PRIVATMEGLEREN
HORISONT

SCHØNINGS GATE 24A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Takst & Interiorpartner AS

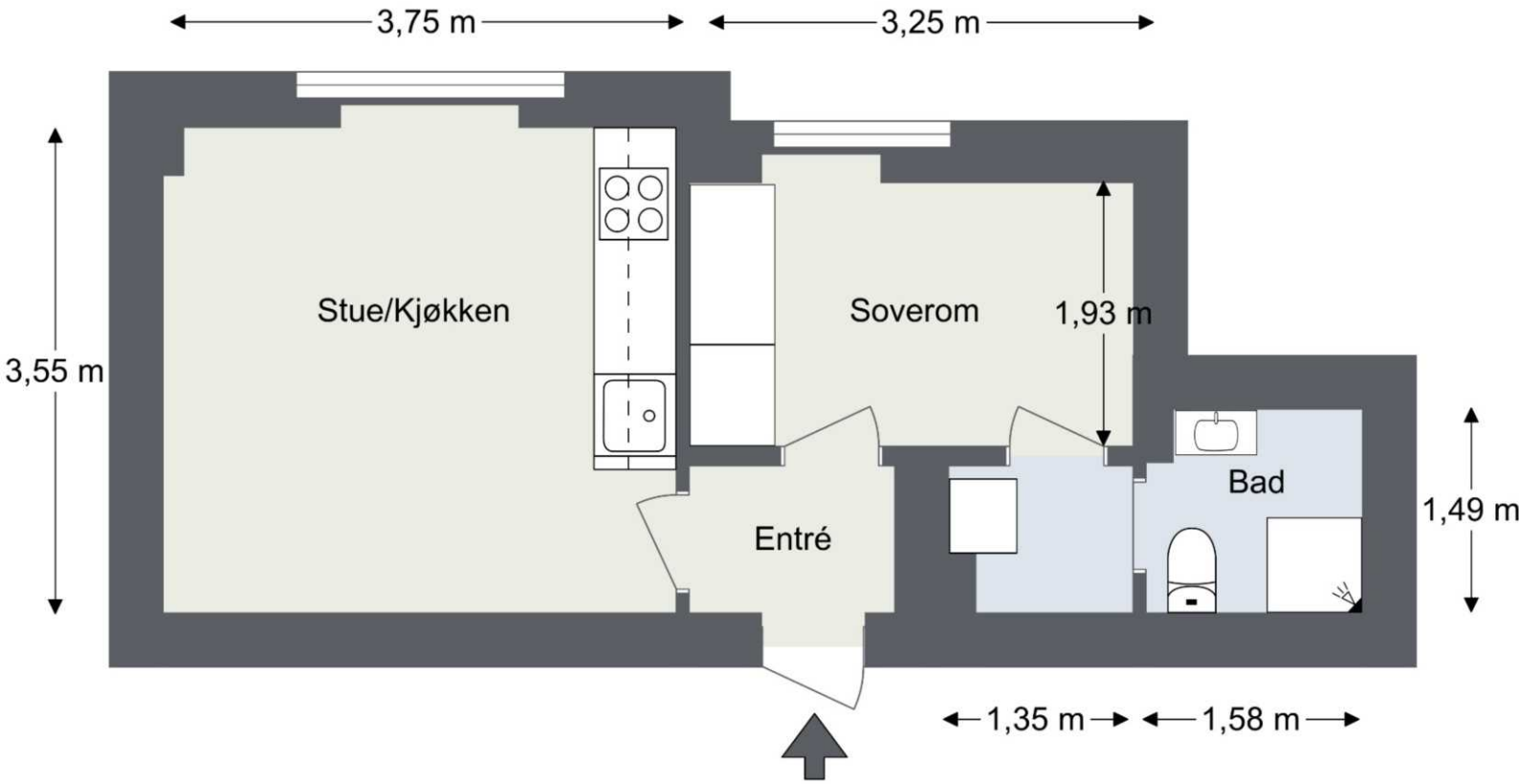
Leilighet i blokk

Schønings gate 24 A, 0362 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 310, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 27 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 15.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26075 **Referansenummer:** BJ5973

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Aleksander Setsaas

Takst & Interiorpartner AS

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 8 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

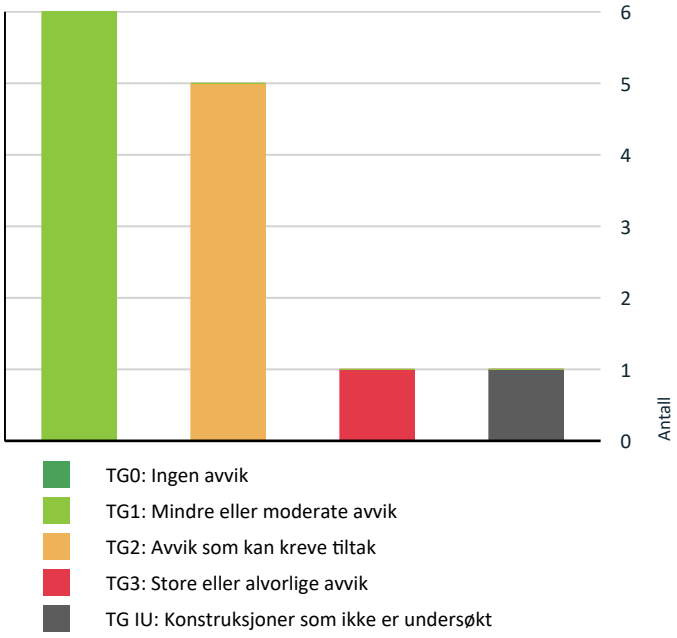
Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

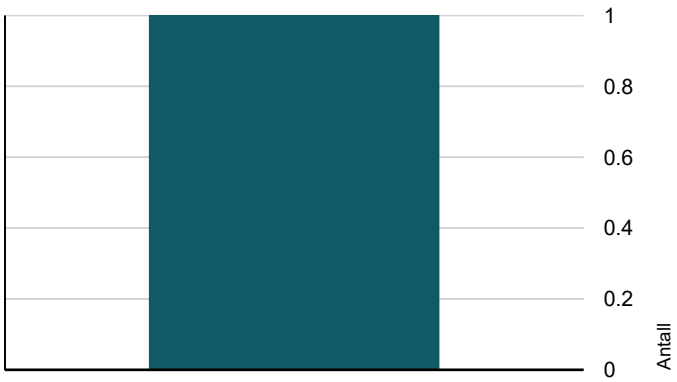
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1932

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2013: Vaskerom: Oppgradert gulv etter vannskade i regi av forsikringsselskap til sameiet. 2017: Rør: Nye radiatorer på soverom og stue, satt inn oppvaskmaskin på kjøkken samt ny vask og kran. Waterguard under vask installert. Bad fikk nytt dusjkabinett og ny innredning, samt at rørsystemet ble sett over. Arbeidet ble utført av Rørleggersentralen AS. Overflater: Malt vegger, tak og dører i 2017 utført av eier. Bad: Eier la epoxy på gulv på bad. Malte vegger og tak med våtromsmaling, videre ble vann- og avløpsrør malt sort. Soverom: Eier la laminatgulv oppå eksisterende tregulv. Kjøkken: Eier la laminatgulv i 2017. Eier satt inn nye underskap og benkeplate i forbindelse med at det ble satt inn ny oppvaskmaskin. Kjøkken levert av IKEA. Det bemerkes at eier har fagbrev som tømrer.
Tidligere skader/lekkasjer	1.Det var en vannlekkasje på vaskerom i 2012. Dette ble løst med forsikringsselskap i regi av sameiet. Det ble da lagt gulvbelegg for å forhindre dette i fremtiden. 2.Det har vært et tilfelle av vann under kjøkkenvasken i 2025. Der er en pumpe som pumper gråvann til avløp. Leietaker hadde vært uforsiktig og kommet bort i avløpsrør under vask og manipulert dette slik at det lakk i en skjøt. Waterguard stanset vann omgående. Det var ca. 1 liter som ble tørket opp og rør ble satt sammen. Testet og alt har fungert siden ifølge eier. 3.Det har ved et par tilfeller lekket vann langs med dusjavløp fra leiligheten over (badet har åpen installasjon av avløpsrør og vannrør). Sist i 2019. Dette ble tatt opp med eier av leilighet i etasjen over som ville sørge for at det ble utbedret. Ikke hørt fra leietaker at dette har skjedd siden. Vanndråpene som kom landet i dusjkabinettet og førte sånn sett ikke til noe skade.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Teglsteinsmur fra byggeår.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, takket med blekk.
Utbedret av Storo Blikkenslager i 2022/23.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2022. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.
Utskifting av dører vil være sameiets ansvar og en kollektiv utskifting er noe som vil skje i regi av sameiet når sameiet vurderer det som nødvendig og forsvarlig sett opp mot sameiets totale vedlikeholdsplan.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Laminat i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater/ malt strie.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,62 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er trolig av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Tilstandsrapport

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på soverom.
Normal funksjon på garderoben.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad med malte flater på gulv, vegger og tak.

Rommet er todelt der noe av rommet har gulvbelegg/ linoleumsbelegg.

Originalt soilsluk i gulv. Naturlig ventilasjon i rommet.

Badet har WC, dusjkabinett og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

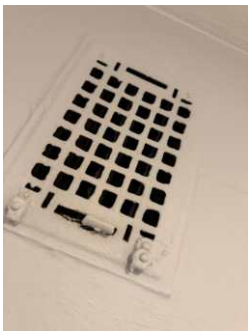
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, lys under overskap, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, benkeplate i tre, kum med ettgreps blandebatteri og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken. Det er montert waterguard.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

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

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

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt, er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Kobberrør på bad.

To stoppekraner på bad til bad og to stoppekraner til kjøkken.
Stoppekraner fungerte ved testing.

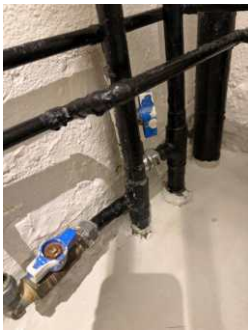
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.





Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Synlige avløpsrør i leiligheten.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Avløpsrør er utbedret med rørfornying innvendig i regi av TT-teknikk sommer 2023.(Strømpe som blåses inn og styrker røret innefra).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Siden kjøkken er flyttet er det montert pumpe i underskap på kjøkken.
Pumpeløsningen går ut på at en spillvannspumpe på kjøkkenet pumper alt avløpsvann gjennom et rør i veggen bort til en plass hvor det finnes ordinært avløpssystem (typisk ved badet). Dette er en godkjent løsning, men den har noen ulemper som støy og trenger jevnlig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pumpen lager noe lyd og den trenger jevnlig kontroll.







TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved å åpne vinduer og felleskanal i entré. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.
Litt lite stikkontakter og kurser. Bruk av ikke jordede kontakter.

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 11.02.2025 i Schønings gate 24A, etasje 02, 0362 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Oscar Støversten

Spørsmål kan rettes til Rejlers Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon 95 82 30 00 mellom 09:00-15:00. Husk å oppgi saksnummer 5430573.

Registrerte anmerkninger:
Soverom
1. Gjelder PR kabel montert ved terskel som er utsatt for mekanisk påkjenning

Med vennlig hilsen
Rejlers Elsikkerhet AS

Robin Arcilla

Tilstandsrapport

Elsikkerhetsingeniør

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

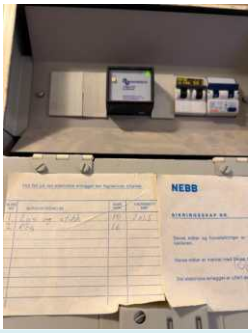
   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

Inntak og sikringsskap

3. 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 Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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





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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ett pulverapparat fra 2019 fremvist på befaring.

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

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

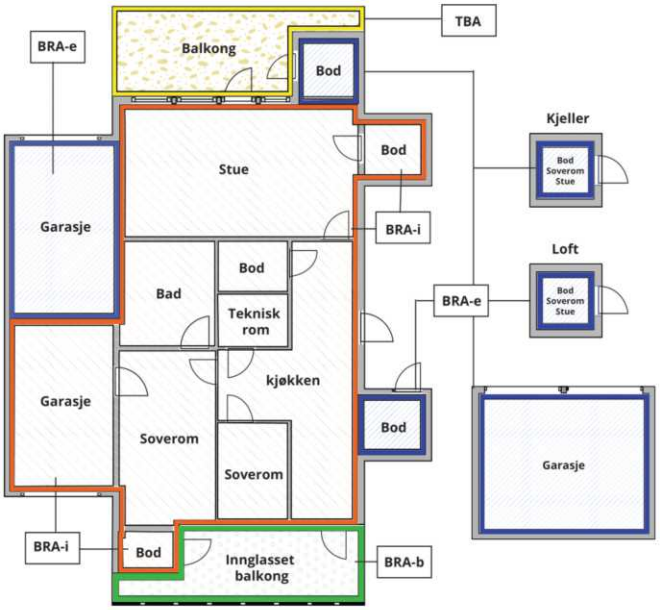
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	27			27	
Kjeller		7		7	
SUM	**27**	**7**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 7,3 m², merket med 11.
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Oscar Støversten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	310		8	637 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Schønings gate 24 A

Hjemmelshaver
Støversten Oscar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Schønings gate 24	36 / 1509	NOR FORVALTNING AS	974900203

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentral og attraktiv beliggenhet på Majorstuen med kort vei til det meste Oslo kan by på. Handlegaten Bogstadveien med alt av servicefasiliteter som diverse forretninger, hyggelige kaféer, trendy restauranter, motebutikker mv. På andre siden av Majorstukrysset ligger Colosseum senter med enda flere fasiliteter for en hver smak. Kort vei til grøntområder som Frognerparken og Stensparken med meget gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Marienlyst idrettsanlegg inviterer til ballspill, lek og moro. Meget gode offentlig kommunikasjonsmuligheter i Bogstadveien, Majorstukrysset og i Kirkeveien - buss, trikk og T-bane.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 2. etg. bestående av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Glatt, laminert kjøkkeninnredning med benkeplate i tre. Eldre bad med malte flater på gulv og vegger. Gulvbelegg på deler av gulvet. Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

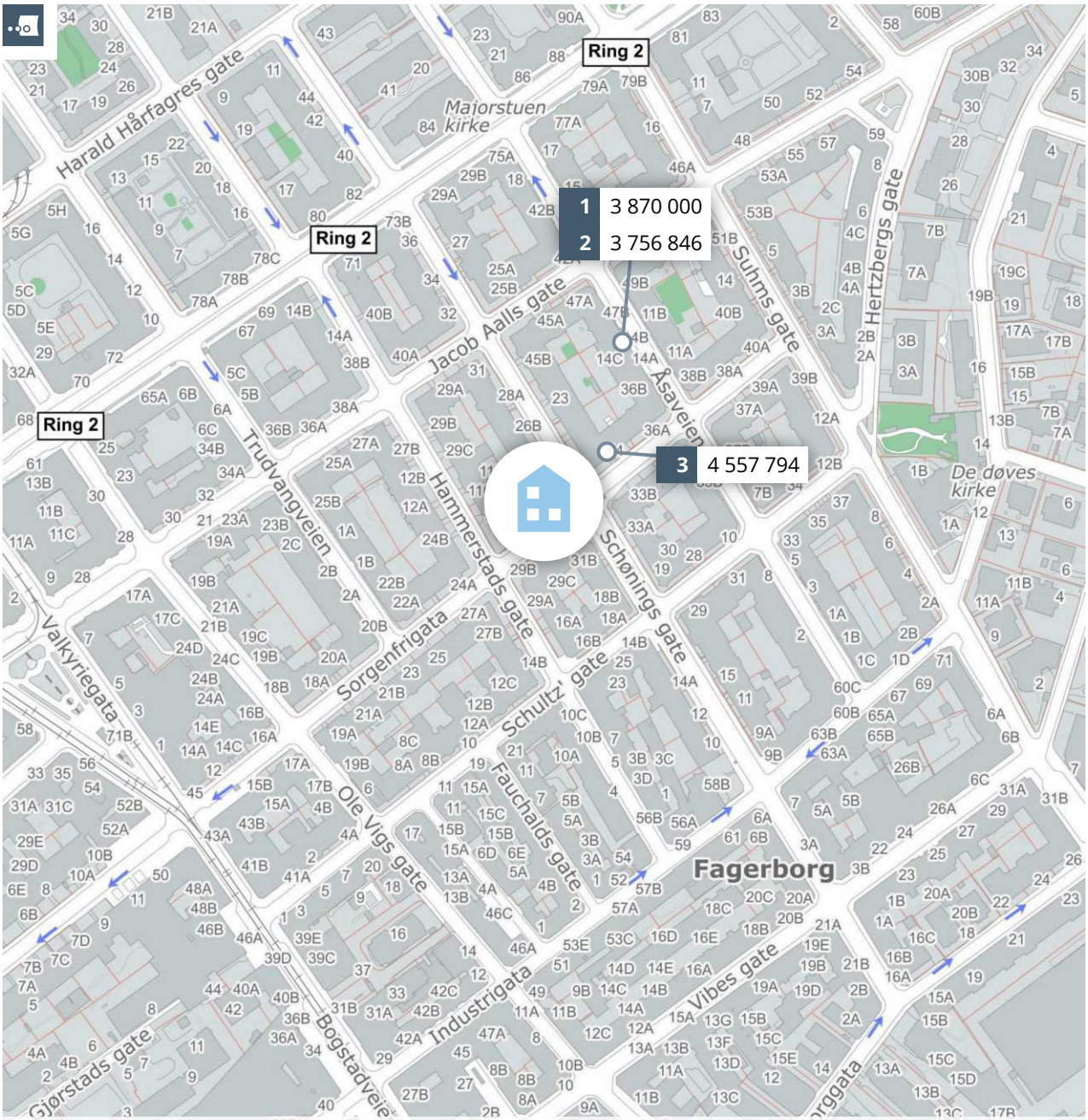
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

PERSONVERN

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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.



