SCHØNINGS GATE 3B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Informasjon fra forretningsfører
Vedtekter og husordensregler
Ferdigattest og byggetegning
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Energiattest
Kjøpsforsikring If
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Schønings gate 3 B, 0356 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 334, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 **Rapportdato:** 10.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1685 **Referansenummer:** FR6559

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Fredriksen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1895.
Leiligheten ligger i bygningens 2.etasje og inneholder: Gang, bad m/vaskenisje, to soverom, kjøkken m/spiseplass og stue.
Bod i kjeller på ca 6,5 m2

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i murkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt.

Valmtak i trekonstruksjoner tekket med takstein/plater. (Ikke besiktiget av takstmann.)

Isolerglassvinduer fra 1982.

To fløyet ytterdør med glass. Brann og lydklassifisert.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett og fliser
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, glass, teglstein, pusset/malt mur, malt panel og fliser.
Overflater innvendig tak med: Glatte malte overflater. (Stedvis stukkatur og innfelte downligths.
Høyde mellom gulv og innvendig tak i stuen er målt til ca 3 meter.

Etasjeskiller i trebjelkelag, antatt med stubbloft.

Pipeløp i teglstein fra byggeår.
Peisovn i stuen med glassplate i forkant.

Innvendige dører bestående av eldre malte tredører.

Det er montert porttelefon.
Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert solskjerming på alle vinduer utenom bad.

VÅTROM Gå til side

Bad m/vaskenisje fra 2012. Det foreligger dokumentasjon i form av våtromssertifikat fra utførende.

Vegger med flislagte overflater. Innvendig tak med glatte malte overflater. Innfelte downlights i innvendig tak.

Gulv med flislagte overflater. Det er varmekabler i gulvet. (Gulvet er opplyst utbedret i 2017 i forbindelse med defekt varmekabel, opplyst av tidligere eier i egenerklæring.)

Det er to sluk på badet. Hovedsluk ved badekar med synlig underliggende tettesjikt. Hjelpesluk i dusjen

Badet er innredet med dobbelt servant med underskap, speil med belysning, vegghengttoalett, dusjhjørnet av herdet glass, blandebatteri, dusjgarnetyr, badekar og nisje med skyvedører og opplegg for vaskemaskin.

Ventilering av rommet ved ventil på vegg og i innvendig tak i vaskenisje. Det er spalte under døren for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det et montert sprutbeskyttelse over benkeplaten i form av glass.

Det er montert automatisk lekkasjesikring.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leilighetens røropplegg er lagt opp med rør i rør system fra 2012.
Fordelerskap for vann er plassert i vaskenisje på badet.
Det er etablert avrenning fra skapet til badet. Rørkurser er merket på rør.

Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert i luke på vegg på badet.

200 liters varmtvannstank. Plassert i tak over vaskenisje. Produsert i 2012.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Ikke vurdert på tilstand.
Avløpsrør fra kjøkken i metall.

Naturlig ventilasjon på bad. Ingen ventilering av leilighet forøvrig.

Oppvarming av boligen ved varmekabler på bad, panelovner på yttervegger og ildsted i stuen.

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Strømskapet sitter i gangen. Fordelingstavle med automatsikringer. Det er kursfortegnelse i skapet. (Håndskrevet.)

Det er montert røykvarslere. Det er pulverapparat for slukning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

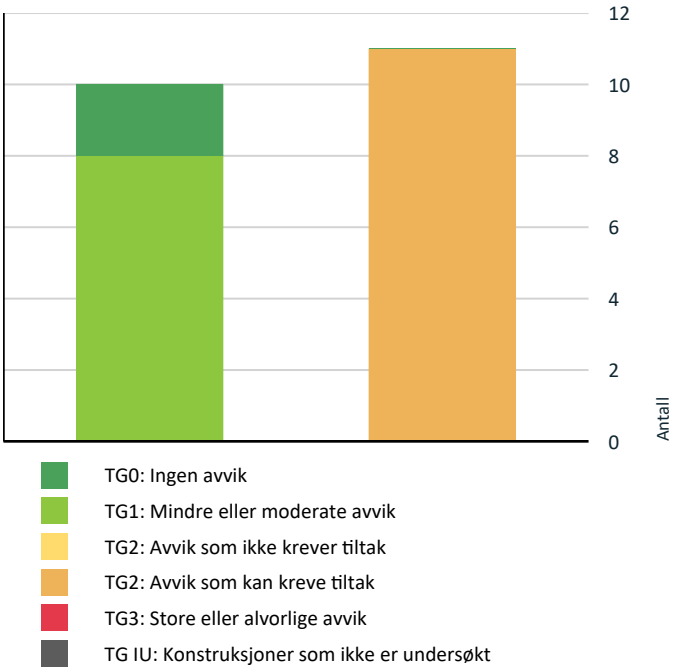
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremvist byggemeldt planskisse fra 1972. Planløsningen i leiligheten er endret fra byggemeldte tegninger. Kjøkkenet er flyttet og et soverom er tatt inn som del av kjøkkenet. Det er etablert bad der kjøkkenet tidligere lå.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad m/vaskenisje > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad m/vaskenisje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad m/vaskenisje > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det meste av oppgraderende arbeider i leiligheten er utført i regi av tidligere eiere, takstmann har ikke verifisert opplysninger utover opplysning itildigere salsgdokumenter.

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Dersom det er felles bygningsdeler som vurderes i særskilt tilknytting til boligen vil dette nevnes og vurderes.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke normalt for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1895

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1982.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

To fløyet ytterdør med glass. Brann og lydklassifisert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Parkett og fliser
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, glass, teglstein, pusset/malt mur, malt panel og fliser.
Overflater innvendig tak med: Glatte malte overflater. (Stedvis stukkatur og innfelte downligths.)

Høyde mellom gulv og innvendig tak i stuen er målt til ca 3 meter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskiller er opplyst rettet opp i 2018 av tidligere eier.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipeløp i teglstein fra byggeår.

Peisovn i stuen med glassplate i forkant.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

På en side er deler av pipen bygget vekk, i henhold til forskriftskrav skal pipeløp i tegl ha frie sider.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På generelt anbefales alltid utvidet kontroll/tilsyn av eldre pipeløp i teglstein.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for å tidlige kunne oppdage opprekking ved pipebrann. (Takstmann er ikke kjent med om pipeløpet er rehabilitert, om dette er tilfelle er det ikke lengre krav til 4 frie sider.)

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører bestående av eldre malte tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører er eldre og lukker ujevnt.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dersom dører skal få tilstandsgrad 0 eller 1 må de justeres/skiftes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD M/VASKENISJE

Generell

Bad fra 2012. Det foreligger dokumentasjon i form av våtromssertifikat fra utførende.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD M/VASKENISJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med flislagte overflater. Innvendig tak med glatte malte overflater. Innfelte downlights i tak.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i forbindelse med badekar, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er observert riss/sprekker i fuger på veggflis ved avtrekksventil.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes hyppig vedlikehold på vinduer som står fuktutsatt til.

Riss/sprekker holdes under observasjon, behov for tiltak kan ikke utelukkes.

2. ETASJE > BAD M/VASKENISJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med flislagte overflater. Det er varmekabler i gulvet. (Gulvet er opplyst utbedret i 2017 i forbindelse med defekt varmekabel, opplyst av tidligere eier i egenerklæring.)

2. ETASJE > BAD M/VASKENISJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to sluk på badet. Hovedsluk ved badekar med synlig underliggende tettesjikt. Hjelpesluk i dusjen

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Ved kontroll i servantskap er det observert at det ikke er mansjetter på rørgjennomføringer på vegg, ved en lekkasje kan vann følge rør inn i konstruksjonen.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen. Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tett løsning for rørgjennomføringer på vegg.

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne og innbygde armaturer er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen og armaturer, Innhent dokumentasjon om mulig.

2. ETASJE > BAD M/VASKENISJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dobbelt servant med underskap, speil med belysning, vegghengttoalett, dusjhjørnet av herdet glass, blandebatteri, dusjgarnetyr, badekar og nisje med skyvedører og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD M/VASKENISJE

TG 2 Ventilasjon

Ventilering av rommet ved ventil på vegg og i innvendig tak i vaskenisje. Det er spalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Ventiler i vaskenisje fremstår å være koblet fra, har liten effekt.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Tiltak:

Det anbefales å undersøke om ventiler i nisjen er koblet fra.

For å få tilstandgrad 1 må badet ha mekanisk ventilasjon, ofte tillates det ikke tilkobling av mekanisk avtrekk til felleskanaler i blokkleiligheter, dersom dette skal kobles til må informasjon om dette innhentes via styret i sameiet.

2. ETASJE > BAD M/VASKENISJE

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet grenser mot felles arealer og har tilstøtende konstruksjoner i mur.

Det er foretatt enkle fuktsøk fra felles oppgang mot våtsone. Det er søkt fukt med pigger i bunnsvill i luke ved stoppekran. Ingen forhøyede verdier eller skadesymptomer ble observert.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Tilstandsrapport

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det et montert sprutbeskyttelse over benkeplaten i form av glass.

Det er montert automatisk lekkasjesikring. Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkkenventilator med kullfilterer vanlig i blokkleiligheter og det er
normalt ikke tillat å koble ventilator til felleskanaler for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leilighetens røropplegg er lagt opp med rør i rør system fra 2012. Fordelerskap for vann er plassert i vaskenisje på badet.
Det er etablert avrenning fra skapet til badet. Rørkurser er merket på rør. Lokale stoppekraner for varmt og kaldt vann i skapet.

Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert i luke på vegg på badet.

TG 1 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Ikke vurdert på tilstand.

Avløpsrør forøvrig i plast og metall.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon på bad. Ingen ventilering av leilighet forøvrig utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun montert ventilasjon i forbindelse med badet.

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

Det bør vurderes å etablere ventiler/ventilasjon i oppholdsrom.

