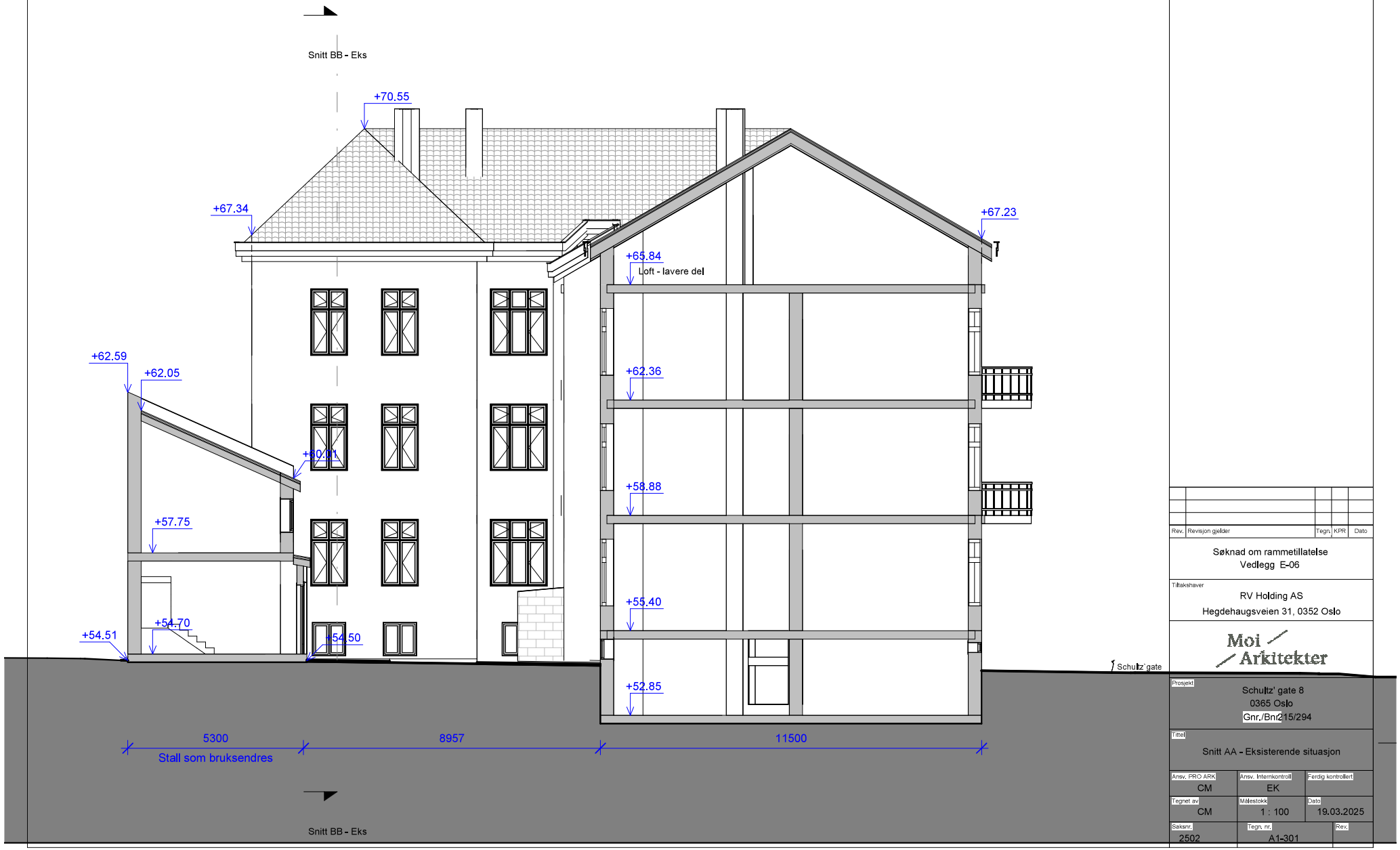
Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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 orginale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Beskrivelse: Situasjonsplan

NR: Vedlegg: D-01
Dato: 19.03.2025
Revidert dato:



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-06

Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Moi Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr. 215/294

Tittel
Snitt AA - Eksisterende situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	19.03.2025
Saksnr.	Tegn. nr.	Rev.
2502	A1-301	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-07

Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Mol Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr215/294

Tittel
Snitt BB - Eksisterende situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	19.03.2025
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2502	A1-302	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-08

Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Mol Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr215/294

Tittel
Fasade mot Nord - Eksisterende situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	19.03.2025
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2502	A1-401	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-09