Meglers verdivurdering

SCHØNINGS GATE 24 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 16.02.2026

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: Aleksander Setsaas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schønings gate 24 A, 0362 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1932

GNR 215 BNR 310 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 12

Verdivurdert til

3 750 000

146 030	3 896 030	144 297
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	27 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1932

Fellesutgifter	4 290
Formue	11 469
Soverom	1
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsaveien 14 B 23 m²	1937	2. etg	- sov	05.02.2025	3 500 000	**3 870 000**	0	3 870 000	**168 261**
2	Åsaveien 14 B 23 m²	1937	4. etg	1 sov	02.09.2025	3 800 000	**3 700 000**	56 846	3 756 846	**163 341**
3	Sorgenfrigata 34 31 m²	1965	6. etg	1 sov	13.01.2026	4 690 000	**4 550 000**	7 794	4 557 794	**147 026**

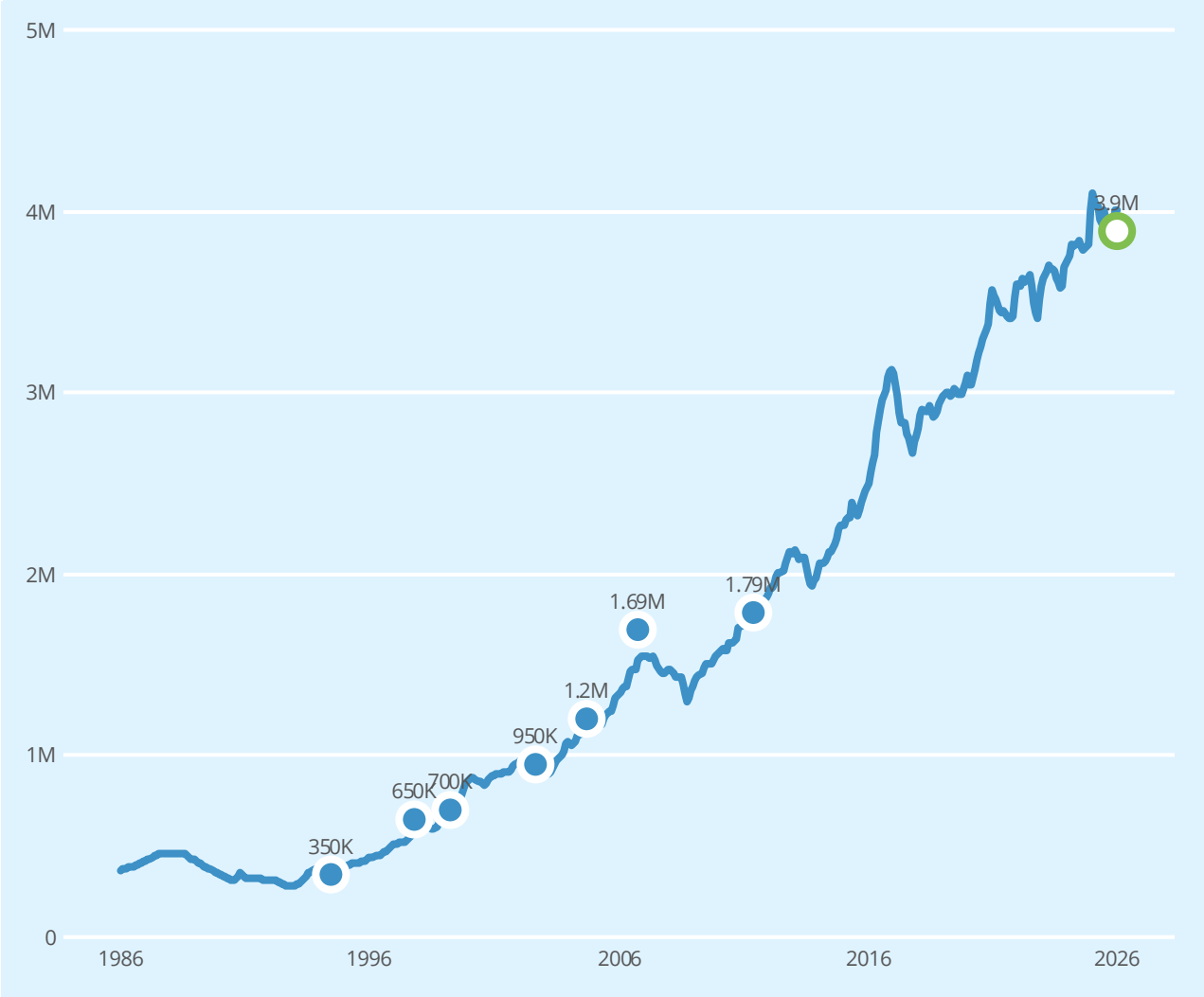
En lys og attraktiv 2-roms med kort vei til "alt".Meget arealeffektiv planløsning, inneholder: entrè, stue/kjøkken, soverom og bad. Leiligheten ligger i et urbant, populært og meget sentralt boligområde på Majorstuen i Oslo, men allikevel noe stille og tilbaketrukket. Det er nærhet til alle typer bymessige fasiliteter, samt flotte tur- og rekreasjonsområder. Bogstadveien med alle sine shoppingmuligheter ligger ca.200 meter unna.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.08.2011	10.08.2011	31.08.2011	1 490 000	1 790 000	3 239	1 793 239
15.01.2007	31.01.2007	08.03.2007	1 680 000	1 690 000	298	1 690 298
11.11.2004	08.12.2004	03.03.2005	1 150 000	1 200 000	298	1 200 298
17.09.2002		09.12.2002	1 025 000	950 000	-	950 000
06.07.1999		06.07.1999	-	700 000	-	700 000
26.02.1998		26.02.1998	-	650 000	-	650 000
10.10.1994		10.10.1994	-	350 000	-	350 000

+1 omsetninger

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 12 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

5.4M
5 125 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
10
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 12 grunnkrets siste 6 mnd

24
leiligheter solgt

9.5M
9.2M
8 981 000 Salgspris i snitt
8.6M
8.3M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

144 297 Schønings gate 24 A
Totalpris 3 896 030

123 268 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

121 631 MAJORSTUEN RODE 12 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155260012

Selger 1 navn
Oscar Støversten

Gateadresse
Schønings gate 24A

Poststed	Postnr
OSLO	0362

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 78660558

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 155260012

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har ved et par tilfeller dryppet vann langs med avløpsrør i taket som hører til dusjen i etasjen over. Det har ført til at det har dryppet vann ned i dusjkabinettet i leiligheten som selges. Dette har blitt tatt opp med eier av leilighet over. Det har ikke vært bemerket av leietager siden juni 2022. I 2013 oppsto det en lekkasje på vaskerommet vegg i vegg med badet. Det lakk da i avløp ved vaskemaskin. Dette ble utbedret gjennom forsikringsselskapet til sameiet med bruk av fagkyndige. Gulvet ble tørket ut og det ble lagt gulvbelegg.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble i 2017 satt inn ny innredning og dusjkabinett.

Arbeid utført av: Rørleggersentralen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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: I 2017 ble radiatorer byttet. Det ble også satt inn oppvaskmaskin på kjøkken. I den forbindelse ble det montert Waterguard på kjøkken som stanser vann dersom det blir lekkasje på gulv under kjøkkeninnredning. Waterguard har slått ut to ganger. Begge ganger av samme grunn; Sist i 2024 da leietager hadde kommet bort i avløpsrør under kjøkkenbenken ved å ha oppbevare for mye i skapet. Dette medført at vann havnet på gulvet. Waterguard stengte vannet omgående. Jeg vil anslå maks to liter havnet på gulvet. Vannet ble tørket opp og avløpsrør satt tilbake i riktig posisjon, testet og har fungert siden. Det bemerkes at for å frakte avløpsvann fra kjøkken til bad/vaskerom er det en pumpe som pumper vannet via avløpsrør. Denne ble satt inn av tidligere eier og var ny da jeg kjøpte bolig i 2011. Denne løsning har fungert uten problemer. Den ble sist sett over i 2017 da waterguard, oppvaskmaskin og vask/armatur ble montert i 2017 av overnevnte firma.

Arbeid utført av: Rørleggersentralen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble lagt nytt tak i sameiet i 22/23. I samme prosess ble vinduer byttet. Før dette har det vært tilfeller av lekkasje fra tak til leiligheter på toppen. Det utføres nå arbeid med en lekkasje tilhørende seksjon 26 - en av toppleilighetene - en lekkasje på en terrasse. Følgeskaden dekkes av forsikring mens sameiet dekker utbedringen av selve feilen. Det er Storo Blikkenslagerverksted som utfører jobben.

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

Document reference: 155260012

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørleggersentralen satt inn nye radiatorer i leiligheten i 2017. Kåre Hagen & Co fikset en jordfeil i en stikkontakt på kjøkken i 2023. Vet at oppvarming i sameiet gikk fra sentralfyr til å koble seg på fjernvarme tidlig i min eiertid. Dette har fungert sømløst meg begkjent. Ukjent hvilket firma som gjorde dette - muligens i regi av Hafslund om jeg husker riktig.
Arbeid utført av	Rørleggersentralen AS , Kåre Hagen & Co (elektriker)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var eltilsyn i leiligheten i 2025. "Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt." Ventilasjonskanaler har blitt renset. Det er naturlig ventilasjon med luftehatter på taket.

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

Beskrivelse	Eier har selv lagt laminatgulv oppe på eksisterende orgiginale tregulv, samt satt inn nye underskap på kjøkken og malt overflater. Eier har malt våtromsmaling på vegger bad og malt gulvet med epoxy i 2017.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble lagt nytt tak og alle vinduer ble skiftet. Arbeidet oppstartet høst 2022 og ble ferdig iløpet av vinteren 2023.
Arbeid utført av	Storo Blikkenslagerverksted AS

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

Document reference: 155260012

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260012

Tilleggskommentar

Leiligheten har vært utleid fra august 2015 til og med januar 2026.

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: 155260012

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oscar Støversten	f268acde810e02aa599102be53e10760ec8ee7e1	09.02.2026 18:10:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155260012

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Retur:
Rejlers Elsikkerhet AS
Postboks 9350
0135 OSLO

Oscar støversten

Saksnummer	5430573
Pinkode	2480
Dokumentdato	11.02.2025
Kontrolldato	11.02.2025
Målernummer	7359992895478090
Inspektør	Robin Arcilla
Nettkunde	Bjørnar Schønning Holtskog

Følgebrev til kopimottager

Dette brevet sendes til deg da du er registrert som kopimottaker i sak 5430573 gjeldende tilsyn den 11.02.2025 i Schønings gate 24A, etasje 02, 0362 OSLO.
Vedlagt følger dokument i sak sendt til hovedmottaker.

Med vennlig hilsen
Rejlers Elsikkerhet AS

Robin Arcilla
Elsikkerhetsingeniør

Retur:
Rejlers Elsikkerhet AS
Postboks 9350
0135 OSLO

KOPI

Saksnummer	5430573
Pinkode	2480
Dokumentdato	11.02.2025
Kontrolldato	11.02.2025
Målernummer	7359992895478090
Inspektør	Robin Arcilla
Nettkunde	Bjørnar Schønning Holtskog

Bjørnar Schønning Holtskog
Jacob Aalls gate 18A
0368 OSLO

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 11.02.2025 i **Schønings gate 24A, etasje 02, 0362 OSLO**.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Oscar Støversten

Spørsmål kan rettes til Rejlers Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **95 82 30 00 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5430573.

Registrerte anmerkninger:

Soverom
1. Gjelder pr kabel montert ved terskel som er utsatt for mekanisk påkjenning

Med vennlig hilsen
Rejlers Elsikkerhet AS

Robin Arcilla
Elsikkerhetsingeniør

KOPI

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Rørlegger-Sentralen AS
24t DØGNSERVICE 23 03 54 00
OSLO

Service & Kvalitet til Avtalt tid!

Foretaksreg.: NO 998942683 MVA
Telefon : +47 23035400
E-post : post@rorleggersentralen.no
Adresse : Brobekkveien 40
Postadr. : 0598 OSLO

Oscar Støversten
Gjøvikgata 4a
0470 OSLO

Vareadresse :
SCHØNINGS GATE 24A

FAKTURA

Faktura nr. : 52007
Fakturadato : 13.09.17
Ordre nr. : 44185
Ordredato : 22.06.17
Levert dato : 08.08.17

Betalingsinformasjon

Forfall : **23.09.17**
Bankgirokonto: **7076.05.44483**
KID nr : **052007294946**

FAKTURA GJELDER
Levert og montert radiatorer, dusjkabinett, baderomsinredning og kjøkken tilkobling.

VI HAR SALGSPANT I DE LEVERTE VARER INNTIL KJØPESUMMEN INKL. RENTER OG OMKOSTNINGER ER FULLT UT BETALT, JF. PANTELOVEN § 3-14 OG § 3-22.
EVENTUELLE REKLAMASJONER MÅ SKJE INNEN BETALINGSFRISTEN. VED FOR SEN BETALING BELASTES 9,75% FORSINKELSESRENTE P.A. OG PURREGEBYR.
NB! BRUK KID NR VED BETALING

Beskrivelse	Antall	Enh	Pris	Beløp
RADIATORER.				
STUE 18 M2.				
RADIATOR PURMO PC21 600 X 1000 F/ LØST VENT.SETT	1,0	STK	2 070,40	2 070,40
VEGGKONSOLL STD. 21-33/600 PURMO F/RADIATOR	1,0	PAR	180,29	180,30
1/2"X15 TA VENTILSETT C/C 550 2-RØR. RAD.H 600. TOWRETT	1,0	STK	1 170,00	1 170,00
TA TRV 300 TERMOSTAT 6-28'C	1,0	STK	646,20	646,20
Demontering og montering av radiator.	1,0	STK	4 020,00	4 020,00
Rør til radiator.	1,0	STK	1 658,68	1 658,68
SUM STUE 18 M2.				**9 745,58**
SOVEROM 6 M2.				
RADIATOR PURMO PC11 600 X 600 F/ LØST VENT.SETT	1,0	STK	705,00	705,00
VEGGKONSOLL STD. PURMO 11/600 F/ RADIATOR	1,0	PAR	180,29	180,30
1/2" TA RETURVENTIL FKR. RETT, M/ AVST.	1,0	STK	417,60	417,60
1/2" TA RETURVENTIL FKR. VINKEL, M/ AVST.	1,0	STK	417,60	417,60
TA TRV 300 TERMOSTAT 6-28'C	1,0	STK	646,20	646,20
Demontering og montering av radiator.	1,0	STK	4 020,00	4 020,00
Rør til radiator.	1,0	STK	1 658,68	1 658,68
SUM SOVEROM 6 M2.				**8 045,38**

Service & Kvalitet til Avtalt tid!