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank. Plassert i tak over vaskenisje. Produsert i 2012.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Strømskapet sitter i gangen. Fordelingstavle med automatsikringer. Det er kursfortegnelse i skapet. (Håndskrevet.) Strømmåler sitter trolig i hovedskap for bygget.

Tidligere eier opplyser at Hafslund gjennomførte el-kontroll i 2015-2016. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent når anlegget i sin helhet er totalrehabiliter. Det er opplyst i tidligere salgsdokumentaer at sikringskap er oppgradert i 2012 og strømopplegg på badet er fra 2012. (Det foreligger ikke dokumentasjon.)

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er opplyst i tidligere salgsdokumentaer at sikringskap er oppgradert i 2012 og strømopplegg på badet er fra 2012. (Det foreligger ikke dokumentasjon.)

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Tidligere eier opplyser at Hafslund gjennomførte el-kontroll i 2015-2016. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger lite opplysninger eller dokumentasjon med hensyn til det elektriske anlegget. Utvidet el-kontroll av anlegget anbefales. Dersom det ble gjennomført el-kontroll i 2016 , bør rapporten innhentes/kontrolleres.

Generell kommentar

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler i gangen. Det er pulverapparat for slukning.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

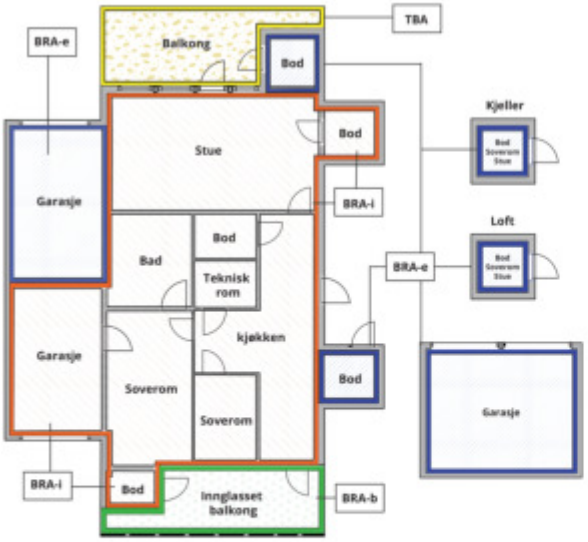
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	82			82	
Kjeller		7		7	
SUM	**82**	**7**			
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang/entré, Bad m/vaskenisje, Soverom, Kjøkken m/spiseplass, Stue m/spiseplass, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ved oppmåling av boliger benyttes håndholdt avstandsmåler. Denne boligens utforming (Er ikke rettvinklet og har mange sprang/utstikk) tilsier at nøyaktig oppmåling er vanskelig og/eller umulig med normal oppmålingsmetode. Dersom nøyaktig areal er avgjørende for kjøpet anbefales kontrollmåling med annen metode for eksempel med scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er fremvist byggemeldt planskisse fra 1972. Planløsningen i leiligheten er endret fra byggemeldte tegninger. Kjøkkenet er flyttet og et soverom er tatt inn som del av kjøkkenet. Det er etablert bad der kjøkkenet tidligere lå.

Brannceller

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

Kommentar: På befaringen pågår det rehabilitering av naboens bad., som følge av dette har det oppstått et brudd på branncelleinndelingen. Nabo har skriftlig bekreftet at dette vil gjenopprettes 11.03.2025

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	82	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Suzanne Nedrum Kraglund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	334	0	7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Schønings gate 3 B

Hjemmelshaver
Kraglund Knut Ivar Nedrum, Kraglund Suzanne Nedrum

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2025	Egenerklæring, utfylt av eier, gjennomgått av takstmann før befaringen.	Fremvist	4	Nei
Norges takst AS	27.01.2021	Tilstandsrapport fra salg i 2021.	Fremvist	11	Nei
Eier	06.03.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Innhentet	1	Nei
Oslo Bygningskontroll	20.08.1972	Byggemeldt planskisse fra 1972.	Innhentet	1	Nei
GKF Scan 15	07.03.2025	PDF branngips som nabo skal bruke til gjennoppbygging.	Gjennomgått	1	Nei
Martinsen og Brodahl	04.10.2012	Våtromssertifikat bad	Fremvist	1	Nei
TEK-Norge	10.05.2022	Tilstandsrapport ved forrige salg.	Gjennomgått	17	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	
2	10.03.2025	
3	10.03.2025	
4	11.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FR6559

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321250054

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Suzanne Nedrum Kraglund	Knut Ivar Nedrum Kraglund

Gateadresse
Schønings gate 3B

Poststed	Postnr
Oslo	0356

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 63277420

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: 321250054

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av våtrom
Arbeid utført av	Varme & Bad Martinsen & Brodahl AS

Filer

IMG_20220523_174250.jpg.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, i 2012 av Martinsen & Brodahl AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert sameiets rørsystem sommeren 2020 (det ble lagt rør i rør av alle vertikale og horisontale rør fra sameiet og ut i det offentlige vannettet)
Arbeid utført av	BTS Rørfornying AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fuktig kjeller

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

Document reference: 321250054

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

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

Beskrivelse: Forslag om økning av månedlige fellesutgifter på ti prosent

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: 321250054

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: 321250054

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Suzanne Nedrum Kraglund	f2957d8376235f0860bba6 7176b1278c6451d3f0	05.03.2025 16:01:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Ivar Nedrum Kraglund	c9f2950728d17cf5ae5c7d3 9301e229c162b9990	05.03.2025 16:03:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 321250054

- 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

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo tlf. 22 646120
mail: post@nordberg-eiendom.no

Boligsameie:	**Sameiet Schøningsgate 3 A-B - Org.nr. 998 603 641**			**Gnr. 214 Bnr. 334**
Adresse:	Schøningsgate	3 B	Seksjon nr.:	7

Eier:	Knut Kraglund & Suzanne Nedrum
Fellesutgifter:	Se vedlagte kopi av faktura
Restanse:	Ajour pr. 31.03.2025

Konto for bet. av restanse fellesutgifter: 1503.48.74392

Økning av fellesutgifter: Nei
Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.

Eiendomsskatt: Det kan påløpe eiendomsskatt på leiligheten.
Utstedes av Oslo Kommune, Kemneren / Megler bes kontakte Oslo Kemnerkontor.

Fellesgjeld pr.: Se vedlegg

Ligningsverdi: Kontakt eier.

Eierskiftegebyr:	**kr**	**6 000**	**inkl. mva. - Faktura ettersendes.**
Megleropplysninger:	**kr**	**4 000**	**inkl. mva - Faktura ettersendes.**

Dyrehold: Tillatt - se husordensregler.

Antall leiligheter: 18

Andre adresser: Schøningsgate 3 A-B

Festeforhold: Eiet tomt.

Forsikringsselskap: Gjensidige - polise nr. 81418089

Styreleder: Turid Bjørnsen Iversen tlf. 957 28 013

Vaktmester: Ann Junita Aalmo - tlf. 950 21 743

Varmt vann / fyring: Elektrisk

P-plass / garasje: Kun beboerparkering i gate. Henvendelse Oslo Kommune.

Godkjennelse: Ny eier skal meddeles styret for registrering.

Vedlagt følger: innkalling/protokoll/regnskap/vedtekter/husordensregler / faktura.

Oslo, 04.03.2025

Bente Halmrast /s/
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Sameiet Schønings gate 3 A-B

I N N K A L L I N G

Det innkalles herved til ordinært sameiermøte:

ONSDAG 24. APRIL 2024 KL. 18.45

MØTESTED: Deichmans Majorstuen, Harald Hårfagres gate 2, 0363 Oslo

Dagsorden:

1. **Konstituering**
   - Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
   - Godkjenning av innkalling og saksliste
   - Valg av møteleder og møtereferent
   - Valg av 1 sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
2. **Styrets årsberetning 2023**
3. **Årsregnskap og revisjonsberetning 2023**
4. **Fastsettelse av styrets honorar**
5. **Budsjett 2024**
6. **Valg**

Eventuelt: Etter årsmøtet vil det blir avholdt et beboermøte.

Vedlegg:
- Styrets årsberetning 2023
- Regnskap 2023 / budsjett 2024
- Revisjonsberetning 2023
- Fullmaktsskjema

Oslo, 8. april 2024

STYRET

Sameiet Schønings gate 3

Årsberetning 2023

Styret har bestått av
Jacob Berger (leder), Mayhan Rostamkhel, Turid Iversen og Roar Fjellet

Forretningsfører har vært Nordberg Eiendomsforvaltning AS.

Ann Junita Aalmo har tatt seg av vaktmestertjenester.

Feiing av piper skjer når Feiervesenet bestemmer.

Det har vært avholdt 5 styremøter i 2023.

Vannpumpe kjeller er skiftet og reparert.

Utskifting av vinduer er utsatt, noen vindusrammer må vedlikeholdes.

Fukt i gulvet hos Turid Iversen er ordnet. Det var mye fukt langs vannrørene i kjelleren i sommer.

Styret vurderer å skifte leverandør av teletjenester til Global Con neet i 2025 som vil legge fiber.

Norsk Brannvern har funnet feil og mangler ved enkelte branndetektorer, som vil bli utbedret av Lysteknikk i mars 2024.

Fortsatt drift:
Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2023.

Resultat: Styret foreslår at overskuddet tillegges annen egenkapital.