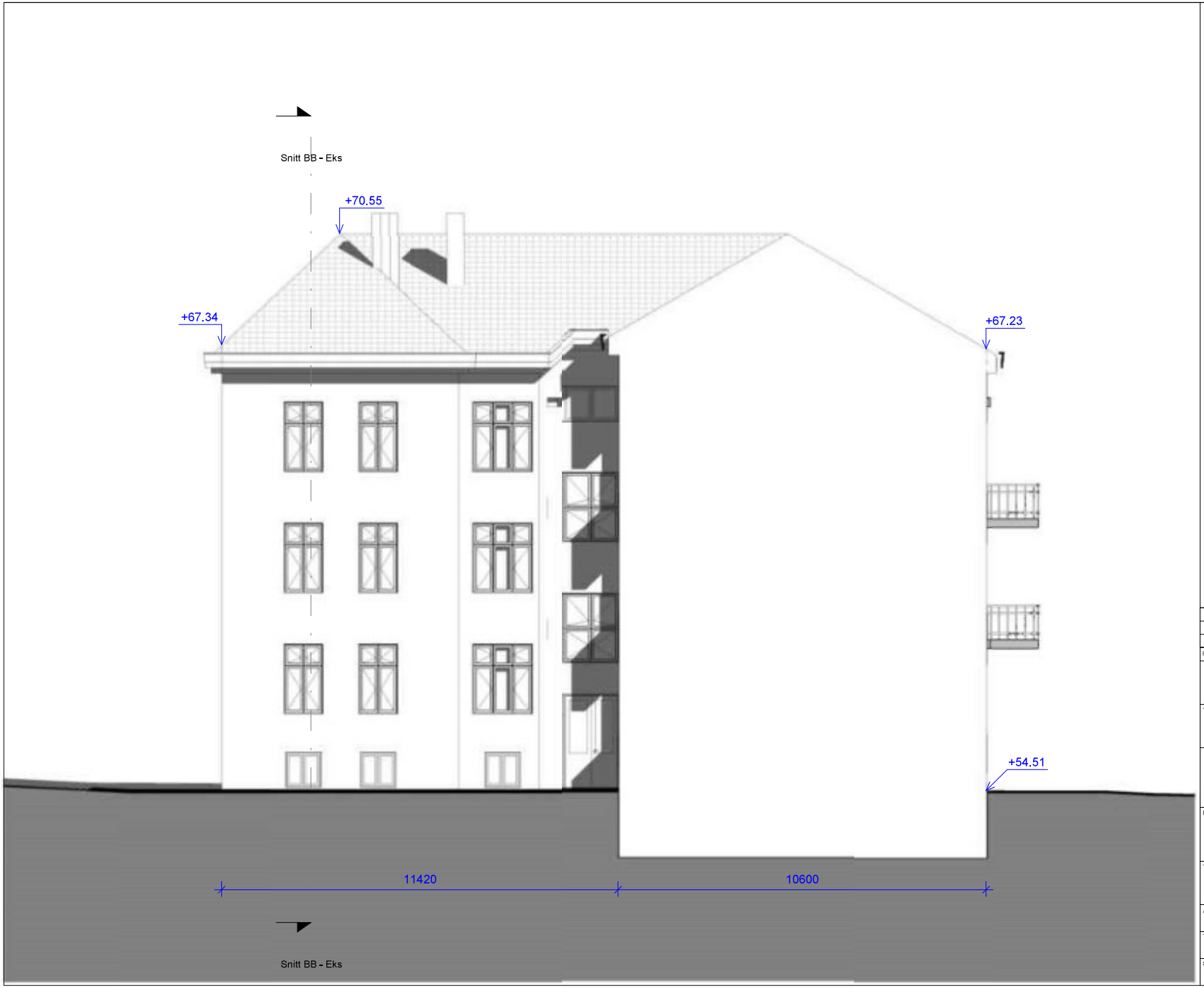
Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Mol Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr215/294

Tittel
Fasade mot Syd - Eksisterende situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	19.03.2025
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2502	A1-402	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-10

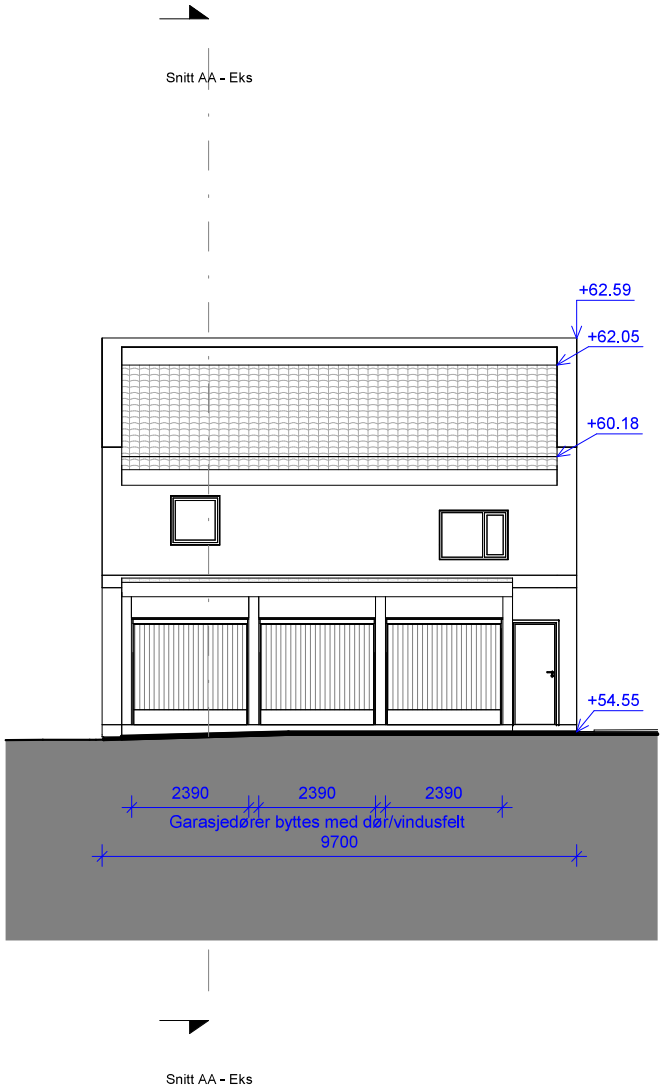
Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Mol Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr215/294