Faktura nr. : 52007
Kundenr : 29494
Fakturadato: 13.09.17

Beskrivelse	Antall	Enh	Pris	Beløp
SUM RADIATORER.				**17 790,96**
Kjøkken og Bad.				
Utstyr og arbeid.				
VIKINGBAD DUSJKABINETT KIEV 80X80X190CM GRÅ/FROSTET	1,0	STK	8 232,00	8 232,00
MØBELPAKKE 3-I-1 QUADRO 45 CM SORT HG SKAP SERVANT SPEILSK 164938	1,0	STK	2 840,00	2 840,00
LYSTOPP LED QUADRO 45CM SO HG 2 SPOTTER IP44 ALTERNA 164940	1,0	STK	1 390,00	1 390,00
ORAS SAFIRA SERVANTKRAN 1010F	1,0	STK	772,51	772,51
ORAS SAFIRA KJØKKENKRAN 1035F MED AVSTENGING F/OPPVASKMASKIN	1,0	STK	1 276,00	1 276,00
1/2 WATERGUARD ADAPT/STR.KUTT	1,0	STK	2 230,86	2 230,85
INTRA OMNIA KJØKKENVASK 1 KUM M/ UNIVERSALFLENS OG VENTILSETT	1,0	STK	2 796,00	2 796,00
ARBEID RØRLEGGER	14,5	TIM	925,00	13 412,50
SERVICEBIL PR. OPPDRAG/DAG.	2,0	STK	680,00	1 360,00
SUM Utstyr og arbeid.				**34 309,86**
MEDGÅTT MATERIELL Kjøkken og bad.				
RØR PP WAFIX HVIT 32X1000 M/M	1,0	M	131,73	131,73
DOBBELMUFFE PP WAFIX HVIT 32	2,0	STK	50,94	101,88
DOBBELMUFFE PP WAFIX HVIT 50	1,0	STK	65,01	65,01
BEND PP WAFIX HVIT 32 88GR +	1,0	STK	34,56	34,56
TERS PP WAFIX HVIT 32 ++ WA	1,0	STK	36,30	36,30
TERS PP WAFIX HVIT 50 ++ WA	1,0	STK	45,21	45,21
KLAMMER PLAST ENKEL 12 MM ++	2,0	STK	6,05	12,10
OVERGANG 3/4"U X 1/2"I FKR +	1,0	STK	107,22	107,22
KOMBIVANNLÅS 5/4"X32 MM ALTECH	1,0	STK	190,11	190,11
KOBBERRØR,12X1,0 A 3 M,RETTE	2,0	M	106,32	212,64
ALBUE MESS.INNV./UTV. GJ. 3/4"	2,0	STK	91,92	183,84
KAPPE MESSING 1/2"R ++ NS1	2,0	STK	34,08	68,16
OVERG.ANS.NIPPEL 1/2"X 3/8"	2,0	STK	32,64	65,28
OVERGANGSNIPPEL 3/4"X 1/2"	2,0	STK	26,40	52,80
PLUGG MESSING 1/2"R ++ NS1	2,0	STK	36,30	72,60
BEND CU 12 MM 90GR MAPRESS +	2,0	STK	59,19	118,38
MUFFE CU 12 MM MAPRESS ++	2,0	STK	56,70	113,40
KOBLINGSSETT 1/2"X15X2.5 ++	5,0	STK	109,38	546,90
TIPPUNION 12MM X 3/8" ++ TEC	2,0	STK	87,05	174,10
PLUGG 8-16 GUL FPL-53322-015	2,0	STK	46,50	93,00
TRYKKMUTTER 10X1/2" FKR ++ F	2,0	STK	26,94	53,88
TRYKKMUTTER 15X1/2" FKR ++ F	2,0	STK	26,94	53,88
KONUS 10X1/2" FPL 53389-010	2,0	STK	14,52	29,04
KROPP F/ALBU M/2 KUPL. 1/2"FKR	2,0	STK	80,45	160,90
KROPP F/PLATEALBU 1/2X1/2" FKR	2,0	STK	147,60	295,20
ALBUE MESSING 1/2" 3261 ++	1,0	STK	117,72	117,72
ALBU 1/2" MESSING KRK 155 ++	1,0	STK	135,30	135,30
RØR POLYETEN WIRSBO-PEX 15X2,5	1,0	M	41,40	41,40
3/4VX1/2R L-1250MM TRYKKSLANGE SPX R.F FLETTET RSK 8190916	1,0	STK	531,00	531,00

Service & Kvalitet til Avtalt tid!

Faktura nr. : 52007
Kundenr : 29494
Fakturadato: 13.09.17

Beskrivelse	Antall	Enh	Pris	Beløp
SUM MEDGÅTT MATERIELL Kjøkken og bad.				**3 843,54**
SUM Kjøkken og Bad.				**38 153,40**
TOTALT EKSKL. MVA.				55 944,36
Administrasjon				40,00
ØREAVRUNDING				-0,36
MERVERDIAVGIFT 25.0%				13 996,00
TOTALT INKL. MVA.				**69 980,00**

NB! LES DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSINSTRUKS PÅ GIROENS BAKSIDE.

Rørlegger-Sentralen AS

døgnservice 23 03 54 00

Service & Kvalitet til Avtalt tid!

NB! TIL ALLE VÅRE KUNDER
Drift, Vedlikehold & Reklamasjoner

1. **STENGING AV KRANER**
   a. Steng alltid innvendig hovedstoppekran når du reiser bort. Sørg for at innvendig og utvendig hovedstoppekran er tydelig merket!
   b. Steng alltid kran til oppvaskmaskin og vaskemaskin etter bruk.
   c. Steng aldri radiatorer eller annen varme mtp. frostskader, kun ved lekkasjer. Lekkasjer kan ofte oppstå ved/etter oppstart av fyringssesongen, samt ved slutt fyringssesong. Dette pga. temperaturforskjeller, noe som medfører ekspansjon og sammentrekning av komponenter.
   d. Husk å stenge utekraner hver høst.

2. **PERIODISK VEDLIKEHOLD**
   a. Etterstram vannlåser i kjøkkenbenk og evntuelt servanter hvert kvartal. Ved nymontering anbefales etterstamming etter 7-14 dager.
   b. Rens vannlåsene og sluk hvert kvartal for avleiringer hår og lignende.
   c. Rens siler/perlator i utløpstuten på alle kraner ved behov (Dvs. når vanntrykk/vannmengde merkes mindre enn tidligere). Partikler i vannet vil ofte løsne, og legge seg her når vannet har vært stengt og blir satt på igjen.
   d. Utfør visuell inspeksjon av alle VVS-installasjoner mtp. drypplekkasjer og lignende, 1 gang per år.
   e. Utstyr. Se og følg instrukser medfølgende levert utstyr. Påse at produktinformasjon er overlevert sammen med utstyret. Vær klar over at det kan være begrensninger ifm. vaskemidler med mer når det gjelder rengjøring av f.eks dusjkabinetter.
   f. Forsikringsselskap legger periodisk vedlikehold av vann og avløp til grunn for sin avskrivningstakt på 5% per år. Uten vedlikehold kan avskrivningen bli større.

3. **AKUTTE HENDELSER**
   a. Ved vannlekkasje, steng umiddelbart hovedstopekran. Kontroller årlig at denne stenger vannet.
   b. Ved tette avløp anbefaler vi flytende avløpsåpner eller mekanisk rensing (staking). Kontakt rørlegger hvis dette ikke løser problemet.
   Steng hvis mulig vannkilde til tett avløp og avslutt vannforbruk inntil avløpet er åpent igjen.

4. **FOREBYGGENDE TILTAK**
   a. **NB!** Fra og 01.07.2010 er det et krav iht. TEK §8-10 at alle vanninstallasjoner skal utføres slik at eventuelle lekkasjer skal synliggjøres. I andre rom enn våtrom med sluk, skal lekkasjen føre til automatisk avstenging av vannet. Installasjon av en slik automatisk magnetventil, kan redusere forsikringspremien.
   b. Det er et "krav" at alle beboere vet hvor innvendig- og eventuelt utvendig hovedstoppekran er og at disse fungerer. Kraner/ventiler bør testes minimum en gang i året.
   c. **Dette dokumentet bør henges opp på egnet sted slik at punktene ikke glemmes**.

5. **KONTAKT OSS**
   Skulle det være noen spørsmål eller behov for våre tjenester, ring oss på **23 03 54 00**.
   Vi tilbyr VVS-inspeksjon. Du vil etter gjennomført inspeksjon motta en tilstandsrapport fra oss.

6. **AUTOMATISK STENGEVENTIL**
   I forbindelse med nye forskrifter fom. 01.07.2010, se pkt 4.a. over.
   Vi leverer og monterer automatiske stengeventiler.



7. **REKLAMASJONER**
   Eventuelle reklamasjoner må meldes inn via reklamasjonsskjema på vår hjemmeside. www.rørlegger-sentralen.no/reklamasjon

Service & Kvalitet til Avtalt Tid !

Oscar Støversten
Frysjaveien 42N
0884 Oslo

KÅRE HAGEN & CO AS
Autorisert el. entreprenør

Kåre Hagen & Co AS
Frysjaveien 33 A
0884 OSLO
Foretaksregisteret: NO 927 732 777 MVA
Telefon: 23 05 80 70
E-post: henrik@kh-elektro.no

FAKTURA

Fakturanr.:	31450
Fakturadato:	2023-11-22
Kundenr.:	10702

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2023-12-02
Kontonummer:	6079.05.15016
KID:	3145018

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 31587 Oscar Støversten - Schønings gate - Feilsøke jordfeil

Vår kontakt: Tommy Vu Tran
Leveransested: Schønings gate 24A
H0202
0362 Oslo, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Timer			1 596,00	399,00	1 995,00
Transport Servicebil	1 stk	450,00	450,00	112,50	562,50
LEDDIM 400 10/20	1 stk	412,50	412,50	103,13	515,63
STIKK PÅV.B.VERN RS1090PT	1 stk	76,15	76,15	19,04	95,19
Sum			2 534,65	633,67	3 168,32
Øreavrunding					-0,32
Betales til bankkonto 6079.05.15016 , KID: 3145018					**NOK 3 168,00**

Fakturagrunnlag for faktura nummer 31450

Firma: Kåre Hagen & Co AS
Kunde: Oscar Støversten
Prosjekt: 31587 Oscar Støversten - Schønings gate - Feilsøke jordfeil
Valuta: NOK

Tommy Vu Tran

Dato	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2023-11-06	Feilsøke jordfeil på kurs til teknisk, bytte stikkontakt	2,0	798	1 596,00

Elsikkerhetsdokumentasjon

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Kåre Hagen & Co AS	Firma/Navn:	Oscar Støversten
Kontaktperson:	Tommy Vu Tran	Kontaktperson:	
Adresse:	Frysjaveien 33 A	Adresse:	Frysjaveien 42N
Postnr/Sted:	0884 OSLO	Postnr/Sted:	0884 Oslo
Telefon:	23 05 80 70	Telefon:	97130650
E-post:	henrik@kh-elektro.no	E-post:	oscsto@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	31587	Kundenummer:	10702

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Oscar Støversten
Adresse:	Schønings gate 24A, H0202
Postnr/Sted:	0362 Oslo

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Boligblokker
NEK 400: 2002	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Kjøkken

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

SJEKKPUNKT				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	***Ja***	***Nei***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☒	☐	☐	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☒	☐	☐	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Sluttkontroll (Lav risiko)	***Ja***	***Nei***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	0,12 ohm
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	79 Mohm
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	☒	☐	☐	
Er utført arbeid kontrollert ogv funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	☒	☐	☐	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	☒	☐	☐	

Er nødvendig merking av utstyr utført?	☒	☐	☐	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	☒	☐	☐	

Elsikkerhetsdokumentasjon

... Fortsettelse fra forrige side

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

MEDLEM AV NELFO

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Samsvarserklæring omfatter: Feilsøke jordfeil; defekt stikkontakt på kjøkkenbenk, muligens årsak av fett, byttes Montert stikkontakter på 20A sikring; eier planlegger å renovere hele leiligheten senere i fremtiden

Montør/Kontrollert av:	
Navn:	Tommy Vu Tran
Dato:	2023-11-06
Signatur:	Elektronisk signert av Tommy Vu Tran. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Kåre Hagen & Co AS	Firma/Navn:	Oscar Støversten
Kontaktperson:	Tommy Vu Tran	Kontaktperson:	
Adresse:	Frysjaveien 33 A	Adresse:	Frysjaveien 42N
Postnr/Sted:	0884 OSLO	Postnr/Sted:	0884 Oslo
Telefon:	23 05 80 70	Telefon:	97130650
E-post:	henrik@kh-elektro.no	E-post:	oscsto@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	31587	Kundenummer:	10702
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Oscar Støversten		
Adresse:	Schønings gate 24A, H0202		
Postnr/Sted:	0362 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Samsvarserklæring omfatter: Feilsøke jordfeil; defekt stikkontakt på kjøkkenbenk, muligens årsak av fett, byttes Montert stikkontakter på 20A sikring; eier planlegger å renovere hele leiligheten senere i fremtiden
Kommentar:	
NEK400:	2002
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Tommy Vu Tran
Dato:	2023-11-06
Signatur:	Elektronisk signert av Tommy Vu Tran. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

enova

Energiattest



Adresse **Schønings gate 24A, 0362 OSLO**	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256073**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80524358**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **310**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1932**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **27,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **27,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **213,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **213,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 278 kWh**



Schønings gate 24A, 0362 OSLO

Detaljering

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

Schønings gate 24A, 0362 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

PRIVATMEGLEREN

Nor Forvaltning AS
Alnaparkveien 11
1081 OSLO

Oppdragsnr.	Vår dato
155260012	02.02.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Schønings gate 24A, 0362 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Oscar Støversten
Eiendom:	gnr. 215, bnr. 310, snr. 8 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Horisont

Aleksander Setsaas
Eiendomsmegler / Partner

Eiendomsmegler Aleksander Setsaas | +47 98 25 10 22 | aleksander.setsaas@privatmegleren.no

Horisont Eiendomsmegling AS | Bergensgata 1 | 0468 OSLO

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 215, bnr. 310, snr. 8 i Oslo
Adresse: Schønings gate 24A, 0362 OSLO
Onr. 155260012

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4 290,-

Felleskostnader inkluderer Drift og vedlikehold, lånekostnader kommunale avgifter, kabel tv, felles strøm, renhold, bygningsforsikring, forretningsfører / revisor samt a konto varmt vann. Se også vedlagte innkalling til årsmøte 2025 med regnskap / info.