Ytre miljø: Sameiet har ingen aktivitet som forurenser det ytre miljø

Oslo, 23 februar 2024

I styret for Sameiet Schønings gate 3

Jacob Berger (leder) /s/

Mayhan Rostamkhel /s/ Turid Iversen /s/ Roar Fjellet /s/

SAMEIET SCHØNINGS GATE 3 A-B

RESULTATREGNSKAP

		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
Driftsinntekter:		**2023**	**2022**	**2023**	**2024**
Andel av felleskostnader		kr 697 667	kr 659 244	kr 659 000	kr 725 000
Purregebyr		kr -	kr -	kr -	kr -
Andre inntekter		kr 520	kr 500	kr -	kr -
Sum driftsinntekter		**kr 698 187**	**kr 659 744**	**kr 659 000**	**kr 725 000**
Driftskostnader:					
Lønnskostnader		kr 46 200	kr 54 607	kr 55 000	kr 50 000
Andre honorarer		kr -	kr 4 500	kr 10 000	kr 5 000
Styrehonorar		kr 70 000	kr 50 000	kr 70 000	kr 70 000
Arbeidsgiveravgift		kr 16 384	kr 15 384	kr 22 000	kr 17 000
Vedlikehold	Note 2	kr 86 362	kr 181 858	kr 100 000	kr 100 000
Renhold		kr 29 830	kr 28 560	kr 29 000	kr 32 000
Strøm		kr 30 245	kr 28 870	kr 35 000	kr 35 000
Telia: bredbånd		kr 43 889	kr 42 497	kr 44 000	kr 46 000
Forretningsførsel		kr 34 656	kr 34 656	kr 35 000	kr 35 000
Konsulenthonorar		kr 5 000	kr 37 338	kr 20 000	kr 10 000
Revisjon		kr 6 875	kr 6 250	kr 7 000	kr 8 000
Forsikring		kr 160 431	kr 143 766	kr 160 000	kr 172 000
Kommunale avgifter		kr 159 801	kr 119 923	kr 139 000	kr 187 000
Andre kostnader	Note 3	kr 15 593	kr 17 050	kr 20 000	kr 20 000
Sum driftskostnader		**kr 705 266**	**kr 765 259**	**kr 746 000**	**kr 787 000**
Finansinntekter og -kostnader:					
Renteinntekter		kr 8 788	kr 3 409	kr 5 000	kr -
Utbytte Gjensidige		kr 16 061	kr 14 840	kr 15 000	kr -
		kr 24 849	**kr 18 249**	**kr 20 000**	**kr -**
Årsresultat		**kr 17 770**	**kr -87 266**	**kr -67 000**	**kr -62 000**
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					

SAMEIET SCHØNINGS GATE 3 A-B

BALANSE

Eiendeler

Omløpsmidler		**2023**		**2022**	
Debitorer		kr	-	kr	-
Restanse fellesutgifter		kr	3 192	kr	5 725
Forskuddsbet kostnader		kr	45 667	kr	43 889
Bankinnskudd	Note 1	kr	280 536	kr	259 188
Sum omløpsmidler		**kr**	**329 395**	**kr**	**308 802**
Sum eiendeler		**kr**	**329 395**	**kr**	**308 802**

Gjeld og egenkapital

Egenkapital

Opptjent egenkapital 1.1		kr	235 247	kr	322 513
Årets resultat		kr	17 770	kr	-87 266
Sum egenkapital		**kr**	**253 017**	**kr**	**235 247**

Kortsiktig gjeld:

Kreditorer		kr	18 016	kr	13 821
Skyldig skattetrekk		kr	-	kr	-
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr	698	kr	444
Skyldige feriepenger		kr	4 950	kr	3 153
Annen påløpt kostnad		kr	52 714	kr	56 137
Avsatt styrehonorar		kr	-	kr	-
Avsatt arbeidsgiveravgift av styrehonorar		kr	-	kr	-
Forskudd fellesutgifter		kr	-	kr	-
Sum kortsiktig gjeld		**kr**	**76 378**	**kr**	**73 555**
Sum gjeld og egenkapital		**kr**	**329 395**	**kr**	**308 802**

Oslo 23.02.24

31.12.23

Jacob Berger /s/

styreleder

Turid Iversen /s/ Mayhan Rostamkhel /s/ Roar Fjellet /s/

Forretningsfører: Nordberg eiendomsforvaltning AS

SAMEIET SCHØNINGS GATE 3 A-B

Noter til regnskap 2023

Regnskapsprinsipper

Selskapt er et eierseksjonssameie med 18 seksjoner. Iht. § 64 i lov om eierseksjoner skal selskapet utarbeide årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelser gitt i regnskapsloven.

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

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjenngsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vuderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløsmidler, og omfatter i likeht med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1	**Bankinnskudd**			
	Driftskonto		kr	8 622
	Skattetrekkskonto		kr	-
	DNB		kr	271 914
			kr	**280 536**
Note 2	**Vedlikehold**			
	Vedlikehold bygning		kr	52 612
	Vedlikehold VVS		kr	13 730
	Vedlikehold elektrisk		kr	20 020
	Vedlikehold porttelefon		kr	-
	Vedlikehold uteanlegg		kr	-
	Vedlikehold nøkler,låser,skilt		kr	-
			kr	**86 362**
Note 3	**Andre kostnader**			
	Gårdsutstyr		kr	995
	Datakostnader		kr	2 624
	Bankomkostninger		kr	2 527
	Giroer og ligningsoppgaver etc		kr	6 457
	Kontigenter		kr	1 990
	Styre- og møteutgifter		kr	1 000
			kr	**15 593**
	Disponible midler:			
	Sum omløpsmidler		kr	329 395
	- kortsiktig gjeld		kr	76 378
	Disponible midler		**kr**	**253 017**

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Schønings Gate 3 A-B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Schønings Gate 3 A-B som viser et overskudd på kr 17 770. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap og 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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 årsberetning. 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.

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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.

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, 8. mars 2024
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor

Sameiet Schønings gate 3

Valg av styremedlemmer for perioden 2024 - 2025

Forslag:

Styreleder:	Jacob Berger	gjenvalg	velges for 2 år
Styremedlem:	Mayhan Rostamkhel	gjenvalg	velges for 2 år
Styremedlem:	Roar Fjellet	ikke på valg	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Turid Iversen	gjenvalg	velges for 1 år

FULLMAKT

Sameiet Schønings gate 3 A-B

Denne kontrollseddel bes i utfylt og undertegnet stand levert ved fremmøte på ordinært sameiermøte 2024 i sameiet Schønings gate 3 a og b.

Sameiers navn: .....Schøningsgate 3 a og b.

Jeg er avskåret fra å møte og har gitt fullmakt til:

……

Dato: …… Sameiers underskrift: ……

Sameiet Schøningsgate 3 A-B

Protokoll

År 2024, onsdag den 24. april kl. 18.45 ble det avholdt ordinært sameiermøte for Sameiet Schønings gate 3 A-B.

Styrets leder Jacob Berger ønsket velkommen.

Til stede var 6 sameiere. Det ble fremlagt 1 fullmakter. Totalt 7 stemmer.

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1. Konstituering

Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter.

Vedtak: Godkjent

Godkjenning av innkalling og saksliste.

Vedtak: Godkjent

Valg av møteleder:	Jacob Berger
Valg av møtereferent:	Jacob Berger
Valg av 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder:	Frode Waage

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsberetning 2023

Jacob Berger refererte til årsmeldingen og orienterte om enkelte avsnitt. Det fremkom ingen bemerkninger til styrets årsmelding, som ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Godkjent

3. Regnskap 2023 m/revisorberetning.

Regnskapet ble gjennomgått av Jacob Berger og ble deretter satt til votering. Revisjonsberetningen ble referert.

Vedtak: Godkjent

4. Fastsettelse av styret honorarer.

Styrehonoraret settes til kr 70.000,-

Vedtak: Vedtatt

5. Budsjettforslag for 2024

Budsjettet ble gjennomgått av Jacob Berger og ble deretter foreslått satt til votering.

Vedtak: Vedtatt

5. Valg av nytt styre og varamedlemmer.

Etter endt valg vil styresammensetning for 2024/2025 bli som følger:

Styreleder	Turid Iversen gjenvalg	ny	valgt for 1 år
Styremedlem	Mayhan Rostamkhl	gjenvalg	valgt for 2 år
Styremedlem	Roar Fjellet	ikke på valg	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Frode Waage	ny	valgt for 2 år

Vedtak: Godkjent

Det ordinære sameiermøtet ble hevet kl. 19.36

Jacob Berger /s/
Møteleder /Referent

Frode Waage /s/
Protokollvitne

Sameiet Schønings gate 3 A-B

Korrigert innkalling.
Klokkeslett er endret.

I N N K A L L I N G

Det innkalles herved til ekstraordinært sameiermøte:

ONSDAG 18. SEPTEMBER 2024 KL. 19.30

MØTESTED: Deichmans Majorstuen, Harald Hårfagres gate 2, 0363 Oslo

Dagsorden:

1. Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av møteleder og møtereferent
- Valg av 1 sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Forslag

1. Stenge toalett i oppgang / benyttes kun etter avtale med styret.
2. Dør fra næringslokale skal benyttes som rømningsvei

Vedlegg:

- forslag

Oslo, 13.09.2024

STYRET

Forslag

Forslagsstiller: Styret

Næringslokalet i sameiet har benyttet seg av toalettet i trappeoppgangen mellom 1. og 2. etg oppgang B.
Sameiet har hatt store utfordringer med at folk fra næringslokalet vandrer upassende i fellesgangen på vei til toalettet. Det er også blitt rapportert om flere gjenstander som har forsvunnet utenfor inngangsdøren til beboere. Beboere i andre etasje, oppgang B, har også opplevd gjentatte ganger at personer tar i håndtaket på inngangsdøren deres. Vi tror at dette kan forklares med at personen som tar i håndtaket, har tatt feil dør i leting etter toalettet.

På grunn av nevnte utfordringer foreslår styret å begrense adgangen til fellesområdet for personer som ikke bor i sameiet. Forslagene som er oppe til vurdering:

Forslag til vedtak – Forslag 1
Toalettet mellom 1. og 2. etg. oppgang B holdes stengt for alle i sameiet.
Seksjonseiere kan etter skriftlig avtale med styret bruke toalettet i kortere, tidsavklarte, perioder ved behov, for eksempel ved oppussing i egen seksjon eller utfordringer med rør.