Tittel
Fasade mot Vest - Eksisterende situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	19.03.2025
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2502	A1-403	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-11

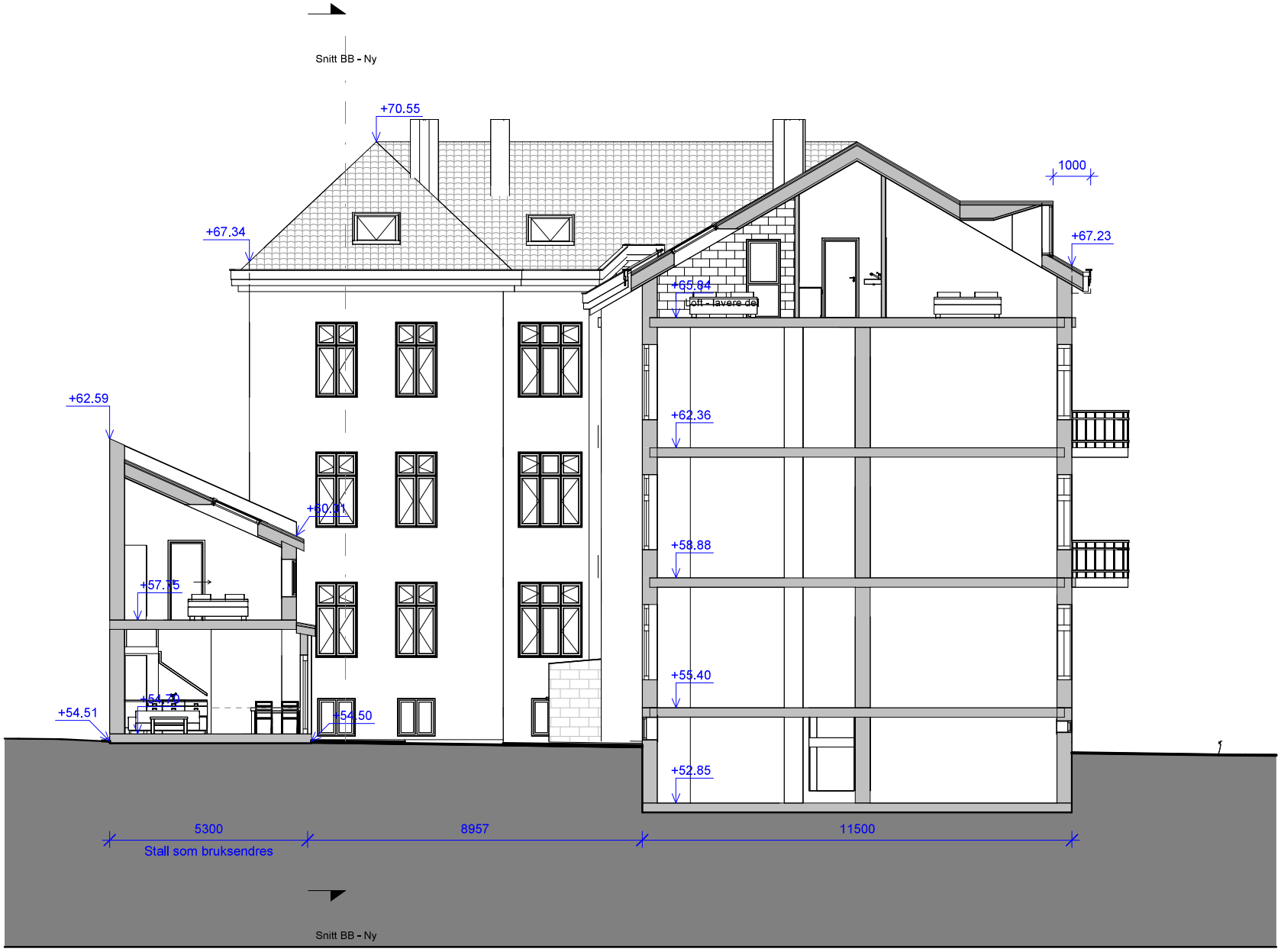
Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Mol Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr215/294