Fordeling av felleskostnader:
- Rentekostnader Kr 833,-
- avdrag Kr 374,-
- og driftsutgifter Kr 3 083,-

Utestående krav: 0,- pr 04.02.2026

Forsikret i Gjensidige Polisenr 78660558 Forfall 01.12.2025 Betalt ja

Andel felles gjeld kr. 146 030,- pr 31.12.2025
Långiver / lånenr. DNB 16365851461 / 12136457568
Lånets totale saldo 4 249 134,- pr 15.01.2026
Lånetype Annuitet Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 6,75 % pr 01.01.2026
Dato siste termin 2027 /2041

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 11 469,- pr 31.12.2025
Total formue kr. 480 735,- pr 31.12.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:
Seksjons utgifter økte sist pr 01.05.2025 med 6%. Sameiet planlegger ikke større vedlikehold fremover annet enn det som er nødvendig. Lån tatt opp i 2018 med saldo kr 196 013,- ble benyttet til oppgradering av brannvarslingsanlegg samt div utbedringer, lån tatt opp i 2022 med saldo kr 4 53 121,- ble benyttet til utskifting av vinduer og utbedring av fasader mm. Seksjon 8 er med på det største lånet, lån kan innfris individuelt om ønskelig.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen kjente

Eiendomsmegler Aleksander Setsaas | +47 98 25 10 22 | aleksander.setsaas@privatmegleren.no

Horisont Eiendomsmegling AS | Bergensgata 1 | 0468 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Lån er individualisert og kan innfris dersom ønskelig, lånekostnader kr 1 207,-,- vil da bortfalle på seksjonens fellesutgifter. Andel fellesgjeld gjelder kun langsiktig lån til bank. Høy formue skyldes seksjonseierens ansvar for felles lån som er individualisert og derved en fordring for sameiet.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	--
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Styret varsles
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja, se husordensregler
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6 725,-
Innhenting av opplysninger	Kr	6 240,-
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		1503 54 97452

Styreleder i sameiet

Navn:	Ingrid Larsen
Adresse:	Schønings gate 24 A, 0362 Oslo
Telefon:	40226249
Fax:	
E-post:	ingrid.larssen@online.no

Send svar til: **aleksander.setsaas@privatmegleren.no¤**

Dato og sted: 04.02.2026 / Oslo

Nor Forvaltning AS
EIENDOMSDRIFT OG FORRETNINGSFØRSEL
Paul Normann (sign)
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30, mob. 950 79 533
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

Forretningsførers stempel/underskrift

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Seksjonseiere
Sameiet Schøningsgate 24

Det innkalles til ordinært årsmøte 2025, onsdag 23. april kl. 18.00

Årsmøte avholdes: Fagerborg Menighetshus, Rosenborggata 3, 0356 OSLO

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Styrets beretning 2024**
3. **Regnskap med balanse for 2024 og budsjett for 2025.**
4. **Saker til behandling på årsmøte:** se vedlegg
5. **Valg.**
   a) Styrets leder. b) To styremedlemmer. c) Et varamedlem.
6. **Fastsettelse av godtgjørelse til styret.**

Seksjonseiere som ønsker å stille med fullmakt, må innlevere skriftlig og datert fullmakt, bruk gjerne den vedlagte. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å delta og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Oslo, 10. april 2025
Styret i Sameiet Schønings gate 24

- -

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til å opptre på mine vegne til _____.

ved det ordinære årsmøtet i Sameiet Schønings gate 24 den 23. april 2025

Sted.....dato.....2025

_____

Underskrift eier av seksjon nr..... i Sameiet Schøningsgate 24

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Årsrapport 2024 for Boligsameiet Schønings gate 24

Boligsameiet Schønings gate 24 består av 27 eierseksjoner hvor av 14 seksjoner er på fremleie.
Sameiets virksomhet består i drift av bygården Schønings gate 24, Gnr.215 Bnr. 310, lokalisert på Majorstuen i Oslo.

Styrets sammensetning:
Styreleder: Fred Paulsen Styremedlemmer:
Camilla Thorkildsen, Hanna Mattson.
Varamedlem: Hege Brenne
Forretningsfører: NOR forvaltning AS Forsikringsselskap:
Gjensidige, Polise: 78660558 Møteaktivitet:

Det er holdt 6 styremøter siden fjorårets ordinære sameiermøte 15.04.2024. I tillegg kommer styreaktivitet i form av befaringer, kontakt med leverandører og forsikringsselskap, via telefon, epost og Lettstyrt. Det har vært et svært travelt år.

Saker som styret har behandlet:
• Generelt styrearbeid: Økonomi, befaringer m.m, generell drift.
• Evaluering av Renoveringsprosjektet
• TV og Internett: Vurdert å fornye avtalen med Telia eller gå over til fiber via Homenet. Styret har valgt å ikke skifte leverandør.
• Vaskerom: Vanlig vedlikehold
•Brannslukningsutstyr: Firesafe har sjekket og tatt service på brannslokkingsapparater i fellesareal og i hver seksjon, unntatt de seksjoner de ikke kom inn i og der apparatene ikke ble gjort tilgjengelig.
• Dugnad avholdt 11.mai med godt oppmøte. Bedene luket, og blomster plantet i bed og urner. Kjeller og bakgård kostet og ryddet. Utemøbler og grill i bakgården vasket. Søppelhuset ble malt, og vaktmester fjernet hageavfallet.
• Årlig service gjort av Siemens på brannalarmanlegget og nødbelysning. Ny kontaktperson, Aleks Frilles, har rettet feilene i nødbelysningen, som nå fungerer slik den skal. og Jako på vaskemaskin og tørketrommel.
• Innhentet flere tilbud på nye løsninger for porttelefonene. Nåværende anlegg er gammelt, og det kan oppstå feil. (feil på apparat inne i leilighetene dekkes ikke av fellesskapet)
• Lettstyrt: Oppdatering av systemet eiere, beboere, leietakere, praktisk info m.m. Dette er et styreverktøy som skal lette kommunikasjonen mellom styret og ovennevnte samt styrearbeidet. Overgangen har tatt lang tid, og det tar tid å venne alle inkl. styret til å bruke denne kanalen.
• Reparasjon av større fuktskader i seksjon 27. Dette ble en krevende sak, som vokste seg stadig større og mer arbeidskrevende etter som arbeidet skred fram. Styret har lagt ned svært mange timer for å spare sameiet for forstyrende innleie av ekstern ekspertise, både juridisk og praktisk.

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Sameiets økonomi:
For å få bedre kontroll og rettferdig fordeling av kostnadene for fjernvarme og varmtvann, foreslår styret at vi på nytt sjekker hva det vil koste å innføre målere på radiatorene og bruk av varmtvann. Vi kan også sette måler på kaldtvannet som leveres inn til gården. Ny betalingsløsning i vaskerommet er skrinlagt da det ble for dyrt.

Det er en pågående lekkasjesak. Lekkasje gjennom tak eller veggkonstruksjon som skyldes elde/slitasje og derfor ikke dekkes av forsikringen. Kostnad for utbedring er ukjent.

Styret foreslår at årets overskudd kr. 78 940,- (2024) tillegges egenkapitalen som dermed blir positiv med kr 332 094,- pr 31. desember 2024, mot underskudd - kr 21 306,- året før (2023). Sameiet har positiv egenkapital og inkluderer fordring til avregning for innbetalt energiforbruk til oppvarming. Denne fordring utgjør kr. 36 383.- pr 31.12.2024.

Egenkapitalen er fortsatt noe lav, og styret vurderer alle løpende kostnader.
Sameiets økonomi ble rammet av flere uforutsette utgifter de siste to årene, Bunn (kloakk)-ledninger. Vanninntrenging i en seksjon. Styret vil sette i verk tiltak med tanke på å bedre likviditeten, samtidig som vil lage en ny vedlikeholdsplan

Fellesutgifter:
Styret har besluttet å øke fellesutgiftene (seksjons utgifter) med 6 % fra 01.05.2025.
Innbetalinger på sameiets felles lån vil justeres i h t renteendringer i bank (gjelder kun seksjoner som har fellesgjeld).

Seksjonsutgifter øker som følge av generell prisstigning fra sameiets faste leverandører og på løpende serviceavtaler.
Generelt øker kostnadene med 2-10 % eller i h t KPI, forsikring øker med inntil 8 % og kommunale avgifter øker etter styrets anslag med 9%. På bakgrunn av vesentlig økning i sameiets faste kostnader ser styret det derfor nødvendig å øke innbetalinger fra seksjonene tilsvarende. Forsikring og kommunale avgifter utgjør stor andel av sameiets utgifter og er derfor førende for økningen styret har besluttet.

Sameiets drift:
Sameiets fellesoppgave er å ivareta fellesinteressene for de enkelte seksjonseiere. Sameiets virksomhet forurenser ikke ytre miljø mer enn virksomhetens art normalt tilsier.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av Sameiet Schøningsgate 24 sine eiendeler, gjeld og finansielle stilling herunder resultat. Forutsetninger om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet 2024.

Styret kjenner ikke til forhold av viktighet for å kunne bedømme sameiets stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntruffet forhold som etter styrets syn har betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Styret i Boligsameiet Schønings gate 24

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Saker til behandling på årsmøte 2025:

Sak 1. Endring av vedtektene:

Oppbevaring av elektriske sparkesykler innendørs i bygget tillates ikke. Begrunnelse er brannfare.

Forslag til vedtak: Det er ikke tillatt å oppbevare slike innendørs pga brann og eksplosjonsfare. Seksjonseier vil kunne stilles til ansvar for følgene av en brann.

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2024	Budsjett 2024	2023	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Fellesinntekter		732 436	732 456	687 340	774 010
Vaskeri inntekter		13 629	12 730	7 730	12 160
Andre inntekter		9 607	6 030	6 100	1 000
Renteinntekt på individuell lån	1	421 052	417 600	407 206	400 000
Kabel-TV/Internett		185 328	178 200	192 236	190 888
Ekstraordinær innbetaling		200 001	0	349 996	0
Sum driftsinntekter		**1 562 053**	**1 347 016**	**1 650 608**	**1 378 058**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorarer	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Arb.giv. avg.		8 460	8 460	8 460	8 460
Vaktmestertjeneste / Renhold	3	107 238	107 100	102 350	107 000
Kommunale avgifter		180 050	179 520	152 135	205 000
Felles strøm		19 329	24 635	23 488	20 000
Kabel-TV		185 419	178 200	187 836	190 888
Rep/vedlikehold	4	241 102	100 000	523 232	100 000
Revisjon	5	12 500	12 865	12 250	13 000
Forretningsfører		44 358	42 000	53 469	43 765
Forsikring	6	177 402	173 447	160 601	191 600
Andre kostnader	7	58 822	14 920	35 437	24 000
Bankgebyrer		2 776	3 110	2 953	2 800
Sum driftskostnader		**1 097 456**	**904 257**	**1 322 211**	**966 513**
DRIFTSRESULTAT		**464 596**	**442 759**	**328 397**	**411 545**
FINANSPOSTER					
Andre finansinntekter	6	17 538	17 230	42 502	17 500
Renteutgifter		403 195	417 600	392 204	400 000
Netto finansposter		**-385 657**	**-400 370**	**-349 703**	**-382 500**
ÅRSRESULTAT		**78 940**	**42 389**	**-21 306**	**29 045**
Overføringer:					
Overført egenkapital	8	78 940		-21 306	
Sum overføringer		**78 940**		**-21 306**	

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

BALANSE

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Individuelle lån	1	4 733 655	5 769 980
Fjernvarme 2023	9	36 383	57 913
Restanse fellesutgifter		171 583	6 253
Forskuddsbetalte kostnader		247 214	229 632
Bankinnskudd		145 435	196 275
Sum omløpsmidler		**5 334 271**	**6 260 053**
SUM EIENDELER		**5 334 271**	**6 260 053**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital og fond 31/12			
Egenkapital 1/1		253 154	274 461
Årets resultat		78 940	-21 306
Egenkapital 31/12	8	**332 094**	**253 154**
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån DNB	10	4 684 678	5 779 709
Sum langsiktig gjeld		**4 684 678**	**5 779 709**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		274 027	135 838
Påløpt rente		15 776	18 843
Forskudd fra sameiere		27 696	33 427
Annen kortsiktig gjeld		0	39 080
Sum kortsiktig gjeld		**317 499**	**227 189**
SUM EGENKAPITAL, FOND OG GJELD		**5 334 271**	**6 260 053**

For styret i Boligsameiet Schønings Gate 24
Oslo, 24.03.2025

Fred Christen Paulsen
Styrets leder

Hanna Kristina Mattsson
Styremedlem

Camilla Sønstabø Thorkildsen
Styremedlem

Paul Normann
Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.
Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder
Sameiet er ikke pliktig til OTP.
Sameiet består av 27 seksjoner

Note 1 Individuelle lån

Seksjonsnr	Lån per 01.01	Ny lån i 2024	Avdrag	Rente	Saldo pr 31.12
1	279 671		10 814	20 614	268 857
2	149 846		3 360	11 124	146 486
3	279 671		10 814	20 614	268 857
4	272 830		272 830	16 718	0
5	0		0	0	0
6	252 179		9 757	18 587	242 422
7	0		0	0	0
8	149 846		3 360	11 124	146 486
9	339 290		13 128	25 008	326 162
10	316 369		12 225	23 319	304 145
11	137 550		5 317	10 139	132 232
12	228 929		5 132	16 996	223 797
13	282 255		11 321	20 791	270 934
14	165 067		6 386	12 167	158 682
15	339 290		339 290	23 138	0
16	316 369		12 225	23 319	304 145
17	124 867		2 802	9 270	122 065
18	252 181		9 756	18 588	242 424
19	279 671		10 814	20 614	268 857
20	457 847		10 266	33 990	447 581
21	320 928		12 405	23 655	308 524
22	137 550		5 317	10 139	132 232
23	252 179		252 179	19 028	0
24	0		0	0	0
25	0		0	0	0
26	217 797		8 414	16 054	209 383
27	217 797		8 414	16 054	209 383
Sum	**5 769 980**	**0**	**1 036 324**	**421 052**	**4 733 655**

Note 2 Styrehonorar

Utbetaling styrehonorar i 2024	60 000
	60 000

Note 3 Vaktmestertjeneste /Renhold

Vaktmester/renhold	95 940
Vaktmester tilleggsarbeid	11 298
	107 238

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

NOTER

Note 4 Rep/vedlikehold

Driftsmateriale	5 815
Service for varmmeanlegg	3 319
Vedlikeholdsavtale brannintelligen	49 594
Rep. Av skader for vannlekkasjer	173 277
Rep.porttelefon	2 500
Årservice vaskemiskiner	4 366
Fire Buiding Addsecure AS	2 231
	241 102

Note 5 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2024 kr 12 500-, Alle beløp er inkludert MVA.

Note 6 Forsikring / Andre finansinntekter

Gjensidige forsikring	177 402
Gjensidige kundeutbytte	17 442
Kostnad forsikring	**159 960**

Note 7 Andre kostnader

Ligningsoppgaver	3 753
Konsulenthonorar Ekstraord. Driftstjenester	20 783
Porto og Data/EDB-kostnad purring til beboer	10 927
Leie lagerboks	11 120
Utgifter til dugnad	284
Lisens lettstyrt	9 101
Huseiernes Kontingent	2 130
Øredifferanse	725
	58 822

Note 8 Egenkapital

Egenkapital 1/1	253 154
Årets resultat	78 940
Egenkapital 31/12	**332 094**

Note 9 Fjernvarme

Innbetaling á konto 2024	155 424
Utg. fjernvarme 2024	195 259
Fakturert avregning 2024	3 452
Fordring fjernvarme	**-36 383**

Note 10 Langsiktig gjeld

	Lån DNB I	Lån DNB II	Sum
Lån per 01.01.2024	432 846	5 346 863	**5 779 709**
Avdrag lån 2024	145 499	949 533	**1 095 031**
Lån per 31.12.2024	**287 348**	**4 397 330**	**4 684 678**

Følgende dokument **Årsregnskap 2024** er signert av:

Paulsen, Fred Christen - 25.03.2025 08:13:41 (UTC)

Mattsson, Hanna Kristina - 30.03.2025 12:18:58 (UTC)

Thorkildsen, Camilla S - 24.03.2025 17:07:58 (UTC)

Normann, Paul Sverre - 24.03.2025 13:00:55 (UTC)

Dette dokumentet inneholder informasjon om digitalt utførte signeringer ved hjelp av BankID via e-signeringstjenesten signident.no. E-signering med BankID er juridisk bindende, jfr. Esignaturloven.

Signeringshistorikkens digitale spor er lagret i et Signert Data Objekt (SDO) hos dokumenteiers konto på signident.no. Signaturene kan verifiseres via BankIDs SDO-leser (tilgjengelig via signident.no og bankid.no).

Signident anbefaler dokumenteiere alltid á sørge for lokal lagring av SDO i sine lokal arkiver i tillegg til lagring av dette dokumentet.

For vilkår for bruk av signident.no, se https://www.signident.no/vilkar-for-bruk-av-tjenesten/.

Signident

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Boligsameiet Schøningsgate 24

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Schøningsgate 24 som viser et overskudd på kr 78 940. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 boligsameiet slik det kreves i lov, forskrift 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligsameiets 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.

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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, 24. mars 2025
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Seksjonseiere
Sameiet Schøningsgate 24
0363 Oslo

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt onsdag 23. april kl. 18.00 i Fagerborg Menighetshus, Rosenborggata 3, 0356 OSLO

Deltagende var:
8 ifølge fremmøteregistrering og 3 fullmakter. Totalt 11 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører deltok Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:
a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent, og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble Paul Normann valgt.
c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
d) Til å medundertegne protokollen ble Heidi Houge og Camilla Thorkildsen valgt.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2024:
Styrets årsberetning ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert.
Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP MED BALANSE FOR 2024 OG BUDSJETT FOR 2025:
Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2024 ble gjennomgått, og hovedkonklusjon i revisjonsberetningen lest opp.
Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.
Budsjett for 2025 ble gjennomgått og kommentert. Budsjettet ble lest og tatt til etterretning.
Det vil innhentes tilbud på nye avtaler gjeldene forsikring, tv/bredbånd og vaktmester.

4. INNKOMNE FORSLAG:
Endring av vedtektene.
Vedtak: § 10 tillegges 3 ledd; Det er ikke tillatt å oppbevare elektriske sparkesykler innendørs pga brann og eksplosjonsfare. Seksjonseier vil kunne stilles til ansvar for følgene av en brann.

5. VALG AV STYRE:
Sammensetning etter valget ble:

a) Styrets leder:	Ingrid Larssen	Enstemmig
b) To styremedlemmer:	Camilla Thorkildsen	Enstemmig
	Hanna Mattsson	Enstemmig
c) Et varamedlem:	Hege Brenne	Enstemmig

6. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET:
Styrets godtgjørelse ble satt til kr 60.000, -.
Styrets godtgjørelse ble enstemmig godkjent.

Dugnad gjennomføres 13. mai kl. 1800

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl. 18.45

Gjennomlest og godkjent.

Camilla Thorkildsen /s/	**Heidi Houge /s/**	**Paul Normann /s/**
Styremedlem	Seksjonseier	Møteleder, referent

Kontaktinformasjon forretningsfører:

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

SAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Seksjonseiere
Sameiet Schøningsgate 24

Det innkalles til ordinært årsmøte 2024, mandag 15. april kl. 18.00

Årsmøte gjennomføres på MS Teams. Innkalling og link til årsmøtet vedlegges på e-post, derom du ikke har mottatt e-post kan innkalling og link fås tilsendt ved henvendelse til: post@forvaltning.no

Link til årsmøte: https://teams.live.com/meet/9433254958890?p=VN6aKrlW9JHQwAeU

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Styrets beretning 2023**
3. **Regnskap med balanse for 2023 og budsjett for 2024.**
4. **Saker til behandling på årsmøte:** Ingen innmeldte saker til behandling.
5. **Valg.**
   a) Styrets leder. b) To styremedlemmer. c) Et varamedlem.
6. **Fastsettelse av godtgjørelse til styret.**

Seksjonseiere som ønsker å stille med fullmakt, må innlevere skriftlig og datert fullmakt, bruk gjerne den vedlagte. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å delta og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Oslo, 2. april 2024 Styret i Sameiet Schønings gate 24

- - - -

Årsberetning 2023 for Boligsameiet Schønings gate 24

Boligsameiet Schønings gate 24 består av 27 eierseksjoner hvorav 14 seksjoner er på fremleie.

Sameiets virksomhet består i drift av bygården Schønings gate 24, Gnr.215 Bnr. 310, lokalisert på Majorstuen i Oslo.

Styrets sammensetning: Styreleder: Fred Paulsen Styremedlemmer: Camilla Thorkildsen og Stein Lier-Hansen Varamedlem: Hege Brenne

Forretningsfører: NOR forvaltning AS Forsikringsselskap:

Gjensidige, Polise: 78660558

Møteaktivitet: Det er holdt 4 styremøter siden fjorårets ordinære sameiermøte.. I tillegg kommer styreaktivitet via telefon, epost og Lettstyrt. Det har vært et travelt år.

Saker som styret har behandlet:

• Generelt styrearbeid: Økonomi, befaringer m.m, generell drift.

• Sluttføring av Renoveringsprosjektet:

• Bunnledning: Vurdert ulike løsninger og tilbud, TT-teknikk ble valgt. Arbeidet ble gjennomført med minimale ulemper for de fleste beboere. Ettersom avløpet i to perioder ikke kunne benyttes, ble det leid inn festivaltelt for beboerne.

• TV og Internett: Vurdert å fornye avtalen med Telia eller gå over til fiber via Homenet. Styret har valgt å ikke skifte leverandør.

• Vaskerom: Vanlig vedlikehold

•Brannslukningsutstyr: Firesafe har sjekket og tatt service på brannslokkingsapparater i fellesareal og i hver seksjon, unntatt de seksjoner de ikke kom inn i og der apparatene ikke ble gjort tilgjengelig.

• Dugnad avholdt 11.mai med godt oppmøte. Bedene luket, og blomster plantet i bed og urner. Kjeller og bakgård kostet og ryddet. Utemøbler og grill i bakgården vasket. Søppelhuset ble malt, og vaktmester fjernet hageavfallet. Vedlikehold:

• Årlig service gjort av Siemens på brannalarmanlegget og nødbelysning. Ny kontaktperson, Aleks Frilles, har rettet feilene i nødbelysningen, som nå fungerer slik den skal. og Jako på vaskemaskin og tørketrommel.

• Lettstyrt: Oppdatering av systemet, eiere, beboere, leietakere, praktisk info m.m. Dette er et styreverktøy som skal lette kommunikasjonen mellom styret og ovennevnte samt styrearbeidet. Overgangen har tatt lang tid, og det tar tid å venne alle inkl. styret til å bruke denne kanalen.

Sameiets økonomi:. For å få bedre kontroll og rettferdig fordeling av kostnadene for fjernvarme og varmtvann, foreslår styret at vi på nytt sjekker hva det vil koste å innføre målere på radiatorene og bruk av varmtvann. Vi kan også sette måler på kaldtvannet som leveres inn til gården. Ny betalingsløsning i vaskerommet er skrinlagt da det ble for dyrt.

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2023	Budsjett 2023	2022	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Fellesinntekter		687 340	687 322	631 980	732 456
Vaskeri inntekter		7 730	10 000	8 191	12 730
Andre inntekter		6 100	4 000	3 170	6 030
Renteinntekt på individuell lån	1	407 206	372 000	85 664	417 600
Kabel-TV/Internett		192 236	203 082	176 742	178 200
Ekstraordinær innbetaling		349 996	0	6 300 000	0
Sum driftsinntekter		**1 650 608**	**1 276 404**	**7 205 747**	**1 347 016**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorarer	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Arb.giv. avg.		8 460	8 460	8 460	8 460
Vaktmestertjeneste / Renhold	3	102 350	105 000	103 912	107 100
Kommunale avgifter		152 135	157 200	130 933	179 520
Felles strøm		23 488	25 000	24 544	24 635
Kabel-TV		187 836	203 082	176 706	178 200
Rep/vedlikehold	4	523 232	100 000	6 694 669	100 000
Revisjon	5	12 250	11 500	11 125	12 865
Forretningsfører		53 469	53 470	50 206	42 000
Forsikring	6	160 601	157 000	147 010	173 447
Andre kostnader	7	35 437	40 200	61 872	14 920
Bankgebyrer		2 953	5 500	4 506	3 110
Sum driftskostnader		**1 322 211**	**926 412**	**7 473 942**	**904 257**
DRIFTSRESULTAT		**328 397**	**349 992**	**-268 195**	**442 759**
FINANSPOSTER					
Andre finansinntekter	6	42 502	16 000	15 762	17 230
Renteutgifter		392 204	372 000	78 324	417 600
Netto finansposter		**-349 703**	**-356 000**	**-62 562**	**-400 370**
ÅRSRESULTAT		**-21 306**	**-6 008**	**-330 757**	**42 389**
Overføringer:					
Overført egenkapital	8	-21 306		-330 757	
Sum overføringer		**-21 306**		**-330 757**	

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

BALANSE

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Individuelle lån	1	5 769 980	6 875 179
Fjernvarme 2023	9	57 913	87 012
Restanse fellesutgifter		6 253	0
Forskuddsbetalte kostnader		229 632	321 366
Bankinnskudd		196 275	2 139 599
Sum omløpsmidler		**6 260 053**	**9 423 155**
SUM EIENDELER		**6 260 053**	**9 423 155**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital og fond 31/12			
Egenkapital 1/1		274 461	605 217
Årets resultat		-21 306	-330 757
Egenkapital 31/12	8	**253 154**	**274 461**
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån DNB	10	5 779 709	6 800 145
Sum langsiktig gjeld		**5 779 709**	**6 800 145**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		135 838	2 259 254
Påløpt rente		18 843	16 285
Forskudd fra sameiere		33 427	24 686
Annen kortsiktig gjeld		39 080	48 325
Sum kortsiktig gjeld		**227 189**	**2 348 550**
SUM EGENKAPITAL, FOND OG GJELD		**6 260 053**	**9 423 155**

For styret i Boligsameiet Schønings Gate 24

Oslo, 11.03.2024

Fred Christen Paulsen
Styrets leder

Stein Lier Hansen
Styremedlem

Camilla Sønstabø Thorkildsen
Styremedlem

Paul Normann
Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.
Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder
Sameiet er ikke pliktig til OTP.
Sameiet består av 27 seksjoner

Note 1 Individuelle lån

Seksjonsnr	Lån per 01.01	Ny lån i 2023	Avdrag	Rente	Saldo pr 31.12
1	287 220		7 548	19 356	279 671
2	151 605		1 760	10 288	149 846
3	287 220		7 548	19 356	279 671
4	281 778		8 948	17 356	272 830
5	141 266		141 266	9 520	0
6	258 978		6 799	17 453	252 179
7	256 887		256 887	1 153	0
8	151 605		1 760	10 288	149 846
9	348 448		9 158	23 482	339 290
10	324 894		8 525	21 895	316 369
11	141 266		3 716	9 520	137 550
12	231 619		2 690	15 718	228 929
13	290 247		7 992	19 548	282 255
14	169 508		4 440	11 423	165 067
15	348 448		9 158	23 482	339 290
16	324 894		8 525	21 895	316 369
17	126 338		1 470	8 574	124 867
18	258 980		6 799	17 453	252 181
19	287 220		7 548	19 356	279 671
20	463 238		5 392	31 436	457 847
21	329 582		8 653	22 211	320 928
22	141 266		3 716	9 520	137 550
23	258 978		6 799	17 453	252 179
24	250 497		250 497	0	0
25	315 844		315 844	0	0
26	223 676		5 879	15 073	217 797
27	223 676		5 879	15 073	217 797
Sum	**6 875 178**	**0**	**1 105 198**	**407 880**	**5 769 980**

Note 2 Styrehonorar

Utbetaling styrehonorar i 2023	60 000
	60 000

Note 3 Vaktmestertjeneste /Renhold

Vaktmester/renhold	81 818
Vaktmester tilleggsarbeid	20 532
	102 350

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

NOTER

Note 4 Rep/vedlikehold

Driftsmateriale	6 440
Rørfornying av bunnledinger	370 753
Vedlikeholdsavtale brannintelligen	31 182
Vedlikehold kjellervinduer	24 413
Malerarbeid	75 273
Årskontroll slokkeutstyr	5 896
Årservice vaskemiskiner	6 928
Fire Buiding Addsecure AS	2 348
	523 232

Note 5 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2023 kr 12 250-, Alle beløp er inkludert MVA.

Note 6 Forsikring / Andre finansinntekter

Gjensidige forsikring	160 601
Gjensidige kundeutbytte	16 283
Kostnad forsikring	**144 318**

Note 7 Andre kostnader

Ligningsoppgaver	3 656
Konsulenthonorar Ekstraord. Driftstjenester	18 058
Porto og Data/EDB-kostnad purring til beboer	2 828
Lisens lettstyrt	8 910
Huseiernes Kontingent	1 990
Øredifferanse	-5
	35 437

Note 8 Egenkapital

Egenkapital 1/1	274 461
Årets resultat	-21 306
Egenkapital 31/12	**253 154**

Note 9 Fjernvarme

Innbetaling á konto 2023	155 424
Utg. fjernvarme 2023	215 023
Fakturert avregning 2023	1 686
Fordring fjernvarme	**-57 913**

Note 10 Langsiktig gjeld

	Lån DNB I	Lån DNB II	Sum
Lån per 01.01.2023	515 397	6 284 748	**6 800 145**
Avdrag lån 2023	82 551	937 885	**1 020 436**
Lån per 31.12.2023	**432 846**	**5 346 863**	**5 779 709**

Følgende dokument **Årsregnskap 2023** er signert av:

Paulsen, Fred Christen - 11.03.2024 10:01:22 (UTC)

Hansen, Stein Øyvind Lier - 15.03.2024 13:54:44 (UTC)

Thorkildsen, Camilla S - 11.03.2024 11:27:37 (UTC)

Normann, Paul Sverre - 11.03.2024 10:01:08 (UTC)

Dette dokumentet inneholder informasjon om digitalt utførte signeringer ved hjelp av BankID via e-signeringstjenesten signident.no. E-signering med BankID er juridisk bindende, jfr. Esignaturloven.

Signeringshistorikkens digitale spor er lagret i et Signert Data Objekt (SDO) hos dokumenteiers konto på signident.no. Signaturene kan verifiseres via BankIDs SDO-leser (tilgjengelig via signident.no og bankid.no).

Signident anbefaler dokumenteiere alltid å sørge for lokal lagring av SDO i sine lokal arkiver i tillegg til lagring av dette dokumentet.

For vilkår for bruk av signident.no, se https://www.signident.no/vilkar-for-bruk-av-tjenesten/.

conta Signident

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Boligsameiet Schøningsgate 24

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Schøningsgate 24 som viser et underskudd på kr 21 306. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiets slik det kreves i lov, forskrift 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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, 11. mars 2024
PKF ReVisjon AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Seksjonseiere
Sameiet Schøningsgate 24
0363 Oslo

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt mandag 15. april 2024 kl. 18.00 på MS Teams digital kommunikasjon.

Deltagende var:
10 ifølge fremmøteregistrering og 0 fullmakter. Totalt 10 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører deltok Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:
a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble Paul Normann valgt.
c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
d) Til å medundertegne protokollen ble Hanna Mattsson og Fred Paulsen valgt.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2023:
Styrets årsberetning ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert.
Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP MED BALANSE FOR 2023 OG BUDSJETT FOR 2024:
Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2023 ble gjennomgått, og hovedkonklusjon i revisjonsberetningen lest opp.
Regnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent.
Budsjett for 2024 ble gjennomgått og kommentert. Budsjettet ble lest og tatt til etterretning.

4. INNKOMNE FORSLAG:
Ingen innmeldte forslag til behandling.

5. VALG AV STYRE:
Sammensetning etter valget ble:

a) Styrets leder:	Fred Paulsen	Enstemmig
b) To styremedlemmer:	Camilla Torkildsen	Enstemmig
	Hanna Mattsson	Enstemmig
c) Ett varamedlem:	Hege Brenne	Enstemmig

6. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET:
Styrets godtgjørelse ble satt til kr 60.000,-.
Styrets godtgjørelse ble enstemmig godkjent.

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl 18.35

Gjennomlest og godkjent.

Fred Paulsen /s/	**Hanna Mattsson /s/**	**Paul Normann /s/**
Styreleder	Seksjonseier	Møteleder, referent

Kontaktinformasjon forretningsfører:

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Seksjonseiere
Sameiet Schøningsgate 24

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt mandag 24. april 2023 kl. 18.00 på MS Teams digital kommunikasjon.

Deltagende var:
10 ifølge fremmøteregistrering og 2 fullmakter. Totalt 12 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører deltok Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:
a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble Paul Normann valgt.
c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
d) Til å medundertegne protokollen ble Ingrid Larssen og Kristian Rokne valgt.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2022:
Styrets årsberetning ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert. Årsberetning vedlegges denne protokoll.
Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP MED BALANSE FOR 2022 OG BUDSJETT FOR 2023:
Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2022 ble gjennomgått, og hovedkonklusjon i revisjonsberetningen lest opp.
Regnskapet for 2022 ble enstemmig godkjent.
Budsjett for 2023 ble gjennomgått og kommentert. Budsjettet ble lest og tatt til etterretning.

4. INNKOMNE FORSLAG:
Utbedringer rør og avløp:
Styret foreslår at det gjennomføres utbedringer på avløpsrør og bunnledninger. Utbedringer må gjennomføres da sameiets bunnledninger er av en meget dårlig kvalitet pga slitasje og elde samt at disse er fra byggets opprinnelse. Styret foreslår at utbedringene gjennomføres så snart som mulig. Gjennomføring av utbedring på et senere tidspunkt kan medføre at det må graves

opp i kjelleren og legge nye rør, noe som vil bli vesentlig dyrere enn å legge strømpe nåværende rør, ref tilbud fra TT Teknikk.
Styrt foreslår at det innbetales kr 350 000,- fordelt etter eierbrøk til finansiering av utbedringer på rør, se tabell for fordeling innbetaling pr seksjon.

Schønings gate 24		**Innbetaling kr 350 000**
Seksjon nr.	**Fordelingsnøkkel**	**Andel pr seksjon kr**
1	610	14148
2	360	8350
3	610	14148
4	600	13917
5	300	6958
6	550	12757
7	610	14148
8	360	8350
9	740	17164
10	690	16004
11	300	6958
12	550	12757
13	610	14148
14	360	8350
15	740	17164
16	690	16004
17	300	6958
18	550	12757
19	610	14148
20	1100	25514
21	700	16236
22	300	6958
23	550	12757
24	600	13917
25	750	17396
26	475	11017
27	475	11017
Sum	**15090**	**350000**

Vedtak: avløpsrør utbedres så snart det er mulig, styret får fullmakt til å inngå avtale med den mest fordelaktige tilbyder. Utbedringene finansieres ved ekstra innbetaling fra seksjonseierne med kr 350 000,- fordelt etter eierbrøk. Innbetaling gjøres i 2 terminer pr 1. juni og 1. september. Vedtatt enstemmig.

5. VALG AV STYRE:
Sammensetning etter valget ble:

a) Styrets leder:	Fred Paulsen	Enstemmig
b) Tre styremedlemmer:	Camilla Torkildsen	Enstemmig
	Stein Lier Hansen	Enstemmig
c) Ett varamedlem:	Hege Brenne	Enstemmig

6. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET:
Styrets godtgjørelse ble satt til kr 60.000,-.
Styrets godtgjørelse ble enstemmig godkjent.

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl 19.05

Gjennomlest og godkjent.

Ingrid Larssen /s/	**Kristian Rokne /s/**	**Paul Normann /s/**
Styreleder	Seksjonseier	Møteleder, referent

Kontaktinformasjon forretningsfører:

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Seksjonseiere
Sameiet Schøningsgate 24

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt torsdag 7. juli 2022 kl. 18.00 på MS Teams digital kommunikasjon.

Deltagende var:
8 ifølge fremmøteregistrering og 4 fullmakter. Totalt 12 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører deltok Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:

a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble Paul Normann valgt.
c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
d) Til å medundertegne protokollen ble Ingrid Larssen og Hege Brenne valgt.

2. UTBEDRINGER TAK OG FASADE:

Etter vedtak på ordinært årsmøte 2022, sak 4.2 skal det gjennomføres utbedringer på tak, fasade med brannbalkonger og vinduer.
Sameiets tak er for tiden i en tilstand som gjør at det må gjennomføres utbedringer.
I den forbindelse har styret innhentet tilbud på både utbedringer av tak, fasade med brannbalkongene og utskifting av vinduer siden det totalt sett blir mer kostnadseffektivt å utføre samtidig.

Det er kommet pålegg om brannsikre vinduer i bakgård. Dette fordyrer vinduene samt at det velges side åpning gjør at tidligere beregnede kostnader på kr 5 500 000,- ikke er tilstrekkelig til å gjennomføre prosjektet. Brannsikre og sidesvingte vinduer fordyrer utskiftingen med ca kr 800 000,-.

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Tilbud fra Storo Blikkenslager vedlegges. Det foreslår derfor at det tas opp lån på inntil kr 6 300 000,- til utbedringer beskrevet i tilbud samt utbedringer av fuktskader.

Lån tas opp som annuitetslån med løpende markedsrente. Nedbetaling gjøres gjennom økte fellesinntekter (seksjonsutgift) i h t månedlige lånekostnader.

Fordeling pr seksjon og beregnede lånekostnader ved opptak av lån på kr 6 300 000,- med nedbetaling over 20 år og med antatt rente 4,5 %. De gjøres oppmerksom på at det er varslet generelt høyere renter fremover.

Fordeling av lån og lånekostnader blir ved opptak av lån:

Schønings gate 24		**Lån kr 6 300 000,-**	**4,5 %, 20 år**
Seksjon nr.	**Fordelingsnøkkel**	**Lån andel pr snr kr**	**Lånekost mnd kr**
1	610	254672	1617
2	360	150298	954
3	610	254672	1617
4	600	250497	1590
5	300	125249	795
6	550	229622	1458
7	610	254672	1617
8	360	150298	954
9	740	308946	1962
10	690	288072	1829
11	300	125249	795
12	550	229622	1458
13	610	254672	1617
14	360	150298	954
15	740	308946	1962
16	690	288072	1829
17	300	125249	795
18	550	229622	1458
19	610	254672	1617
20	1100	459245	2916
21	700	292247	1856
22	300	125249	795
23	550	229622	1458
24	600	250497	1590
25	750	313121	1988
26	475	198310	1259
27	475	198310	1259
Sum	**15090**	**6300000**	**40000**

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Lånet tas opp som et annuitetslån over 20 år med lik innbetaling hver mnd. Ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Lånekostnad for sameiet, ca kr 40 000,- pr mnd som fordeles etter eierbrøk og tillegges innbetaling av felleskostnader pr mnd. Lånekostnader vil kunne endres etter rentenivå.

Vedtak:
Sameiet Schønings gate 24vedtar å ta opp lån på kr 6 300 000,- til finansiering av utbedringer på tak, bygning og installasjon av nye vinduer. Nedbetalingstid er 20 år som annuitetslån til gjeldene markedsrente. Lån tas opp i DNB. Nytt lån kommer i tillegg til sameiet tidligere lån på kr 600 000,-.
Det gis anledning til individuell innbetaling av andel lån en gang pr år.
Sak 2 vedtatt enstemmig.

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl 19.00

Gjennomlest og godkjent.

Ingrid Larssen /s/	**Hege Brenne /s/**	**Paul Normann /s/**
Styreleder	Seksjonseier	Møteleder, referent

Kontaktinformasjon forretningsfører:

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

SAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Seksjonseiere
Sameiet Schøningsgate 24

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte, torsdag 7. juli 2022, kl. 18.00

Årsmøte gjennomføres på MS Teams. Innkalling og link til årsmøtet vedlegges på e-post, derom du ikke har mottatt e-post kan innkalling og link fås tilsendt ved henvendelse til: post@forvaltning.no

Link til årsmøte: https://teams.live.com/meet/9410968298731

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Økning av låneramme, ref. vedtak på årsmøte 2022, sak 4,2.**
   Se vedlegg.

Seksjonseiere som ønsker å stille med fullmakt, må innlevere skriftlig og datert fullmakt, bruk gjerne den vedlagte. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å delta og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Oslo, 29. juni 2022 Styret i Sameiet Schønings gate 24

- -

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til å delta på mine vegne til _____.

ved det ekstraordinære årsmøtet i Sameiet Schønings gate 24 den 7. juli 2022

Sted……dato……..2022

_____

Underskrift eier av seksjon nr…… i Sameiet Schøningsgate 24

SAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Vedlegg sak 2:

Utbedringer tak og fasade:
Etter vedtak på ordinært årsmøte 2022, sak 4.2 skal det gjennomføres utbedringer på tak, fasade med brannbalkonger og vinduer.
Sameiets tak er for tiden i en tilstand som gjør at det må gjennomføres utbedringer.
I den forbindelse har styret innhentet tilbud på både utbedringer av tak, fasade med brannbalkongene og utskifting av vinduer siden det totalt sett blir mer kostnadseffektivt å utføre samtidig.

Det er kommet pålegg om brannsikre vinduer i bakgård. Dette fordyrer vinduene samt at det velges side åpning gjør at tidligere beregnede kostnader på kr 5 500 000,- ikke er tilstrekkelig til å gjennomføre prosjektet. Brannsikre og sidesvingte vinduer fordyrer utskiftingen med ca kr 800 000,-.

Tilbud fra Storo Blikkenslager vedlegges. Det foreslår derfor at det tas opp lån på inntil kr 6 300 000,- til utbedringer beskrevet i tilbud samt utbedringer av fuktskader.

Lån tas opp som annuitetslån med løpende markedsrente. Nedbetaling gjøres gjennom økte fellesinntekter (seksjonsutgift) i h t månedlige lånekostnader.

Fordeling pr seksjon og beregnede lånekostnader ved opptak av lån på kr 6 300 000,- med nedbetaling over 20 år og med antatt rente 4,5 %. De gjøres oppmerksom på at det er varslet generelt høyere renter fremover.

Fordeling av lån og lånekostnader blir ved opptak av lån:

Schønings gate 24		**Lån kr 6 300 000,-**	**4,5 %, 20 år**
Seksjon nr.	**Fordelingsnøkkel**	**Lån andel pr snr kr**	**Lånekost mnd kr**
1	610	254672	1617
2	360	150298	954
3	610	254672	1617
4	600	250497	1590
5	300	125249	795
6	550	229622	1458
7	610	254672	1617
8	360	150298	954
9	740	308946	1962
10	690	288072	1829
11	300	125249	795
12	550	229622	1458
13	610	254672	1617
14	360	150298	954
15	740	308946	1962
16	690	288072	1829
17	300	125249	795

18	550	229622	1458
19	610	254672	1617
20	1100	459245	2916
21	700	292247	1856
22	300	125249	795
23	550	229622	1458
24	600	250497	1590
25	750	313121	1988
26	475	198310	1259
27	475	198310	1259
Sum	**15090**	**6300000**	**40000**

Lånet tas opp som et annuitetslån over 20 år med lik innbetaling hver mnd. Ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Lånekostnad for sameiet, ca kr 40 000,- pr mnd som fordeles etter eierbrøk og tillegges innbetaling av felleskostnader pr mnd. Lånekostnader vil kunne endres etter rentenivå.

Forslag til vedtak: utbedringer av tak, bygning og installasjon av nye vinduer gjennomføres. Sameiet Schønings gate 24 låner inntil kr 6 300 000,- til finansiering av utbedringer på tak, bygning og installasjon av nye vinduer.

Det gis anledning til individuell innbetaling av andel lån en gang pr år.

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

V E D T E K T E R
FOR
BOLIGSAMEIET SCHØNINGS GATE 24

Sist endret på årsmøte av 23. april 2025

§ 1

Sameiets navn er Boligsameiet Schønings gate 24, med forretningskontor i Oslo.

§ 2

Formålet er drift av det boligbygg med eierseksjoner og fellesanlegg som er oppført i Schønings gate 24, gnr. 215, bnr. 310 i Oslo.

§ 3

Boligsameiet skal ikke ha eget økonomisk formål, men utelukkende være et redskap for seksjonseierne for å frita disse for funksjoner utenfor leilighetene med tilliggende ytre rom og fellesanlegg.

Den enkelte seksjonseier skal ha eksklusiv bruksrett over leiligheten med tilhørende hoder. Seksjonseierne har sameieandel i fellesanlegg og tomt. Leiligheten med tilliggende sameieandel skal fritt kunne disponeres ved bortleie, salg eller på annen måte etter den til enhver tid gjeldende lovgivning og under hensyntagende til alles interesse i forsvarlig vedlikehold og gode naboforhold.

Nye seksjonseiere kan bare være fysiske personer.

§ 4

Boligsameiet ledes av et styre bestående av 3 – tre- personer valgt av seksjonseierne på et fellesmøte for en periode på 1 – ett- år. Ett av medlemmene skal være styrets formann.

Bare seksjonseiere kan være medlemmer av styret.

Ved alle valg og avstemminger i årsmøter avgis 1 – en – stemme for hver seksjon. En seksjonseier kan møte med fullmektig i henhold til skriftlig og datert fullmakt. Alle avstemminger avgjøres ved simpelt flertall, dog kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlig
2. Fastsettelse av vedtekter og endring av disse
3. Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier
4. Vedtak om at den enkelte seksjonseier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet
5. Vedtak om at erverver av seksjon og leietager av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.
6. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant seksjonseierne

§ 5

Styret er fullt ut underlagt årsmøtenes bestemmelse.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelsen av boligsameiet.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en ansatt forretningsfører.

Styret skal føre tilsyn med at boligsameiets formål fremmes i samsvar med vedtektene, dets egne beslutninger om retningslinjene for forvaltningen, den til enhver tid gjeldende lovgivning, samt eventuelle krav eller pålegg fra de offentlige myndigheter.

Styret må på forhånd forelegge saker av stor viktighet for et sameiemøte, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

Styrets formann sammen med 1 – ett – styremedlem innehar boligsameiets signatur.

Styret kan ikke avhende den faste eiendom.

§ 6

Styret kan ansette en forretningsfører som kan meddeles prokura og representere boligsameiet utad.

Forvaltningen av boligsameiets daglige anliggende kan overlates til forretningsføreren, dog slik at disposisjoner av større viktighet skal forelegges for og godkjennes av styret.

Forretningsføreren skal holde styret orientert om de oppgaver han er satt til å forvalte i den utstrekning styret finner dette nødvendig.

Styret har til enhver tid samlet eller ved et utvalg rett til å gjennomgå boligsameiets dokumenter som befinner seg hos forretningsføreren.

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valg av årsmøtet.

§ 7

Senest innen 15.3. hvert år skal forretningsføreren forelegge styret regnskap med beretning over alt vesentlig som har foregått i det forløpne kalenderår innen hans ansvarsområde.

All hans korrespondanse og dokumenter vedrørende forretningsførselen skal være tilgjengelig for styret.

Styret innkaller seksjonseierne til årsmøte hvert år, senest innen utgangen av juni måned med minst 8 – åtte - dagers og høyst 20 – tyve – dagers varsel til gjennomgåelse og godkjennelse av gårdsregnskap, behandling av styrets beretning, valg av styre og til behandling av de i innkallelsen nevnte saker.

Innkallelsen skjer ved brev lag i leilighetenes postkasser, eller pr. post – e post.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og en seksjonseier fra hver seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

§ 8

Boligsameiets fellesutgifter, så som skatter og avgifter, forsikringspremie, gårdslys, utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesrom, havearbeid, vaktmester, forretningsfører med videre, skal fordeles på de enkelte seksjoner.

Fordelingen skal skje ved at nettoutgiftene fordeles på hver seksjon i forhold til sameiebrøken, med unntak av kommunale avgifter og felles strømregning (belysning, vaskerom, varmtvannsberedere i fyrrommet), som fordeles med like stor andel /1/27 pr. leilighet.

Den som til enhver tid eier loftsseksjonene har ansvar for nødvendig vedlikehold av de terrasser som tilhører dens seksjoner, og står ansvarlig for skader som måtte påføres andres leiligheter.

Loftsseksjonene skal ilegges fellesutgifter som de øvrige seksjonene, eventuelt med fritak av brensel og/eller den delen av felles strømregning som går til varmtvannsberederne, avhengig av faktisk tilkobling.

Styret fastsetter et akonto beløp som skal gå til dekning av andelen av fellesutgiftene, og som skal innbetales til forretningsføreren eller den han måtte utpeke. Beløpet disponeres av forretningsføreren ihht § 7 ovenfor.

Styrets formann og de øvrige styremedlemmene kan kreve en rimelig godtgjørelse for sitt arbeid.

Forretningsførerens og vaktmesterens godtgjørelse fastsettes av styret etter overenskomst og vanlige normer.

§ 9

Årsmøtet skal velge og ansette en statsautorisert revisor for boligsameiet og fastsette hans honorar. Alternativt kan en annen velges som revisor.

§ 10

Endringer i bygningsmessige konstruksjoner, elektrisk anlegg og/eller røranlegg skal meldes Sameiets styre v/ styrets leder senest 10 dager før slikt arbeid påbegynnes.

Det er ikke anledning uten styrets godkjennelse å foreta installasjoner, plasser tyngre bruksgjenstander, utplasser badestamper, jacuzzi bad eller annet på terrasser, tak eller lignende som kan påvirke eller skade bygningen.

Det er ikke tillatt å oppbevare elektriske sparkesykler innendørs pga brann og eksplosjonsfare. Seksjonseier vil kunne stilles til ansvar for følgene av en brann.

§ 11

Når bebyggelsen på eiendommen må anses rivemoden, kan seksjonseierne med 2/3 flertall bestemme at eiendommen utbys for salg til høystbydende, hvoretter den enkelte seksjonseier blir utløst med en andel av kjøpesummen svarende til sameiebrøken.

§ 12

Sameiet Schøningsgate 24 krever at seksjonseiere innrapporterer hvem som til enhver tid er bosatt i deres seksjon. Dette gjelder alle seksjonene, for kortere og lengre perioder.

§ 13

Bortfalt etter vedtak på årsmøte 24. april 2019.

§ 14

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner.

Husordensregler
for
Boligsameiet Schøningsgate 24

Schøningsgate 24 er blant de mest attraktive og miljøvennlige boligsområder i Oslo.
Vi ønsker i fellesskap å bidra til at det beholdes slik.

Dette forplikter, og disse husordensregler er en påminnelse om disse felles forpliktelser.

Alminnelige bestemmelser:
Sykler, kjelker, ski, barnevogner ol. må ikke settes på uvedkommende steder, som for eksempel i trappeoppgangene. Gjenstander som nevnt over skal plasseres i kjelleren eller i egen bod eller i fellesrommet i kjelleren.

Kjellerganger skal ikke benyttes til lagring – da det kan være til hinder ved brann og annen nødsituasjon.
Styret kan fastsette i eget rundskriv bruken av fellesområdene i kjelleren.
Det er strengt forbudt å slenge snus-, sigarettrester og annet rask i våre felles områder – som inngang, trapperom, kjeller og hage.
Seksjonseierne oppfordres til å påse at alle bygningens ytterdører holdes låst.

Merking:
Det er ikke tillatt å klistre lapper på postkasser, ringeklokker og dører. Merking av ringeklokke og postkasseskilt bestilles via styret. Dørskilt sørger seksjonseiere/ leietakere selv for.

Bruken av leiligheten:
Det skal være ro i sameiet mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.
Virksomhet som skaper støy (hamring, boring, bruk av musikkinstrumenter etc) er kun tillatt mellom kl 07.00 og kl 21.00 på hverdager og mellom kl 09.00 og 17.00 på lørdager. Søndager og helligdager er slik virksomhet ikke tillat.
Ved selskapelighet med dans og / eller sterk musikk skal nærmeste naboer underrettes på forhånd.
Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger.

Søppelhåndtering og papir:
Kun ordinært husholdningsavfall må henlegges i søppelhuset, og det må påses at dette er godt innpakket – ref kildesortering Oslo kommune. Alt søppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Avfall som ikke kan plasseres i søppelhuset, må seksjonseierne/ leietakerne selv sørge for å borttransportere. Glass, hermetikkbokser, el art, batterier, maling og farlig avfall leveres til miljøstasjon.

Husdyrhold:
Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene.
Forutsetningene er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte slik at de ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne. Beboere oppfordres til å ikke lufte sine hunder på plenen, og ved eventuelle tilfeller alltid å plukke opp etter dem.
Eieren plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr.

Fremleie (fremlån):
Melding om fremleie eller fremlån må på forhånd sendes forretningsføreren, slik at boligsameiet til enhver tid vet hvem som bor i huset. Både seksjonseieren og leietakeren har ansvaret ovenfor boligsameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren.
Seksjonseieren er ansvarlig ovenfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av fremleietakeren.

Fasader mv:
Flaggstenger, skilt, utelykter, markiser ol. kan bare settes opp i samråd med styret.

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24
BRANNINSTRUKS

Varsle: **Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Husk og oppgi riktig adresse.**
Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.

Redde: **Evakuere bygningen via trappene.**

Barn og eldre/uføre hjelpes ut. Dersom trappegangen er fylt med røyk, gå ut på terrassen og vent på hjelp.

Slokke: **Ved mindre branntilløp forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr.**

Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slokkes straks er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner, holdes lukket for å hindre spredning.

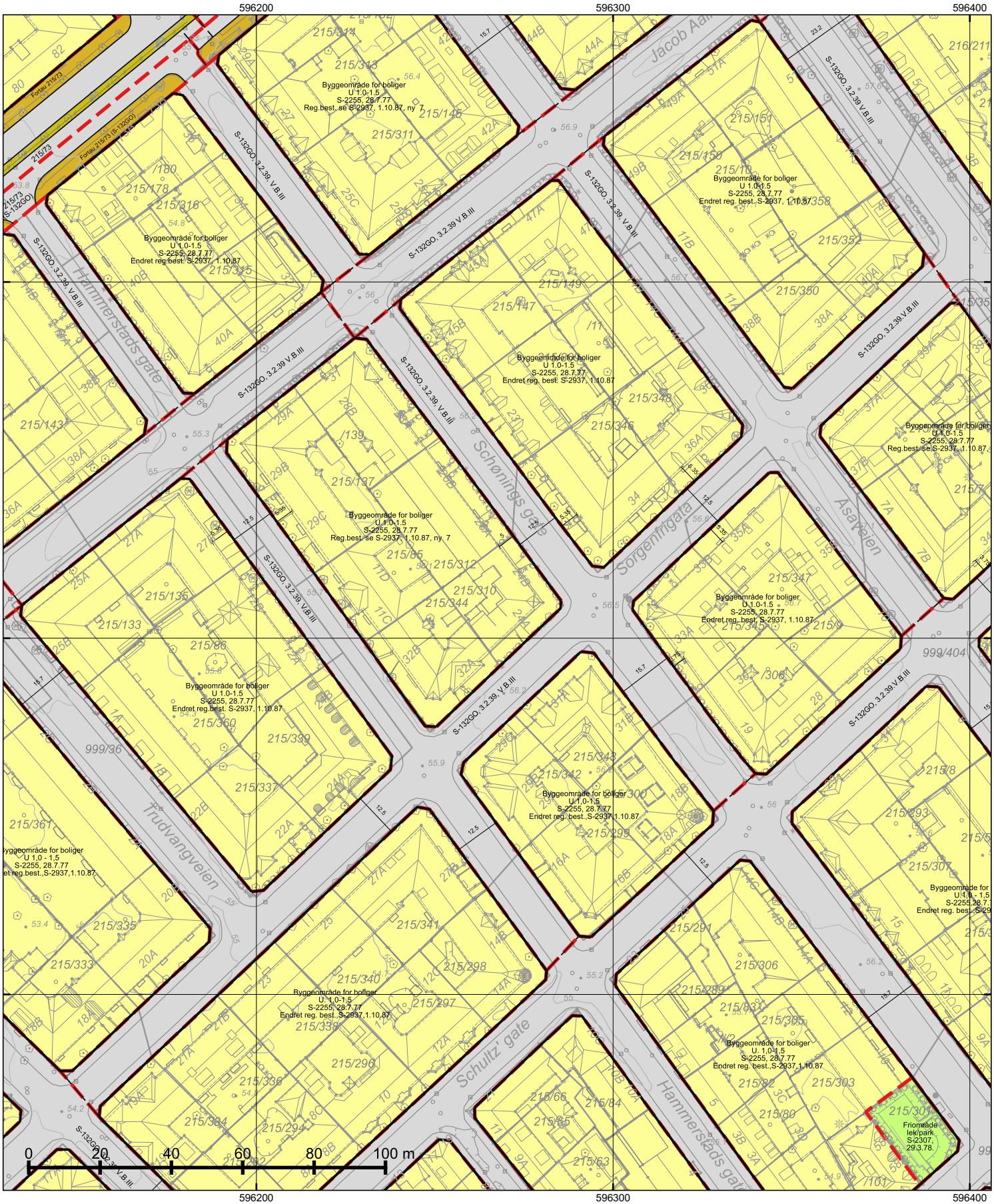
Gjør deg kjent med: - **Hvor slokkeutstyr er plassert.**

Sørg for at rømningsveier alltid er frie.
Gjør deg kjent med hvordan slokkeutstyret skal brukes.

Oppmøtested ved brann er:

Krysset Schøningsgate/ Sorgenfrigate v/ Skum frisør.





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

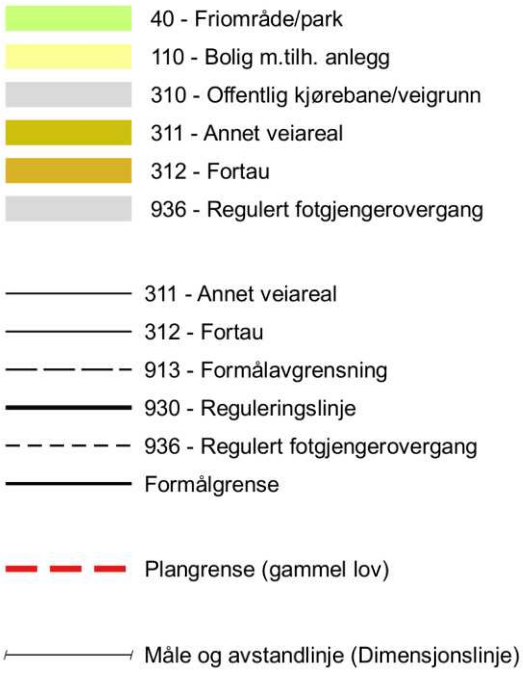
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

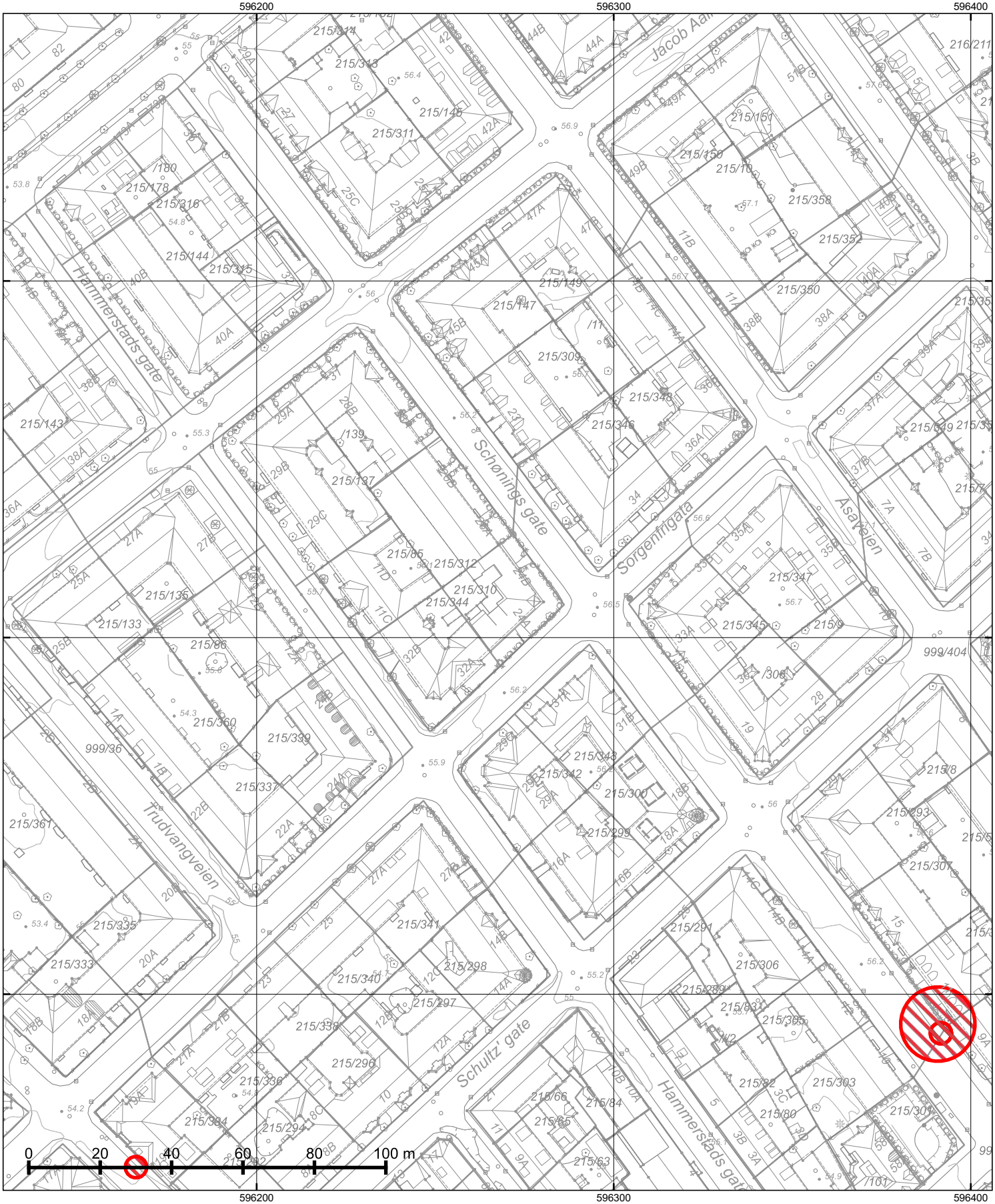
PlottID/Best.nr: 333931/ 86526563
Deres ref.:
Adresse: SCHØNINGS GATE 24A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/310

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

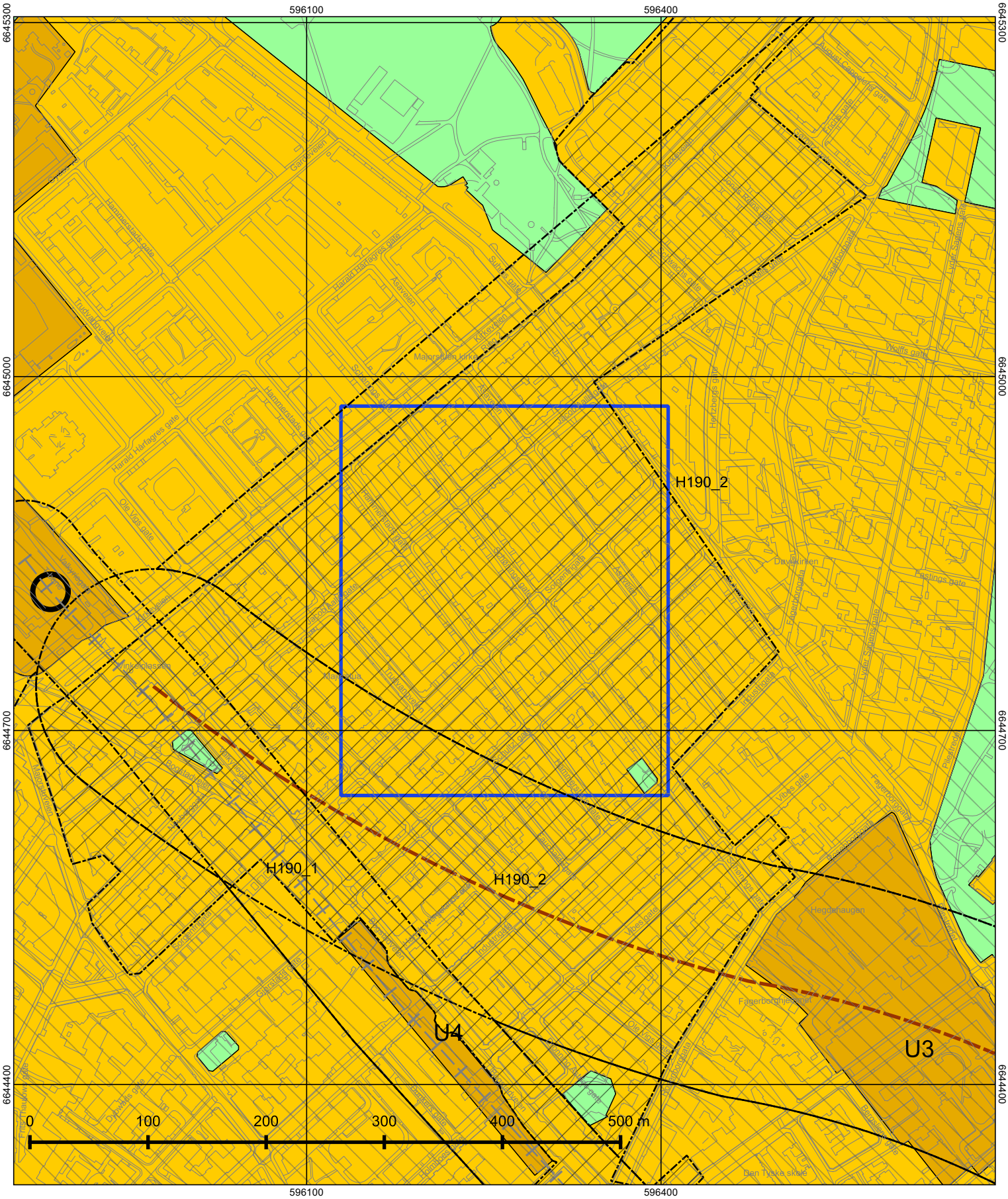
Dato: 10.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 333931/ 86526563
Deres ref.:
Adresse: SCHØNINGS GATE 24A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/310

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 333931/86526563
Deres ref.:

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



Schöningsgt 24

Im Feld 1/1931

Väningshus

Anmeldelse
& Tegninger

Nr. 422 1931.
OSLO

Ekspedisjons-Dokument A.

angående Bæringshus

på matr.-nr 24 Schønningsgate

Innlevert 18 mars 1931 Attestert Duplikat mot A. Brandshaug

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 26 mars 1931

A. Aasheim

√

Opmålingschefen jr. nr. 24
mott: 28. MRS 1931

Reg.-chefen jr. nr. 455
mott: 30 MRS 1931

Oversendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er merket blått på blad 1.
Oslo opmålingsvesen 30 mars 1931.

Stilpresden

Bull

455
31 PH/O

Schønings gate 24

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringe- og bygningslinjer er inntegnet på bl.1 med rødt.

Schønings gate og Sorgenfrigaten er begge regulert i 15,7 m. bredde med 3,75 tilbaketrukket bygningslinje på hver side.

Gatene er opparbeidet. De bestående kantstenshøider er:

I Schønings gate rett ut for bygningens nordre hjørne kote 55,96, rett ut for søndre hjørne kote 56,06. I Sorgenfrigaten rett ut for bygningens østre hjørne kote 56,01, rett for vestre hjørne kote 55,80. Kfr. grønne tall på bl. 1. Fortauets innerkant skal ligge 10 cm. høiere enn kantstenen.

Oslo reguleringsvesen den 21/4 1931.

J.nr. 1433/1931. Matr.nr. 24 Schøningegate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes.

Med hensyn til ledningenes størrelse og arrangement forbeholder jeg mig å opstille de nærmere betingelser når anmeldelse fra aut.rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Oslo vann- og kloakkvesen den 7. mai 1931.

By- m. 9 - MAI 1931

Bl 9. Brandchefens kgl.

Overrendes Oslo helseråd til vedkjennelse.
Oslo 21/5 31
Christiansen.

422
1931

Ad: 24 Schøningsgate.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

~~Gjeldende bestemmelser overholdes.~~ Balkongene må ikke gjøres bredere enn 0.60m innvendig.

Trapperummene må skaffes avtrekk ~~øverst~~ øverst. Tørkeloftene må skaffes gjennemtrekk. Bryggerhusgulvet må utføres absolut vanntett. Pillarer X rødt merket bl. 3 og 4 må ikke opsettes. ~~Kjøkkenene skal være utstyrt med kjøkkenvifte.~~ Kokenische, bil. 2 værelsesleilighet i 1ste etage kan ikke ~~godkjennes~~ tillates.

Man forbeholder sig å skride inn om der skulde opstå sanitære mislighester med hensyn til søppelforbrenningsanlegget.

Samtlige kjellerrum må skaffes tilstrekkelig ventilasjon. Entreer, haller etc. må få tilstrekkelig lys og ventilasjon. Kottene må ventileres.

De gjeldende regler for innredning av W.C.rum må følges undtatt kravet om direkte lys. Rummene må skaffes friskluftstilførsel. Forøvrig må bygningslovens bestemmelser følges.-

Oslo helseråd, den 19 mai 1931.

Odd Arnesen / Sigurd Day.

Bygn. chefens I.nr.:
mottatt: 22 MAJ 1931

Overrendes til innstilling
Oslo 23/5. 31
Christiansen.

✓ A.L. 10/11 Berger

Tilbakesender kr. byggingsskrivelsen.

Den tilbr. ændr. i h.t. § 7 foran:

A. § 89 a for manglende adg. til to trapper.
B. § 89 b for åpn. i ovn. vegg (gitter) og for manglende avdelinger på loft.
C. Forskriftens § 3 a for murdimens. (22cm i stedet for 15cm) ytter vegg.
D. — " — § 6 for tjelket vegg i 1 etg.

Videre bemerker.

X Fasadene må godkjennes.
2. Gatenavn. skjørn. må endres ved nabolag før nådm. foh. 2 ark.
3. Eiendomsinndelingsforslag må fremst. og godkj.
4. Der må redegjøres for forhåndene kanalbelysnings ved innr. av elek. anlegninger.
5. Sanitærrom. må ikke anm. til rom og klosetter
6. Søppelforbr. ovn. må tilleggsrom.
7. Sentralvarmeanl. må tilleggsrom.
8. Piper i avdelingen. må elek. m. Arbeidsvegg § 93
9. Forhans og inntegn. må tilleggsrom.
Murm. K. H. Johnsen har kun innsk. ovnsrom men anbef. godkjent som ovnsrom for mere leggeavdelinger.
10. Oppgangen fritth. utf. med ildfaste ingredien.
11. Godkjennelse kan ikke meddeles for:
a) De under 2, 3, 9 og 10 nevnte punkt forh. er ordnet.
b) De under punkt. X 2. 3. 4. 6 og 9 nevnte forh. er i orden.

Oslo 28/5-31. H. Aagre.

22/31

Tomtearbeidet kan i vårt kgl. bestilles.
"Midlertidig godkjennet"
Oslo 29/5 31.
H. Aagre

NORMALETG. INNEH.:

1 LEILIGHET: 2 VER, FORSTUE, KJØKK., ENTRÉ, BAD(WC)
2 —"— : —"— —"— —"— —"— ANR. BAD(WC)
1 —"— : —"— KJØKK, ENTRÉ, BAD (WC)
1 —"— : —"— ENTRÉ BAD(W.C)
1 —"— : 1 VER —"— —"— —"—

B 32

Bygn. tillatelse kom: 1932

OBS! VINDUESMÅL ER MURMÅL
MEN DØRMÅL ER UTV. KARM.

FOR INNREDNING AV KJØKKENER, KNFR. SKEMA.

DØRER MÆRKET „GL" UTSTYRES MED GLASS. KNFR. SKEMA.

JF° 1781/1931 B

PLAN AV II ETG - III ETG - IV ETG.

MURMESTRE BR JOHNSEN. SCHØNNINGSGATE 24. PLAN AV NORMALETG. 12

MÅL: 1:50

B. 32

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202212833 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Belin Fatahi	Dato: 26.01.2024

Adresse: SCHØNINGS GATE 24 Eiendom: 215/310/0/0
Tiltakshaver: BOLIGSAMEIET SCHØNINGS GATE 24 Søker: ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Schønings gate 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av vinduer, mottatt 21.12.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202212833			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade nordvest gårdsrom	A3330	07.06.2022	1/17
Fasade nordøst Schønings gate	A3310	07.06.2022	1/18
Fasade sørvest gårdsrom	A3320	07.06.2022	1/19
Fasade sørøst Sorgenfrigata	A3300	07.06.2022	1/20
Detaljsnitt			1/21

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 21.12.2023.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET SCHØNINGS GATE 24, Alnaparkveien 11, 1081 OSLO

Schønings gate 24A

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	12 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	5 min 0.4 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kirkeveien	3 min
Kiwi Sorgenfrigata	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	4 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	4 min

SPORT

Dronning Astrids plass streetbaske...	7 min
Marienlyst skole	7 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
Synergy	4 min

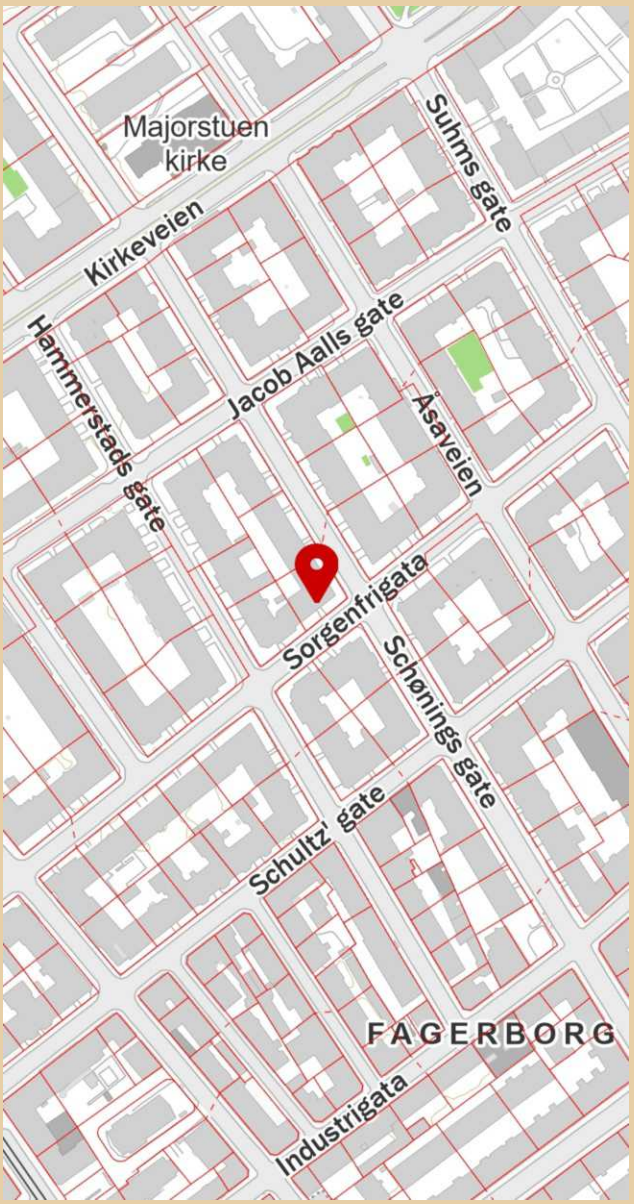
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



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

Schønings gate 24A

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	12 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Schultz gate 23 - 4938	2 min
Schultz gate 23 - 4939	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	5 min 0.4 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

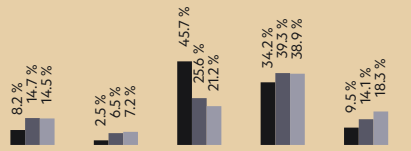
BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kirkeveien	3 min
Kiwi Sorgenfrigata	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Suhms gt.	2 066	1 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

SPORT

Dronning Astrids plass streetbasket	7 min
Marienlyst skole	7 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
Synergy	4 min

«Hyggelig sted. Sentralt, men allikevel skjermet fra de mest folksomme områdene som Bogstadveien. Mye enklere å finne parkering enn andre sentrale steder i Oslo. Godt kollektivtilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

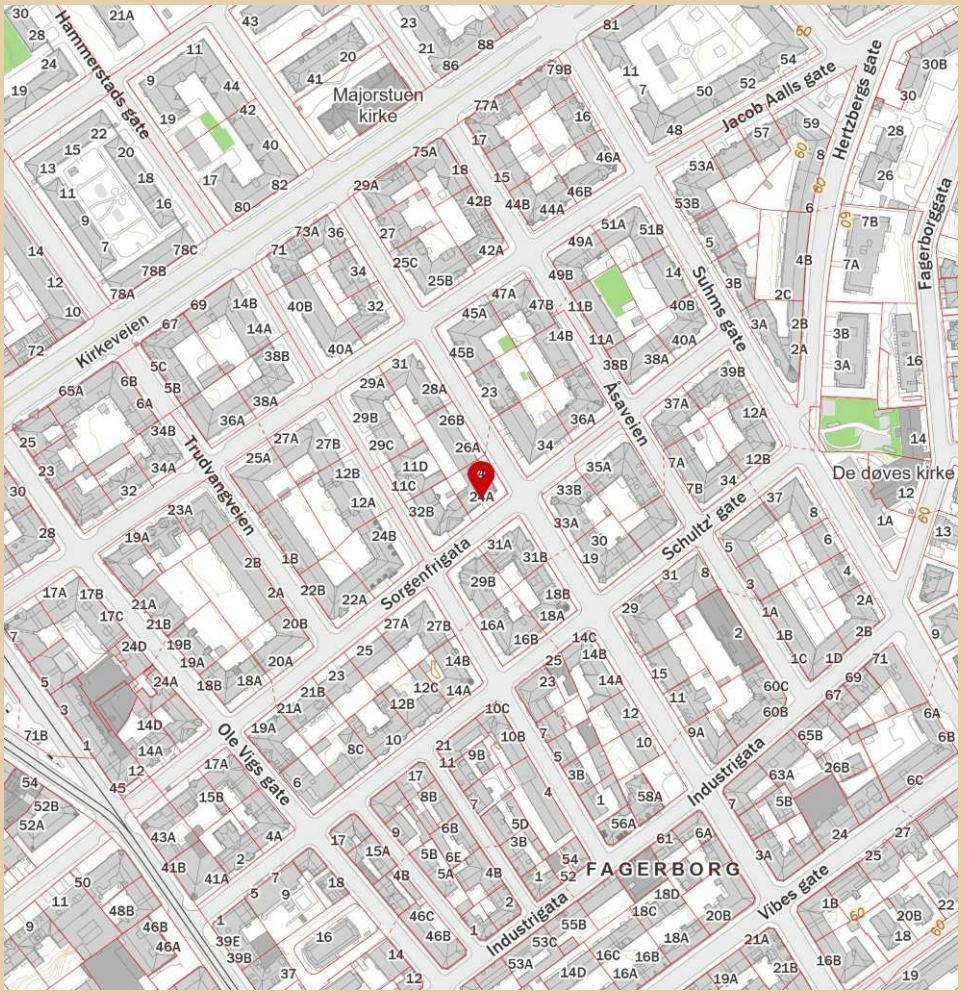
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



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

Schønings gate 24A

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	12 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	5 min 0.4 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kirkeveien	3 min
Kiwi Sorgenfrigata	4 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	4 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	4 min

SPORT

Dronning Astrids plass streetbaske...	7 min
Marienlyst skole	7 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
Synergy	4 min

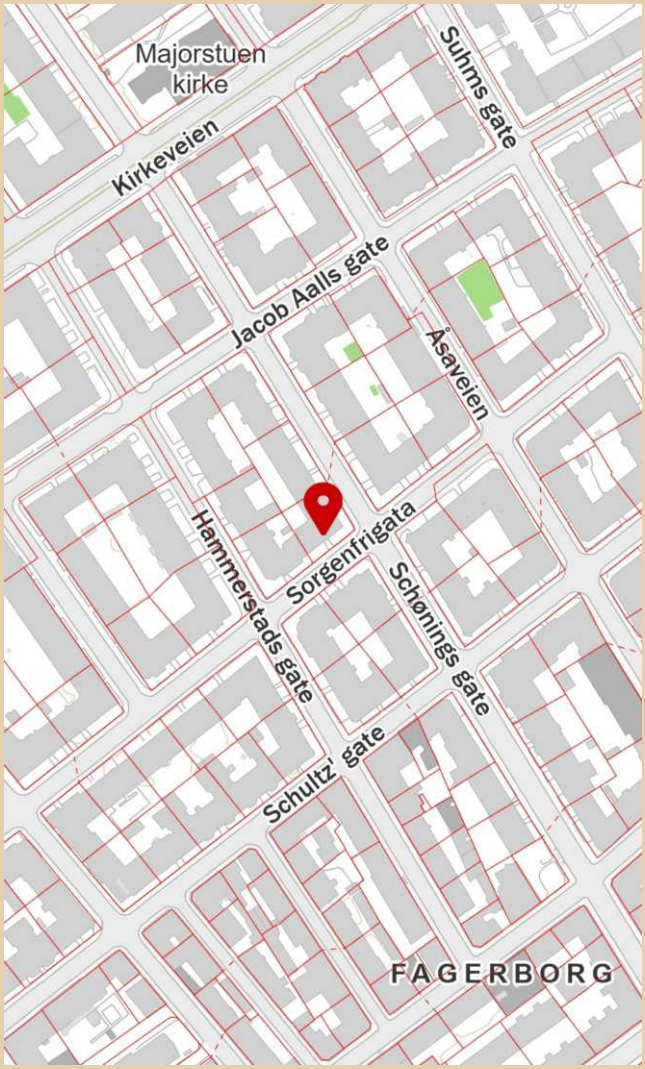
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Schønings gate 24A, 0362 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 310, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155260012

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Aleksander Setsaas

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 982 51 022

E-post: aleksander.setsaas@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.