Forslag til vedtak – Forslag 2
Døren mellom næringslokalet og fellesgang skal brukes som nødutgang for næringslokalet.

FULLMAKT

Sameiet Schønings gate 3 A-B

Denne kontrollseddel bes i utfylt og undertegnet stand levert ved fremmøte på ekstraordinært sameiermøte 18. september 2024 i sameiet Schønings gate 3 a og b.

Sameiers navn: .....Schøningsgate 3 a og b.

Jeg er avskåret fra å møte og har gitt fullmakt til:

……

Dato: …… Sameiers underskrift: ……

Sameiet Schønings gate 3 A-B

Protokoll

År 2024, onsdag 18. september kl. 19:30 ble det avholdt ekstraordinært sameiermøte for Sameiet Schønings gate 3 A-B.

Til stede var 4 seksjonseiere. Det ble fremlagt 3 fullmakter. Totalt 7 stemmer.
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1. **Konstituering**
   Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter.
   Vedtak: Godkjent

   Godkjenning av innkalling og saksliste.
   Vedtak: Godkjent

   Valg av møteleder: Turid Iversen
   Valg av møtereferent: Turid Iversen
   Valg av en sameier til å undertegne protokoll sammen med møteleder: Frode Waage
   Vedtak: Godkjent

2. **Forslag**

   Forslag 2.1. Stenge toalett i oppgang / benyttes kun etter avtale med styret.
   Forslagsstiller: Styret
   Vedtak: Vedtatt (6 stemmer ja, 1 stemme nei)

   Forslag 2.2 Dør fra næringslokale skal benyttes som rømningsvei
   Forslagsstiller: Styret
   Vedtak: Vedtatt (6 stemmer ja, 1 stemme nei)

Det ekstraordinære sameiermøtet ble hevet kl. 20.44.

Turid Iversen (s)	Frode Waage (s)
Møteleder, sign.	Protokollvitne, sign.

HUSORDENSREGLER SCHØNINGS GATE 3A-B

Innhold

§ 1. FORMÅL
§ 2. VIRKEOMRÅDE
§ 3. GENERELT
§ 4. RENHOLD, ORDEN OG VEDLIKEHOLD
§ 4.1. LEILIGHETEN
§ 4.2. UTEAREAL OG /HAGEAREAL
§ 4.3. OPPGANG/TRAPPEROM, VESTIBYLE OG GARASJER
§ 4.4. RENOVASJON
§ 4.5. BODER
§ 4.6. GRØNTANLEGG, GANGVEIER, MV.
§ 5. DYREHOLD
§ 6. STØY
§ 6.1. GENERELT
§ 6.2. MUSIKKØVING
§ 6.3. HÅNDVERKSARBEID, OPPUSSINGSARBEID OG BORING I BETONG
§ 7. SKADE, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD
§ 8. DISPENSASJONER, IKRAFTTREDEN

1. Formål

Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtatte Vedtekter (sist redigert 19.06.17), og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, og at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

§ 2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel. Fellesbetegnelsen beboere benyttes dette regelverket.

§ 3. Generelt

Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Vedtektene og i disse husordensreglene. Seksjonseierne har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved eventuell utleie av leiligheten eller ved utleie av hybel.
Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører. Øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.
Det er som regel ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass.
Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

§ 4. Renhold, orden og vedlikehold

§ 4.1. Leiligheten

Beboerne i leiligheten plikter i medhold av sameievedtektenes § 14 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdører.

Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2. Balkonger, uteareal og /hageareal

På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverk.
Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås. Montering av utvendige parabolantenner eller andre frittstående antenner er ikke tillatt. Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for Øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å avgi minst røyk og lukt.

§ 4.3. Oppgang/trapperom, heis, vestibyle og garasjer

Innvendige fellesarealer skal holdes fri for private gjenstander.
Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst. Ved anrop på porttelefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.
Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, ildspåsettelse, etc. Postkasseskilt skal ha standard utforming. Første skilt bestilles av styret og kostnader dekkes av sameiet. Endringer bestilles gjennom styret og betales av den enkelte eier. Navneskilt på inngangsdør til leiligheten bør plasseres ved ringeklokke.

Toalettet mellom 1. og 2. etg. oppgang B holdes stengt for alle i sameiet.
Seksjonseiere kan etter skriftlig avtale med styret bruke toalettet i kortere, tidsavklarte, perioder ved behov, for eksempel ved oppussing i egen seksjon eller utfordringer med rør.

Døren mellom næringslokalet og fellesgang skal brukes som nødutgang for næringslokalet.

§ 4.4. Renovasjon

Avfall skal legges direkte i containere i søppel-rom. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som knytes godt igjen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer, vestibyle eller garasjeanlegg.

§ 4.5. Boder

Beboerne plikter å holde sine egne boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de Øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene, jf. § 3 Generelt. Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og i andre fellesarealer innendørs. Oppbevaring av sykler utenfor egen bod skal skje på anviste plasser.

§ 4.6. Grøntanlegg, gangveier, mv.

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, veier og parkeringsplasser ikke skades.

§ 4.7. Parkering.

Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område.

§ 5. Dyrehold

Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område. Husdyr må ikke etterlates uten

tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

Sameier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hans hund måtte påføre sameiet, f.eks. ved skraping på dører og karmer, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v.. Hundeeieren forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer etter sin hund i trappeoppganger, bakgård, fasader, sandkasse etc..
Dersom det innkommer berettigede gjentatte klager fra sameiere/styret, vedr. ovennevnte, vil sameier få pålegg om at hunden må fjernes fra leiligheten.

§ 6. Støy

§ 6.1. Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at Øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy.
Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.
Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom, vestibyle eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero, jf. neste avsnitt. Det skal være nattero fra klokka 22:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager fram til klokka 10:00.

§ 6.2. Musikkøving

Musikkinstrumenter (spesielt piano/flygel) må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg.
Musikkøving må ikke finne sted i perioden med nattero, jf. foregående pkt., og bør begrenses så langt som mulig etter klokka 19:00.

§ 6.3. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 22:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager, søndager og offentlige høytidsdager.
Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de Øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 6.4 Røyking i fellesarealer, på balkonger og åpne vinduer

Det er strengt forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesområder (oppganger, korridorer, bodområder, garasjeanlegg etc.). Det skal også vises særskilt hensyn ved røyking fra åpne vinduer og utendørs ved overbygde inngangspartier for å unngå at naboer sjeneres.

§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold

Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller Øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.
Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 8. Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.

Disse husordensreglene trer ikraft 29. april 2014, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets generalforsamling. Sist endret på ordinært årsmøte 18. september 2024.

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SCHØNINGS GATE 3

(Gnr 214 bnr 334 i Oslo kommune)

Sist endret på ordinært sameiermøte 3. juni 2020

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet består av 16 seksjoner, 15 leiligheter og ett forretningslokale. Sameiebrøken er fordelt mellom seksjonene i henhold til antall m2 bruksareal (BRA).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av det areal som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, reguleringsbestemmelsene, samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både bygningsmessige arbeider og installasjoner skal meldes til styret.

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

§3 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Innvendig vedlikehold omfatter slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige dører og flater. Plikten omfatter videre innvendig vedlikehold av vinduer, inngangsdør.

Samtlige vedlikeholdskostnader og skader påført andre seksjonseiere, eller sameiet bygninger knyttet til balkongdør og balkong dekkes av seksjonen som er ansvarlig for balkongen. Plikten gjelder både aktsom og uaktsom skade såfremt skaden ikke dekkes av bygningsforsikringen.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder parkeringsplasser og friarealer, eventuelt felles trafostasjon er sameiets ansvar.

§ 4 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 5 STYRET

Styret skal bestå av 4 representanter, hvorav minst 2 er beboere i sameiet. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 6 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 sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

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

§ 7 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Ved stemmelikhet gjør ledelsens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 8 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til san1eiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, 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.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkalle til sameiermøte.

§ 9 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- konstituering
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår godkjennelse av budsjett
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

§ **10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ **11 OM SAMEIERMØTET**

I sameiet regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår, Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameiere har rett til å ta med rådgiver.
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet 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 sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 14 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 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. Berørte seksjonseiere er pliktig til å betale advokatutgifter ved tvister inkludert egenandel og faktiske kostnader i forbindelse med forsikring.
Seksjonseiere som forhindrer, forsinker eller er årsak til at sameiet får merkostnader på grunn av at seksjonseier ikke etterkommer retningslinjer og påbud, som er informert i forkant av et vedlikeholdsprosjekt, blir pålagt å dekke de faktiske merkostnader som sameiet blir belastet.

§ 15 FRAVIKELSE

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

§ 16 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasader, endring av fasadekledning, endring av bryggearrangementer, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for sameiets 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 sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 17 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 18 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet som rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

HUSORDENSREGLER SCHØNINGS GATE 3A-B

Innhold

§ 1. FORMÅL
§ 2. VIRKEOMRÅDE
§ 3. GENERELT
§ 4. RENHOLD, ORDEN OG VEDLIKEHOLD
§ 4.1. LEILIGHETEN
§ 4.2. UTEAREAL OG /HAGEAREAL
§ 4.3. OPPGANG/TRAPPEROM, VESTIBYLE OG GARASJER
§ 4.4. RENOVASJON
§ 4.5. BODER
§ 4.6. GRØNTANLEGG, GANGVEIER, MV.
§ 5. DYREHOLD
§ 6. STØY
§ 6.1. GENERELT
§ 6.2. MUSIKKØVING
§ 6.3. HÅNDVERKSARBEID, OPPUSSINGSARBEID OG BORING I BETONG
§ 7. SKADE, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD
§ 8. DISPENSASJONER, IKRAFTTREDEN

1. Formål

Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtatte Vedtekter (sist redigert 19.06.17), og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, og at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

§ 2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel. Fellesbetegnelsen beboere benyttes dette regelverket.