Tittel
Stall - Fasade mot Syd -
Eksisterende situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	19.03.2025
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2502	A1-404	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-17

Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Mol Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr215/294

Tittel
Snitt AA - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	19.03.2025
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2502	A3-301	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-18

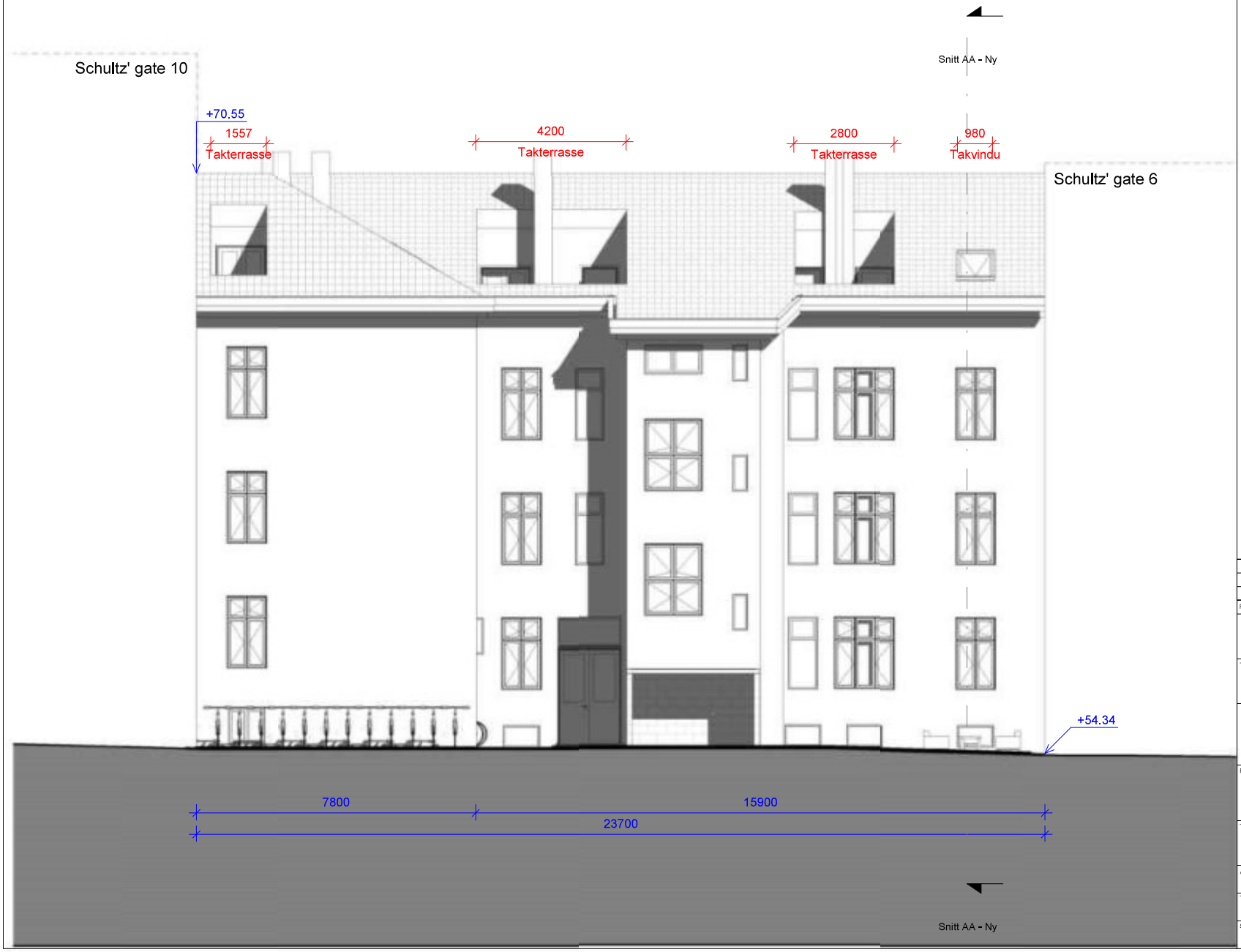
Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Mol Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr215/294

Tittel
Snitt BB - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	19.03.2025
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2502	A3-302	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-19