§ 3. Generelt

Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Vedtektene og i disse husordensreglene. Seksjonseierne har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved eventuell utleie av leiligheten eller ved utleie av hybel.
Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører. Øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.
Det er som regel ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass.
Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

§ 4. Renhold, orden og vedlikehold

§ 4.1. Leiligheten

Beboerne i leiligheten plikter i medhold av sameievedtektenes § 14 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdører.

Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2. Balkonger, uteareal og /hageareal

På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverk.
Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås. Montering av utvendige parabolantenner eller andre frittstående antenner er ikke tillatt. Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for Øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å avgi minst røyk og lukt.

§ 4.3. Oppgang/trapperom, heis, vestibyle og garasjer

Innvendige fellesarealer skal holdes fri for private gjenstander.
Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst. Ved anrop på porttelefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.
Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, ildspåsettelse, etc. Postkasseskilt skal ha standard utforming. Første skilt bestilles av styret og kostnader dekkes av sameiet. Endringer bestilles gjennom styret og betales av den enkelte eier. Navneskilt på inngangsdør til leiligheten bør plasseres ved ringeklokke.

Toalettet mellom 1. og 2. etg. oppgang B holdes stengt for alle i sameiet.
Seksjonseiere kan etter skriftlig avtale med styret bruke toalettet i kortere, tidsavklarte, perioder ved behov, for eksempel ved oppussing i egen seksjon eller utfordringer med rør.

Døren mellom næringslokalet og fellesgang skal brukes som nødutgang for næringslokalet.

§ 4.4. Renovasjon

Avfall skal legges direkte i containere i søppel-rom. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som knytes godt igjen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer, vestibyle eller garasjeanlegg.

§ 4.5. Boder

Beboerne plikter å holde sine egne boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de Øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene, jf. § 3 Generelt. Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og i andre fellesarealer innendørs. Oppbevaring av sykler utenfor egen bod skal skje på anviste plasser.

§ 4.6. Grøntanlegg, gangveier, mv.

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, veier og parkeringsplasser ikke skades.

§ 4.7. Parkering.

Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område.

§ 5. Dyrehold

Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område. Husdyr må ikke etterlates uten

tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

Sameier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hans hund måtte påføre sameiet, f.eks. ved skraping på dører og karmer, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v.. Hundeeieren forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer etter sin hund i trappeoppganger, bakgård, fasader, sandkasse etc..
Dersom det innkommer berettigede gjentatte klager fra sameiere/styret, vedr. ovennevnte, vil sameier få pålegg om at hunden må fjernes fra leiligheten.

§ 6. Støy

§ 6.1. Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at Øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy.
Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.
Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom, vestibyle eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero, jf. neste avsnitt. Det skal være nattero fra klokka 22:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager fram til klokka 10:00.

§ 6.2. Musikkøving

Musikkinstrumenter (spesielt piano/flygel) må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg.
Musikkøving må ikke finne sted i perioden med nattero, jf. foregående pkt., og bør begrenses så langt som mulig etter klokka 19:00.

§ 6.3. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 22:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager, søndager og offentlige høytidsdager.
Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de Øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 6.4 Røyking i fellesarealer, på balkonger og åpne vinduer

Det er strengt forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesområder (oppganger, korridorer, bodområder, garasjeanlegg etc.). Det skal også vises særskilt hensyn ved røyking fra åpne vinduer og utendørs ved overbygde inngangspartier for å unngå at naboer sjeneres.

§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold

Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller Øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.
Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 8. Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.

Disse husordensreglene trer ikraft 29. april 2014, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets generalforsamling. Sist endret på ordinært årsmøte 18. september 2024.

FERDIGATTEST OG BYGGETEGNING

V. D J.-No. 25/93
5 Bilag.

1. Andragende ang. Grundarb.
1. Stadsing. Bestemm.

2131/93

2192–2218/93

4 Tegninger
1 Anmeldelse

Expeditions-Dokument

angaaende 21 Vaaningshus

paa Matr.-No. 3 Skjønningsgade

Indleveret 28de Oktober 93 Attesteret 25. 2. 95

Sendes Hr. Gjennemgangsmesser til Erklæring.
Chra. 28. 10. 93.
Chr. Linthoe

Tilbet sig bemærket.
d. u. s.
Theodor Gallis.

544/93 B

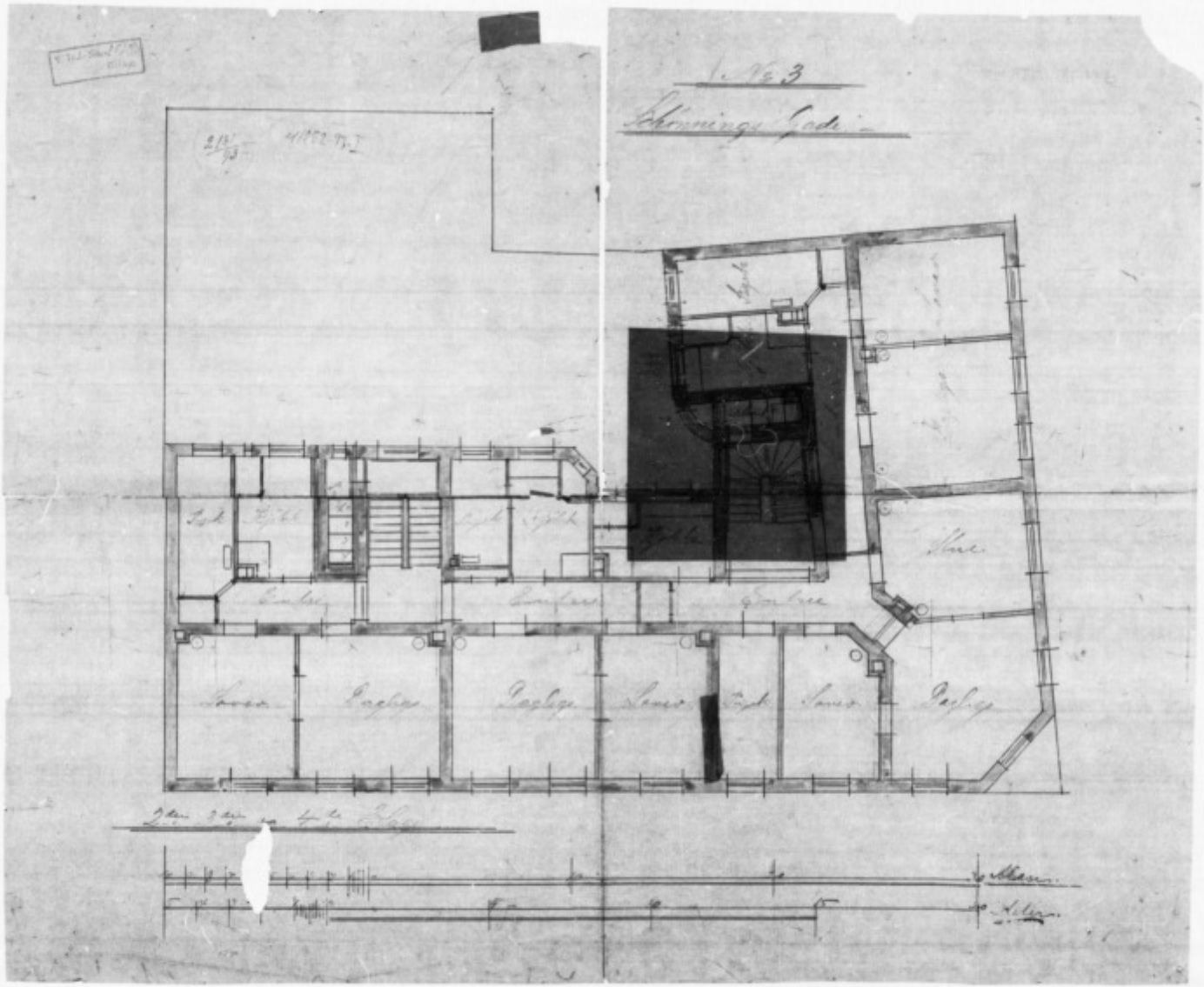
Oversendes den anden Sundhedskommission. Indstilles til Approbation.
Christiania den 30 Oktober 1893.
Chr. Linthoe

420/93

Der intet indvendes imod Planen for Grundet inden i Stagen til det Kgl. Justits- Politi- og Kirkedepartement.
Christiania d. 31/10 Oktober 1893.
C. L. Berner
Kgl.

Planen kan efter det af Stadsfysikus anførte ikke approberes.
Christiania 4de November 1893.
Gj. Bull

Tilbagesendes den anden Sundhedskommission med Henvisning til den foretagne Forandring ved Planen samt Anmelderens dagnerede Paategning paa Anmeldelsen. Forholdet maa efter dette formentlig anses at være tilfredsstillende.
Christiania 8 November 1893.
Chr. Linthoe



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Francis Johansson-Merrick
SCHØNINGS GATE 3B

Dato: 26.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506374
8335019

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 334

Vi viser til bestilling av 20250226 for SCHØNINGS GATE 3B.

GNR. 214 BNR. 334

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.01.1894.