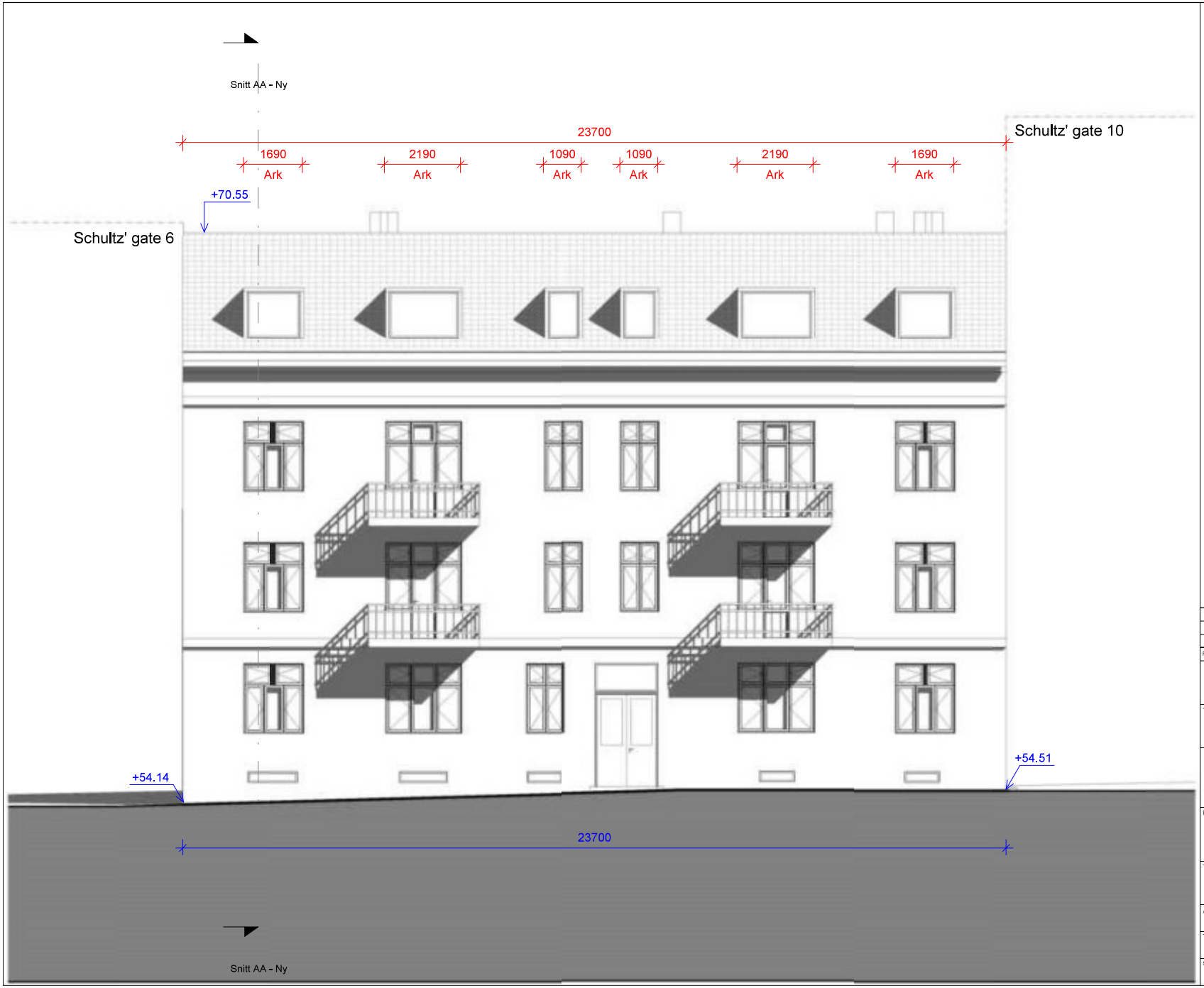
Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Mol Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr215/294

Tittel
Fasade mot Nord - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	19.03.2025
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2502	A3-401	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-20

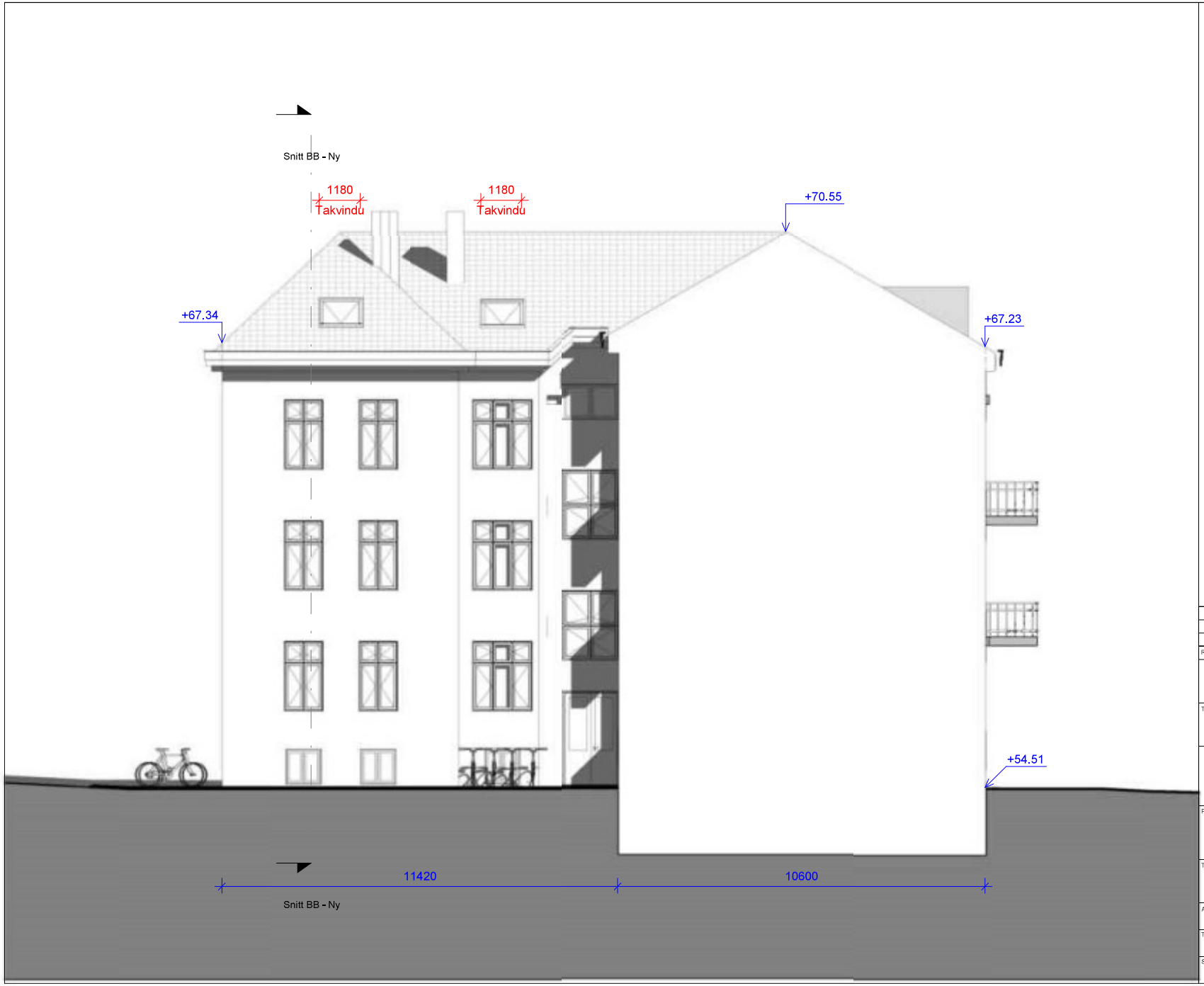
Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Mol Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr215/294

Tittel
Fasade mot Syd - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	19.03.2025
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2502	A3-402	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-21

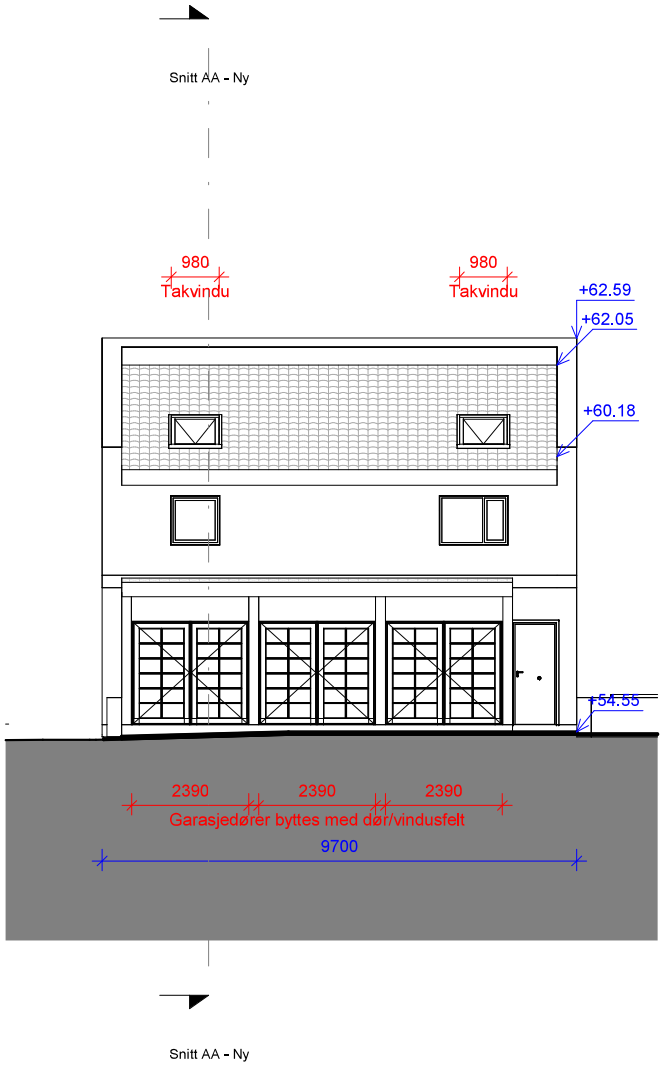
Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Mol Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr215/294

Tittel
Fasade mot Vest - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	19.03.2025
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2502	A3-403	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-22

Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Mol Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr215/294

Tittel
Stall - Fasade mot Syd - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	19.03.2025
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2502	A3-404	

19.03.2025 13:30:37 AR671624938

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Schultz' gate 8A, 8B, 8C, 365 OSLO
Kommune:	Oslo

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
215	294	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Fasade
	Bruksendring
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om to tiltak på eiendommen;
Bruksendring av loft til boligformål og,
Bruksendring av stall i bakgården til boligformål.