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

491 m²

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

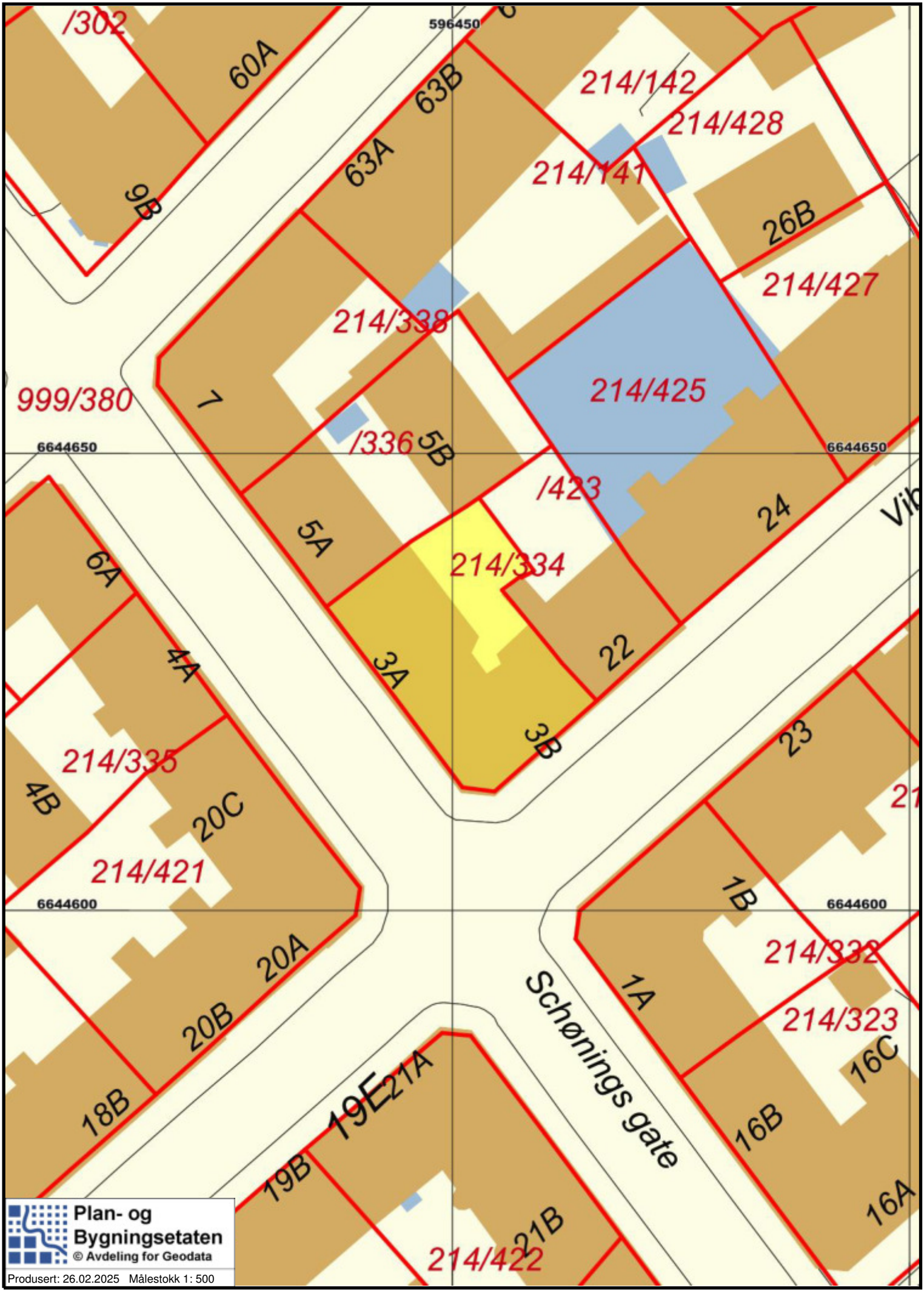
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

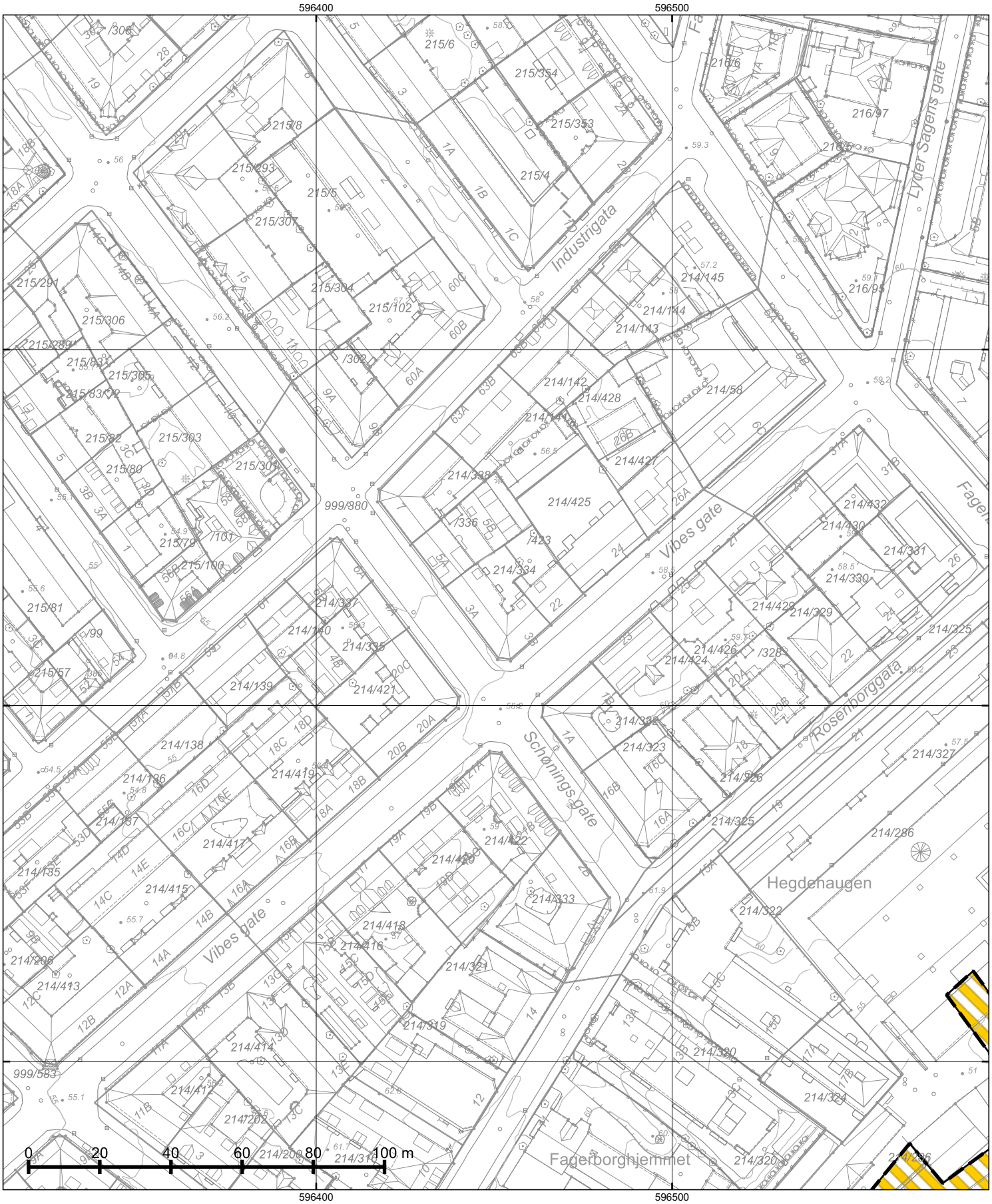
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596450
6644650
6644650
6644600
6644600
/302
60A
9B
63B
63A
214/142
214/428
214/141
26B
214/427
214/338
999/380
7
214/425
/336
5B
/423
24
5A
214/334
6A
4A
3A
3B
22
214/335
4B
20C
214/421
20A
20B
18B
19E
21A
19B
21B
214/422
1B
23
1A
214/322
214/323
16C
16B
16A
Schønings gate
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.02.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

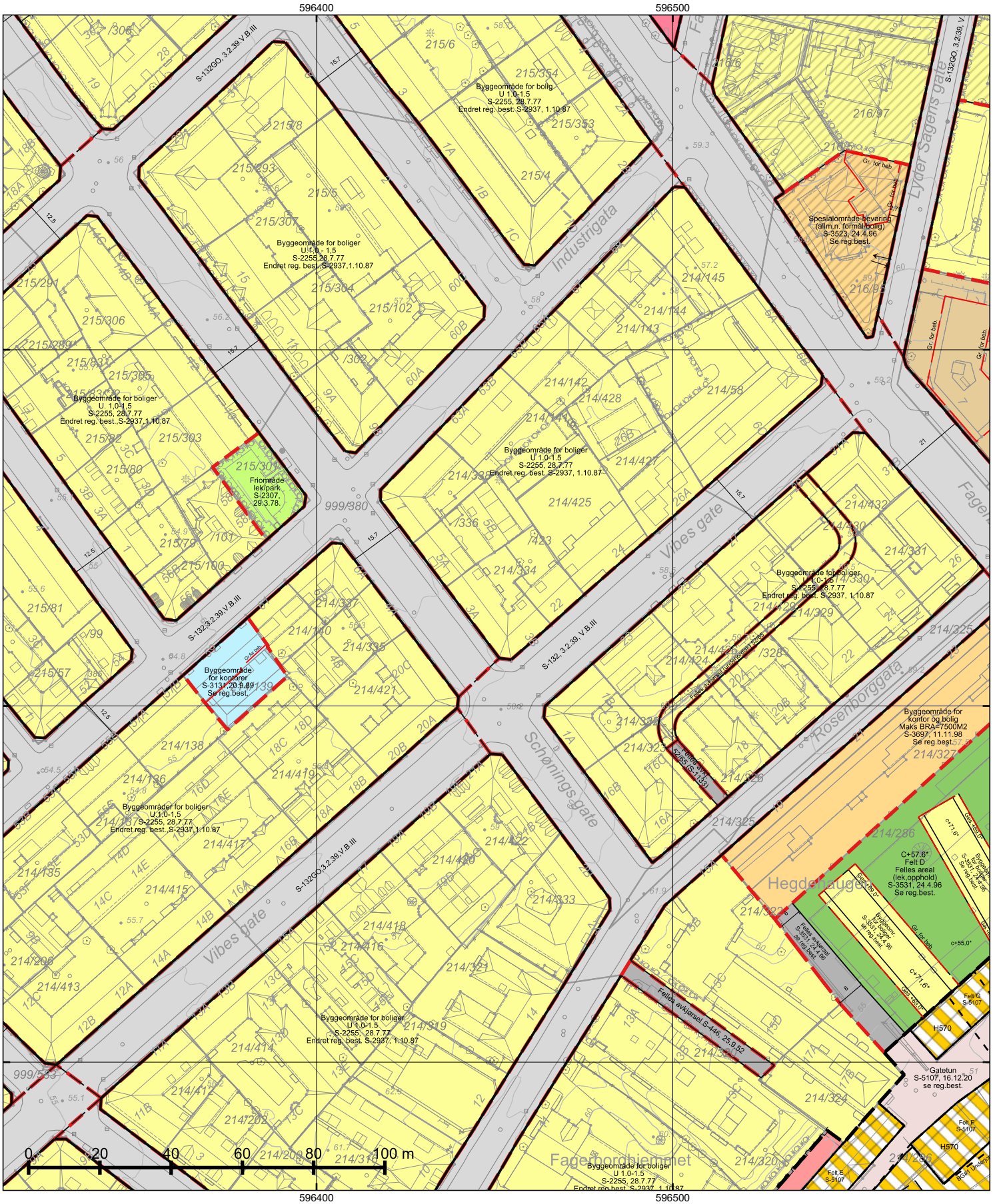
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138933/ 86506374
Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3006069
Adresse: SCHØNINGS GATE 3B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/334