Fasadeendringene forholder seg til underliggende elementers plassering, og vil passe godt med eksisterende bygg, så vel som med omkringliggende bebyggelse.
Tiltaket vil ikke påvirke sol- og skygge på omkringliggende eiendommer eller bygg.

19.03.2025 13:30:37 AR671624938

19.03.2025 13:30:37 AR671624938

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Dispensasjon fra pbl § 29-4

Begrunnelse:

Det søkes om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4. Minsteavstand fra takvinduer, arker og takterrasser til nabogrense vil bli 0,4 meter mot Schultz' gate 10 - 215 /296.

HENSYN: Hensynet bak bestemmelsen om avstand til nabogrense er i hovedsak å sikre brannvernhensyn og å sikre lys og luft mellom bygninger. Plasseringen til takvinduer, arker og takterrasser må også vurderes opp mot bevaringshensyn, visuelle kvaliteter, leilighetens planløsning, bokvalitet etc. Bebyggelsen er plassert i eiendomsgrensen, så det er vanskelig å unngå at enkelte tiltak i takflaten blir plassert mindre enn 4 meter fra nabogrensen. Både takvinduene og takterrassene er plassert ned i takflaten, slik at de ikke vil redusere lys og luft mellom bygningene. Brannhensyn er ivaretatt gjennom prosjekteringen, og vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

FORDELER: Fordelene ved å innvilge dispensasjon er: Takvinduene, arkene og takterrassenes plassering gir økt bokvalitet og derav bedre trivsel og helse. • Økt trivsel og helse kan bidra til at beboere blir boende over lenger tid, og et stabilt bomiljø gagner fellesskapet. • Takterrasser gir direkte tilgang til privat uteareal for de som får takterrasser.
Dette bygget er oppført for mange tiår siden, og da var kravene til bokvalitet annerledes. I dag bygges det sjeldent boliger uten balkonger eller takterrasser, da dette er helt elementært for å oppnå tilfredsstillende bokvalitet.

ULEMPER: Støy og innsyn er umulig å unngå til en viss grad i en tettbebygd storby. Selv om takterrasser vil kunne medføre en annen bruk som kan oppleves som sjenanse for enkelte, mener vi denne ulempen ikke er større enn hva som må påregnes i dette området.

KONKLUSJON: Etter en konkret vurdering mener vi det er en klar overvekt av fordeler som taler for at dispensasjon bør gis. Kommunen har en innarbeidet og langvarig praksis på å tillate takvinduer og takterrasser nærmere enn 4 meter på kvartalsbebyggelsen i Oslo sentrum, da bygningene ligger tett inntil hverandre i utgangspunktet.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-2255

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Roger Folkenborg Vodal

E-post: rv@vz.no

Telefon: 91880463

Merknader til byggeplanene sendes til

19.03.2025 13:30:37 AR671624938

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	MOI ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	917126917
Telefon:	90028379
E-post:	Christian@moiarkitekter.no
Postadresse:	Rugdeveien 18, 1395 HVALSTAD

19.03.2025 13:30:37 AR671624938

Nabovarselet er signert av

CHRISTIAN MOI på vegne av MOI ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

19.03.2025 13:30:37 AR671624938

Filvedlegg:

D-01 - Situasjonsplan.pdf
E-19 - Fasade mot Nord - Ny situasjon.pdf
E-20 - Fasade mot Syd - Ny situasjon.pdf
E-21 - Fasade mot Vest - Ny situasjon.pdf
E-21 - Stall - Fasade mot Syd - Ny situasjon.pdf
E-17 - Snitt AA - Ny situasjon.pdf
E-18 - Snitt BB - Ny situasjon.pdf
Q-01 - Visualisering 1 - Eksisterende situasjon.pdf
Q-02 - Visualisering 1 - Ny situasjon.pdf
Q-03 - Visualisering 2 - Eksisterende situasjon.pdf
Q-04 - Visualisering 2 - Ny situasjon.pdf
Q-05 - Visualisering 3 - Eksisterende situasjon.pdf
Q-06 - Visualisering 3 - Ny situasjon.pdf
E-06 - Snitt AA - Eksisterende situasjon.pdf
E-07 - Snitt BB - Eksisterende situasjon.pdf
E-08 - Fasade mot Nord - Eksisterende situasjon.pdf
E-09 - Fasade mot Syd - Eksisterende situasjon.pdf
E-10 - Fasade mot Vest - Eksisterende situasjon.pdf
E-11 - Stall - Fasade mot Syd - Eksisterende situasjon.pdf



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg Q-01

Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Mol Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr215/294

Tittel
Visualisering - Eksisterende situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM		19.03.2025