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

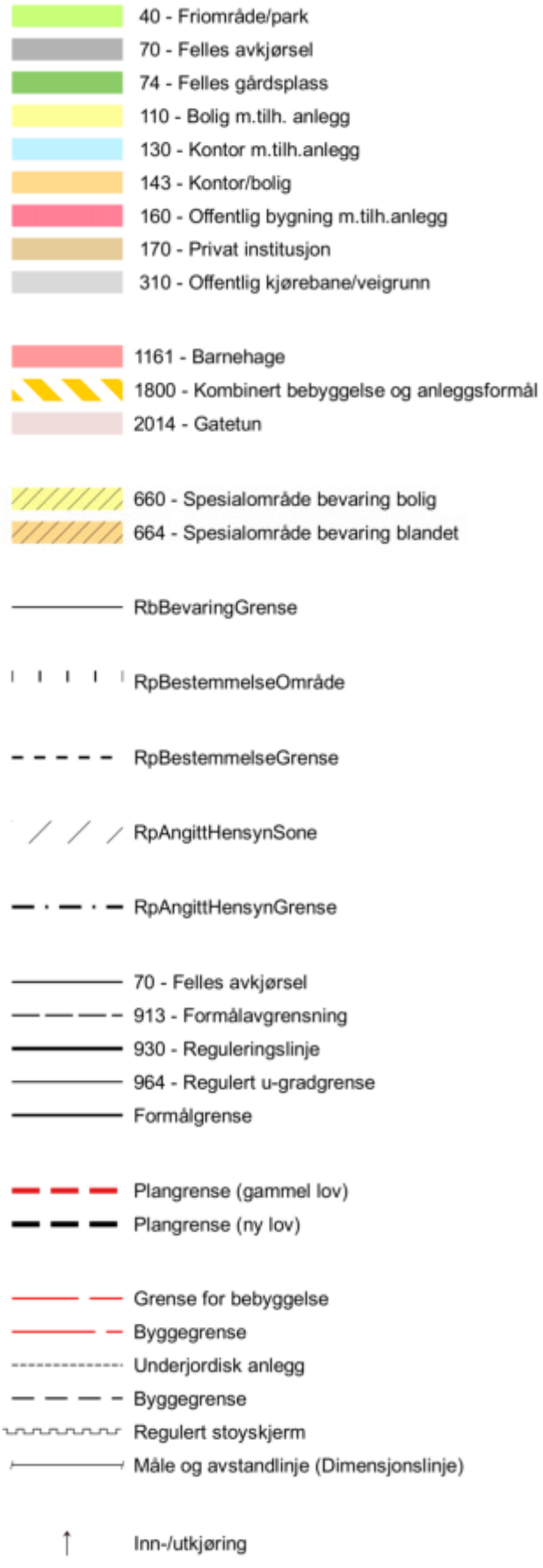
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

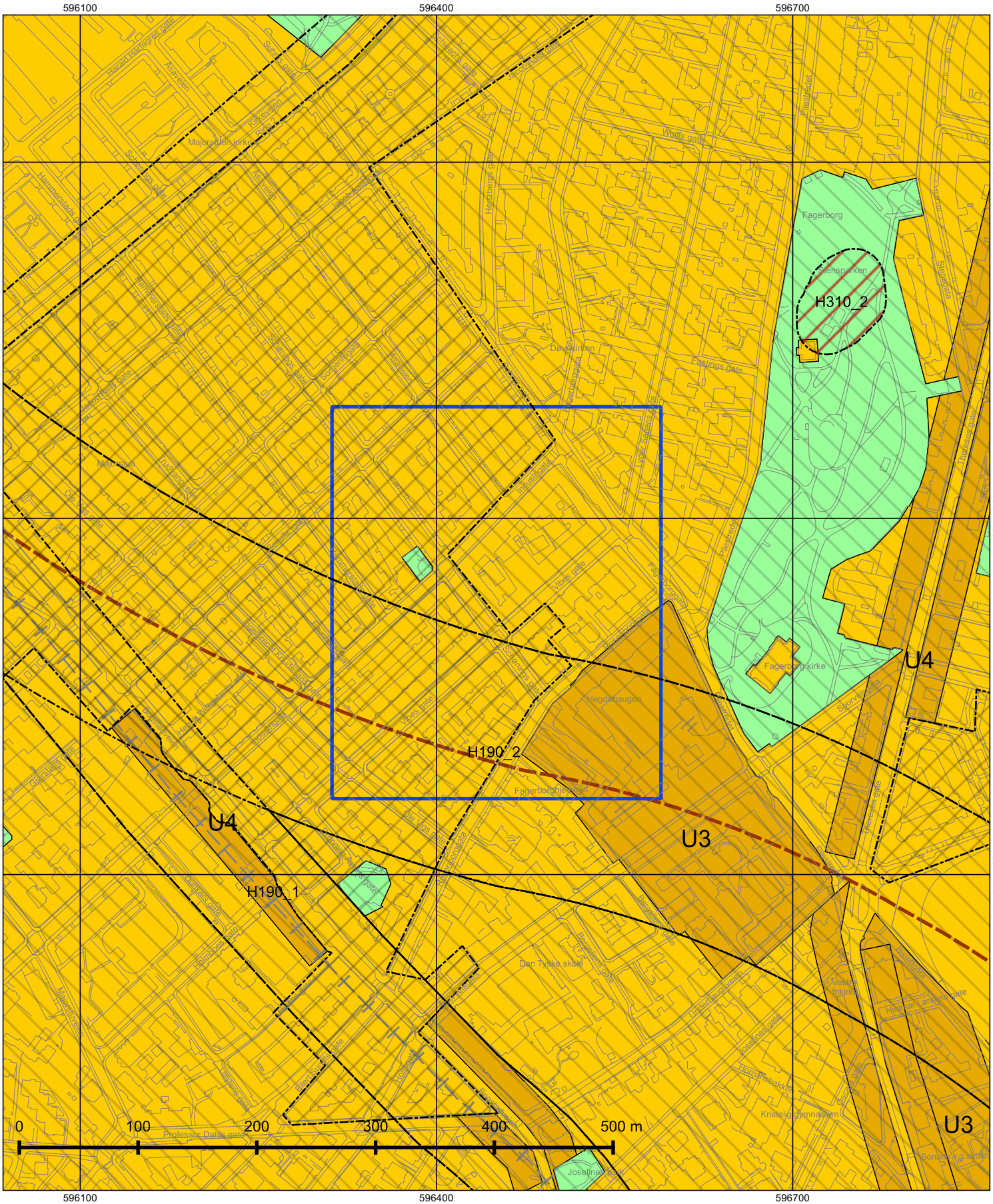
PlottID/Best.nr: 138933/ 86506374	Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3006069
Adresse: SCHØNINGS GATE 3B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/334	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138933/86506374
Deres ref.: 62151/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

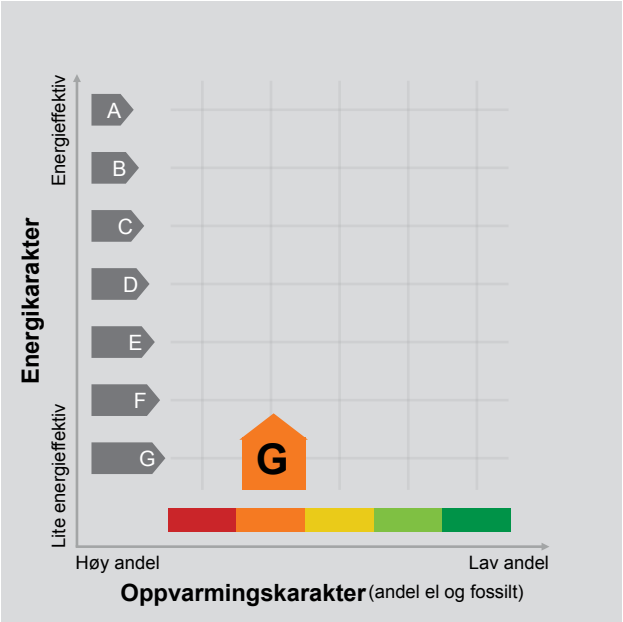
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Schønings gate 3B
Postnummer	0356
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	334
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80518285
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-85473
Dato	27.02.2025



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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av

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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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.

KJØPSFORSIKRING IF



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

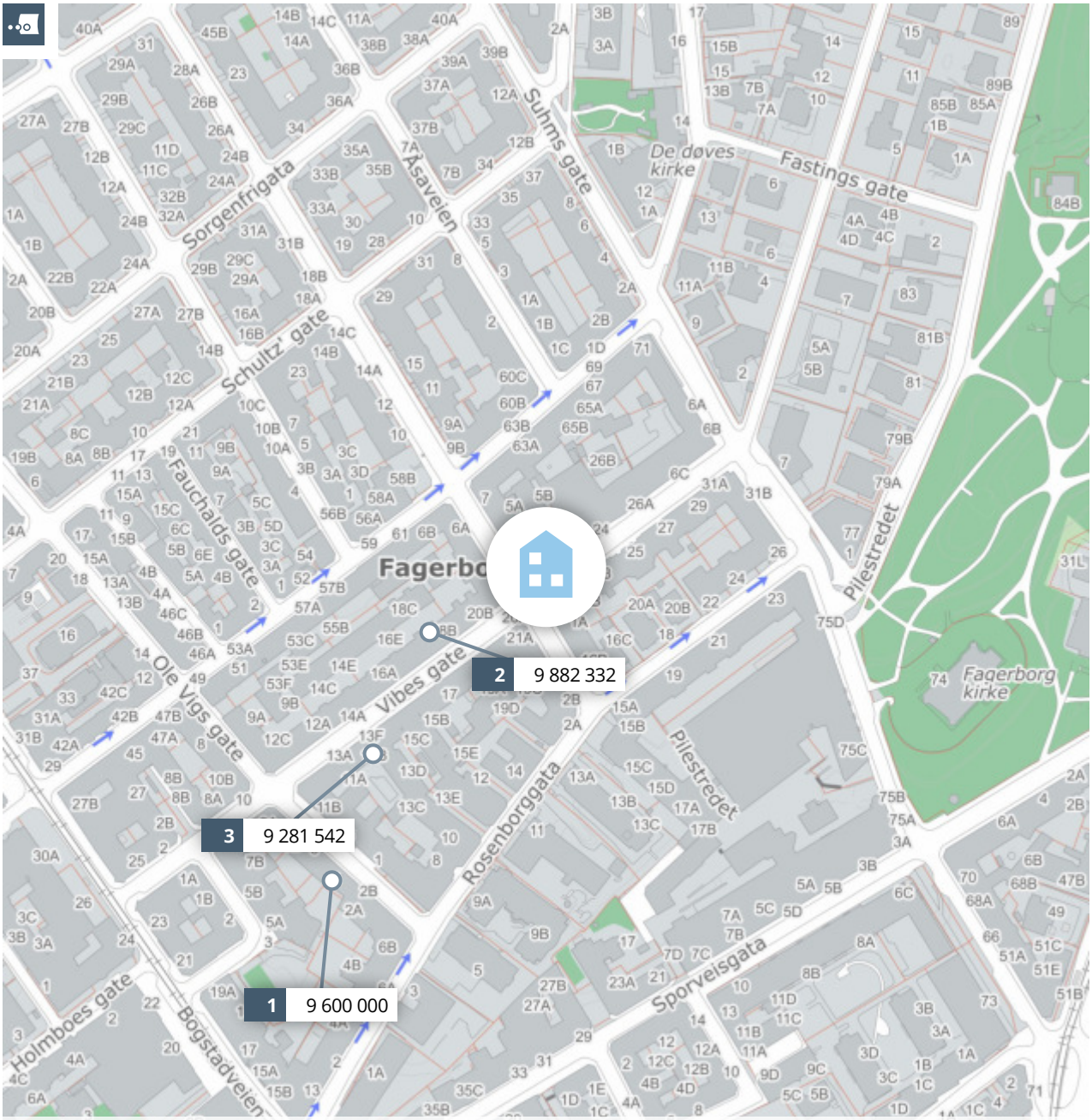
Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SCHØNINGS GATE 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 11.03.2025

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: Francis Johansson-Merrick.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schønings gate 3 B, 0356 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 214 BNR 334 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 4

Verdivurdert til

8 700 000

-	8 700 000	106 098
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	4 400
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ole Vigs gate 4 75 m² 1916 2. etg 2 sov	21.01.2025	9 250 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**128 000**
2 Vibes gate 18 B 83 m² 1894 3. etg 2 sov	28.02.2025	9 000 000	**9 600 000**	282 332	9 882 332	**119 064**
3 Vibes gate 13 B 80 m² 1898 2. etg 2 sov	05.02.2025	8 850 000	**9 200 000**	81 542	9 281 542	**116 019**

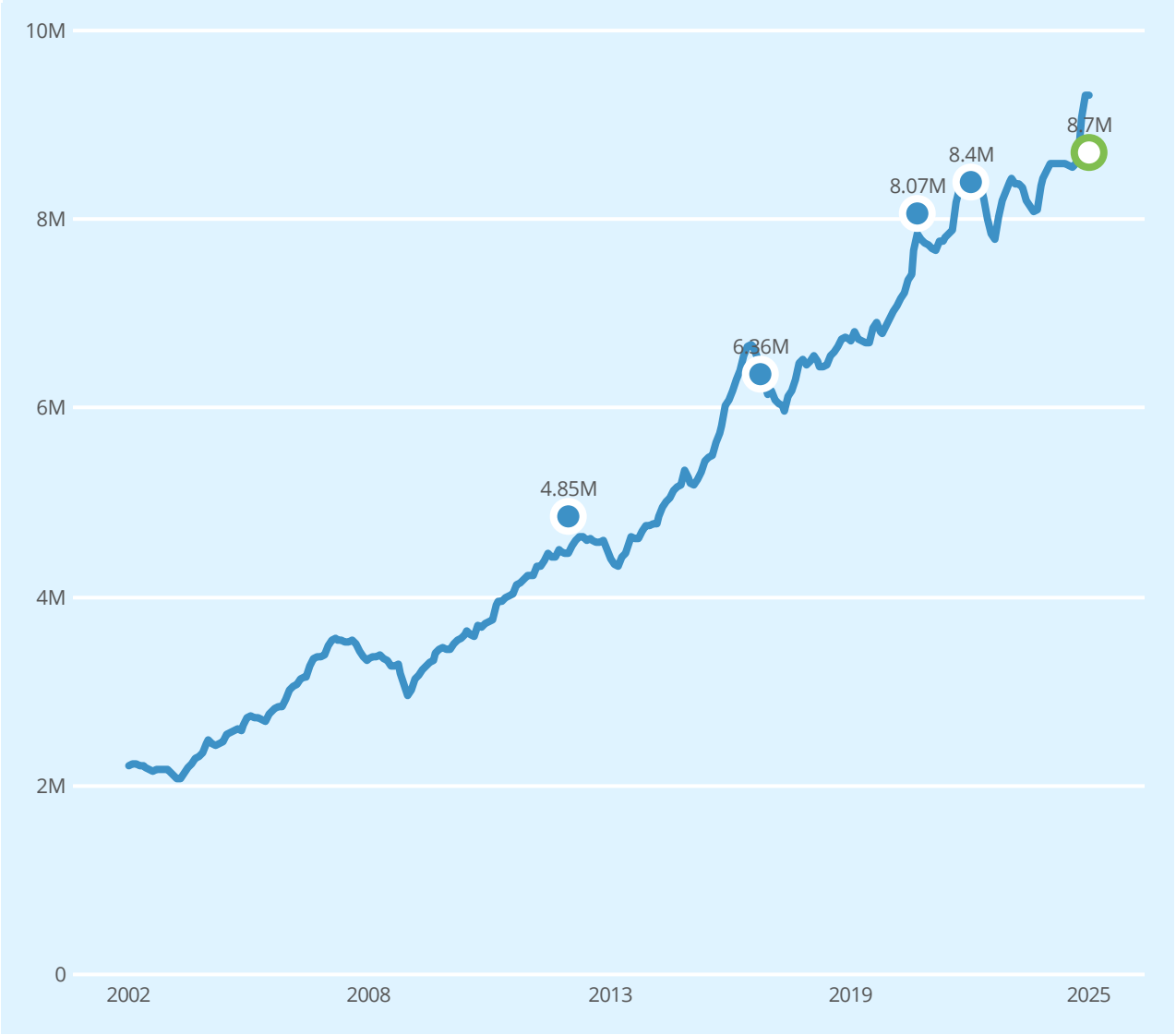
Særdeles vakker, hyggelig og lys hjørneleilighet. Klassiske detaljer som stukkatur og rosetter. Ettertraktet beliggenhet på Majorstuen - stille og tilbaketrukket. Hjørneleilighet med vinduer i 3 retninger som gir fantastiske lysforhold. God planløsning med store og luftige rom.

Leiligheten ble pusset opp i 2012.

•Stort baderom med badekar og regnfallsdusj - spafølelse.
•Flott og påkostet kjøkken fra danske Tvis.
•Lys og luftig hjørnestue med peis og hyggelig utsyn.
•Vakkert og velholdt tregulv fra 2018.
•Generøs takhøyde på ca. 3 meter.
•Stukkatur, rosetter og teglsteinsvegg.
•2 gode soverom.
•Kjellerbod på ca. 7 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.05.2022	24.05.2022	17.06.2022	8 300 000	8 400 000	0	8 400 000	
05.02.2021	16.02.2021	06.04.2021	6 950 000	8 070 000	0	8 070 000	
17.08.2018		17.08.2018	-	2 606 000	-	2 606 000	1
11.03.2017	10.05.2017	30.05.2017	6 800 000	6 350 000	7 537	6 357 537	
11.10.2012	22.10.2012	05.11.2012	4 400 000	4 850 000	0	4 850 000	
19.02.2003		19.02.2003	-	7 897 760	-	7 897 760	1

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

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

7.0M
6.8M
6 526 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

7.1M
6.8M
6 663 000 Salgspris i snitt
6 393 000 Prisantydning i snitt
6.2M
5.9M
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

124 358 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
119 978 HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
106 098 Schønings gate 3 B
Totalpris 8 700 000

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:
Schønings gate 3B
Gnr. 214 Bnr. 334 Snr. 7 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
321-25-0054

Meglerforetak: Oslofjorden Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Francis Johansson-Merrick

Telefon / Mobil: 22 62 00 00 / 95 19 76 52

E-post: francis.johansson-merrick@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