Saksnr.	Tegn. nr.	Rev.
2502	A3-601	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg Q-02

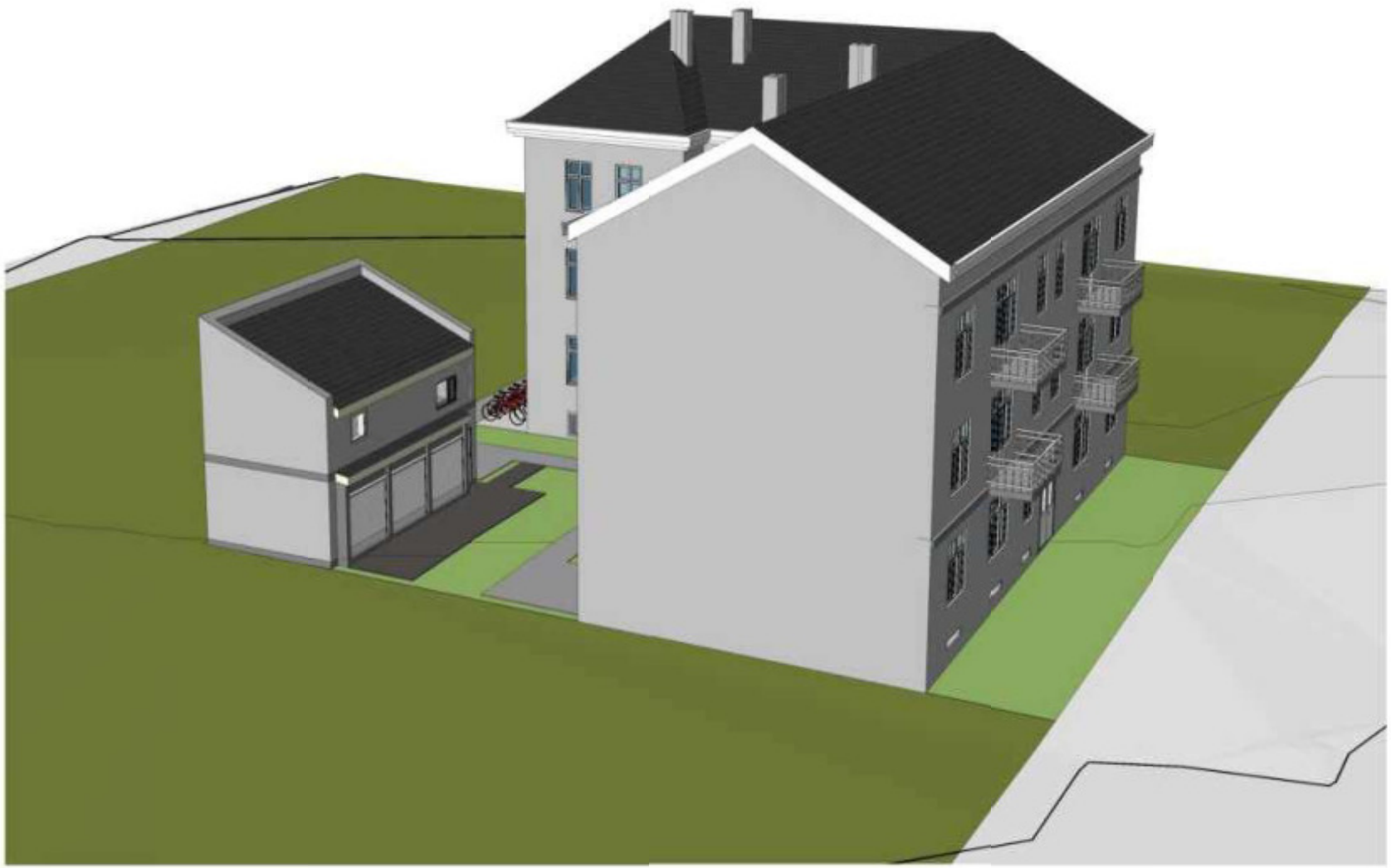
Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Mol Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr215/294

Tittel
Visualisering - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM		19.03.2025
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2502	A3-602	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg Q-03

Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Mol Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr215/294

Tittel
Visualisering - Eksisterende situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM		19.03.2025

Saksnr.	Tegn. nr.	Rev.
2502	A3-603	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg Q-04

Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Mol Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr215/294

Tittel
Visualisering -Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM		19.03.2025
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2502	A3-604	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg Q-03

Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Mol Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr215/294

Tittel
Visualisering - Eksisterende situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM		19.03.2025

Saksnr.	Tegn. nr.	Rev.
2502	A3-605	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg Q-04

Tiltakshaver
RV Holding AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

Mol Arkitekter

Prosjekt
Schultz' gate 8
0365 Oslo
Gnr./Bnr215/294

Tittel
Visualisering -Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM		19.03.2025
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2502	A3-606	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Schultz' gate 6
Gnr. 215 Bnr. 292 Snr. 9 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0145

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Stian Mathisen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 43 75 82

E-post: stian.mathisen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater