PRIVATMEGLEREN
PARK

SCHØNINGS GATE 41

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

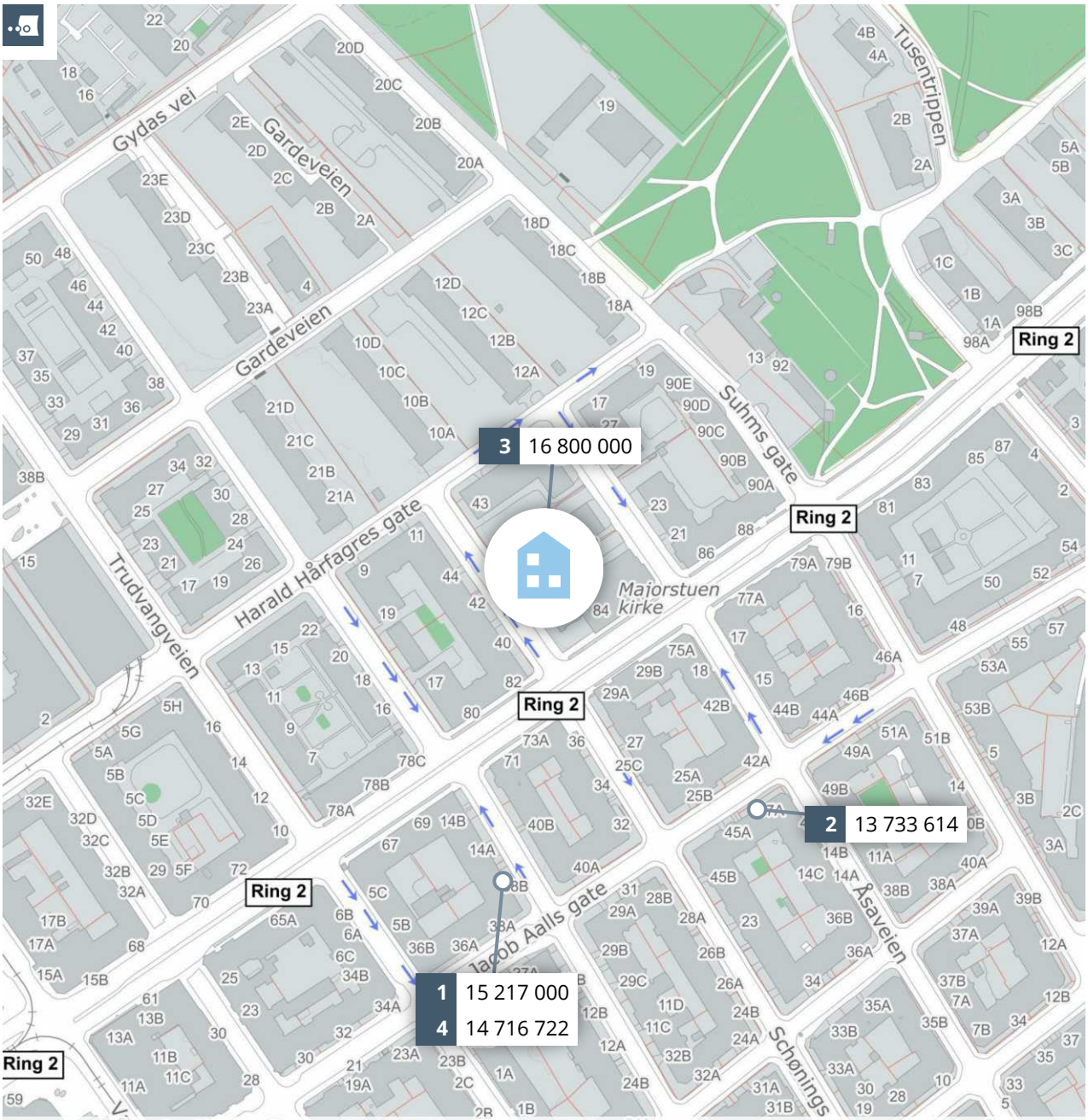
Reguleringskart og bestemmelser

servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SCHØNINGS GATE 41

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 09.06.2026

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: Kennet Hessvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schønings gate 41, 0362 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1924

GNR 46 BNR 24 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 11

Verdivurdert til

14 800 000

0	14 800 000	102 778
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	144 m²	15 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1924

Fellesutgifter	7 173
Formue	34 684
Soverom	3
Etasje	1

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jacob Aalls gate 38 B 126 m² 1912 4. etg 3 sov	11.02.2026	15 500 000	**15 200 000**	17 000	15 217 000	**120 770**
2	Jacob Aalls gate 47 A 110 m² 1904 4. etg 3 sov	26.01.2026	13 750 000	**13 625 000**	108 614	13 733 614	**124 851**
3	Schønings gate 41 148 m² 1924 2. etg 3 sov	13.01.2026	16 900 000	**16 800 000**	0	16 800 000	**113 514**
4	Jacob Aalls gate 38 B 128 m² 1913 3. etg 3 sov	27.02.2026	14 950 000	**14 700 000**	16 722	14 716 722	**114 974**

Leiligheten ligger i høy 1. etasje i en klassisk bygård fra 1924, og har en gjennomgående og godt utnyttet planløsning. Vinduer på tre sider gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse.

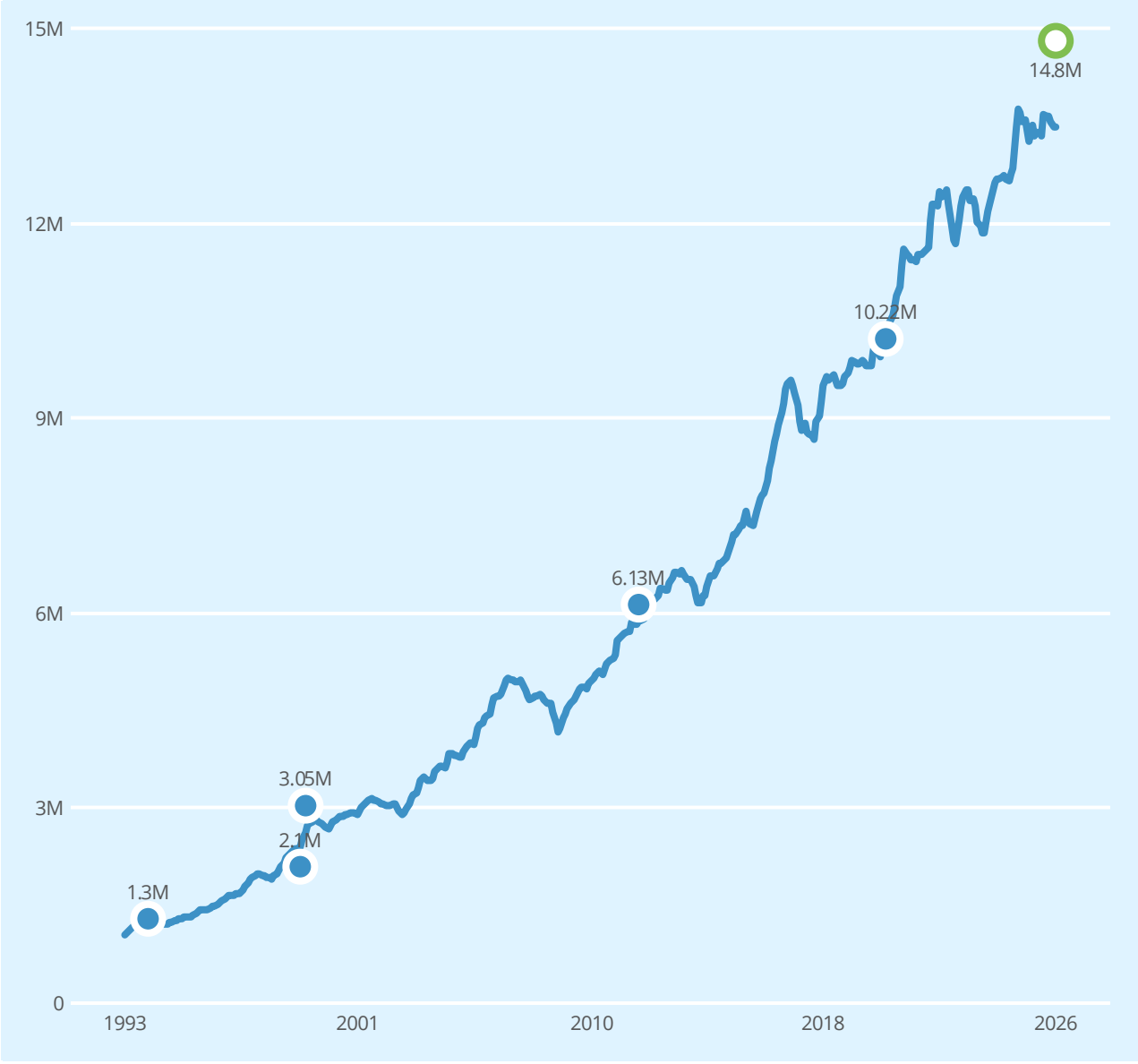
Planløsningen består av entré, hall, gang, stue, kjøkken med spiseplass, 3 soverom og bad. Boligen har to ildsteder som bidrar til en lun og hyggelig atmosfære.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.03.2020	24.06.2020	16.09.2020	10 900 000	10 200 000	22 000	10 222 000
21.10.2011	31.10.2011	28.11.2011	5 690 000	6 050 000	78 024	6 128 024
13.01.2000		13.01.2000	-	3 050 000	-	3 050 000
22.11.1999		22.11.1999	-	2 100 000	-	2 100 000
06.07.1994		06.07.1994	-	1 300 000	-	1 300 000

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 11 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

10.6M
10.3M
10.0M
9 781 000 Prisantydning i snitt
9.4M
9.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 11 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

7.8M
7 736 000 Salgspris i snitt
7 676 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.5M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

123 085 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

109 994 MAJORSTUEN RODE 11 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

102 778 Schønings gate 41 Totalpris 14 800 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Schønings gate 41, 0362 OSLO

OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 24, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2585 **Eiendomsverdi ref nr:** EJ2053

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

901 77 776

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur av betong til lastfordelende fundament.
Yttervegger av teglsten, utvendig pusset.
Yttertak i valm trekonstruksjon tekket med taksten/plater, ikke besiktiget.
Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Leiligheten har malte trevinduer med 1+ 2-lags glass fra 1984.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Leiligheten har malt hovedytterdør fra byggeår.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv og originalt tregulv.
Veggflater: glatte malte flater.
Innvendig himling: malte flater.
Downlights i hall, entre, mellomgang, kjøkken, gang og et soverom.
Takhøyde i stue- 2,85 meter.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Innsats peis på kjøkken/spiseplass.
Kamin i hall ikke benyttet av dagens eiere.

Innvendig har boligen malte originale fyllingsdører.
2 fløyet dør til stue med faset slipt glass.

Leiligheten har radiator oppvarming.
Varmekabler på bad.
Varmematte i entre og kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra 2000- oppgradert med flis på flis i 2014.
Det er flislagte veggflater/ flis på flis i 2014 og malt innvendig himling med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 5 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran produkt.
Baderom med vegghengt wc fra 2014, «sten»servant med skuffer under fra 2014, dusj i hjørne fra 2014, håndkletører,
samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel fra 2014.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med kjøkkenøy fra 2014, heltre benkeplate og kompositt benkeplate, kullfilter vifte, nedfelt porselens kum, integrert komfyr, induksjon platetopp med 4 soner og et gassbluss, oppvaskmaskin, dampovn, vinskap, kjøleskap og fryser.

Det er ikke montert komfyrvakt og ikke waterguard.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast og kobber/krom.
Det er ikke rørskap.
Stoppekraner i luke på et soverom.
Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er felles varmtvann.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
EL tilsyn utført i 2025.

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

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

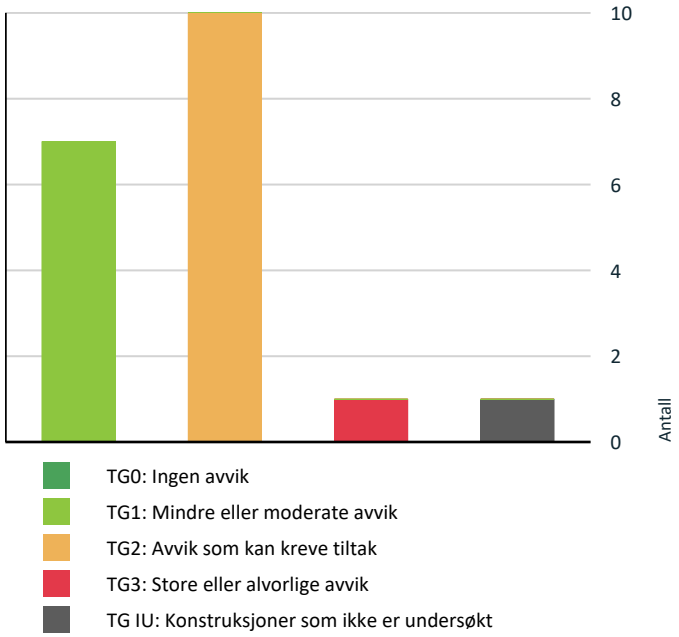
Boligbygg med flere boenheter

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

Mindre innvendige ombygninger er foretatt.

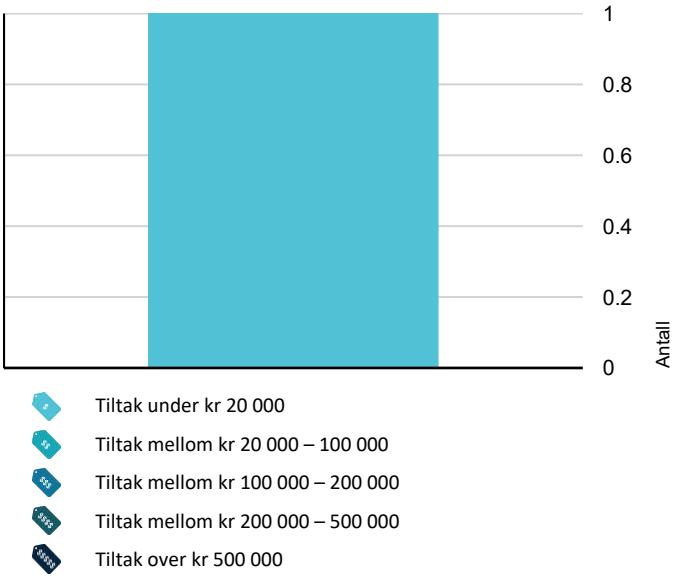
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Åpen kjøkkenløsning med spiseplass > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1924

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 1+ 2-lags glass fra 1984.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle punkteringer eller andre skader, da alder medfører økt risiko for redusert isolasjonsevne, varmetap og behov for utskifting.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av ytterdøren, da den har passert halvparten av forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for funksjonssvikt over tid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv og originalt tregulv.
Veggflater: glatte malte flater.
Innvendig himling: malte flater.
Downlights i hall, entre, mellomgang, kjøkken, gang og et soverom.
Takhøyde i stue- 2,85 meter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
Konsekvensen ved ikke å utbedre er hovedsakelig estetisk og kan påvirke innredningsmuligheter, samt gi utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Innsats peis på kjøkken/spiseplass.

Kamin i hall ikke benyttet av dagens eiere.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør monteres ildfast plate under og foran ildstedet for å redusere risikoen for brann ved bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte originale fyllingsdører.
2 fløyet dør til stue med faset slipt glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører fungerer fremdeles, men lukker ikke tett til karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene bør justeres eller utbedres slik at de lukker tett mot karm, for å sikre funksjonalitet og redusere risiko for varmetap, trekk og redusert brann- og lydisolasjon.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har radiator oppvarming.
Varmekabler på bad.
Varmematte i entre og kjøkken.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra 2000- oppgradert med flis på flis i 2014.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater/ flis på flis i 2014 og malt innvendig himling med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å sikre at membransystemene fortsatt fungerer som forutsatt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 5 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/terskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse. Manglende høydeforskjell kan føre til at vann renner ut av våtrommet og forårsaker fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Fall til sluk målt med laser.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran produkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør vurderes å skifte ut membran og sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er usikkerhet rundt tettesjiktets tilstand.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



PVC sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom med vegghengt wc fra 2014, «sten»servant med skuffer under fra 2014, dusj i hjørne fra 2014, håndkletører, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel fra 2014.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør. Konsekvensen av manglende tilluftsventilering er økt risiko for dårlig luftkvalitet, fuktskader og soppdannelse.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING MED SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning med kjøkkenøy fra 2014, heltre benkeplate og kompositt benkeplate, kullfilter vifte, nedfelt porselens kum, integrert komfyr, induksjon platetopp med 4 soner og et gassbluss, oppvaskmaskin, dampovn, vinskap, kjøleskap og fryser.

Det er ikke montert komfyrvakt og ikke waterguard.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon (waterguard) ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle kravene og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Av sikkerhetsmessige årsaker må komfyrvakt monteres, da dette er et krav for kjøkken av denne alder. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann.

ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING MED SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og kobber/krom.
Det er ikke rørskap.
Stoppekraner i luke på et soverom.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader på omkringliggende konstruksjoner.
Det bør også vurderes å etablere rørskap for å sikre bedre kontroll og tilgang til vanninstallasjonene.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles varmtvann.

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
EL tilsyn utført i 2025.

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?
   Ja

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?
   Nei

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

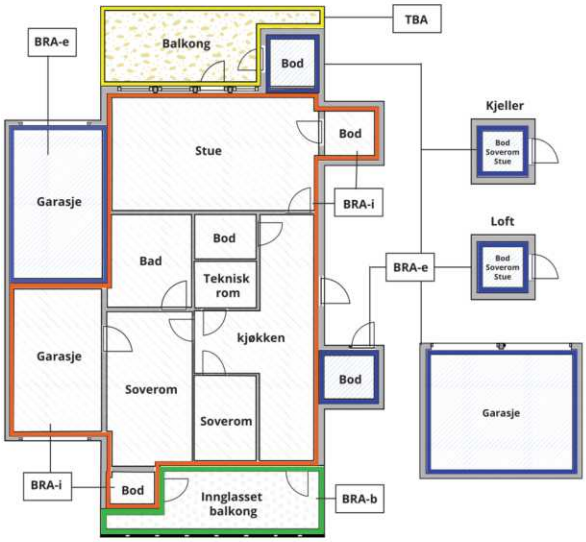
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	144			144	
Kjeller		12		12	
Loft		3		3	
SUM	**144**	**15**			
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, hall, gang, mellomgang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, åpen kjøkkenløsning med spiseplass, bad		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

- BRA-e omfatter 2 kjellerboder på ca. 6m² + 6 m² og loftsbod på ca 3 m² (skråtak).

Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre innvendige ombygninger er foretatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Leonard Omar Cheri og Sofie Komissar ga opplysninger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	24		1	1689 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Schønings gate 41

Hjemmelshaver
Leonard Omar Cheri og Sofie Komissar

Eierandel
163 / 3034

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Majorstuen.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 1924 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i første etasje med lys fra tre sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre
bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.
Overflater er vurdert i rapporten, kun vesentlig slitasje/svikt utover normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Boligen var møblert under befaringen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eiere.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Megler		Opplysninger fra forr.fører sendt pr epost fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EJ2053

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260303
Addresse	Schønings gate 41		
Postnr.	0362	Sted	OSLO
Selgers navn	Leonard Cheri		
Selgers navn	Sofie Komissar		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
L C
S K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Mindre vedlikehold etter el-tilsyn i 2025, utført av ABA Elektro AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttkontroll og samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Rejlers Elsikkerhet AS

Initialer selger:
L C
S K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, av Aba Elektro AS 17.02.2025

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest etter oppussing i 2014

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.06.2026

Signert av *Leonard Cheri*

Signert av *Sofie Komissar*

Initialer selger:
L C
S K

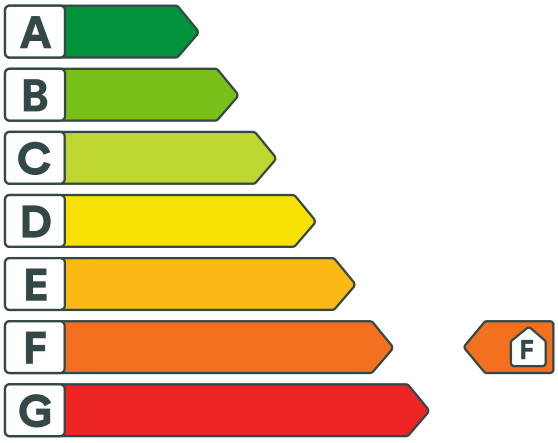
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Schønings gate 41, 0362 OSLO**	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306757**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80127537**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **24**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1924**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **143,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **143,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **270,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **270,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **74 784 kWh**



Schønings gate 41, 0362 OSLO

Detaljering

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

Schønings gate 41, 0362 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid 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 19: 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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: emilie.eckmann@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260303 . Vår ref.: 7205-1-01 Dato: 01.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Schøningsgt 41- Åsaveien 20
Organisasjonsnr:	975504794
Seksjonseier:	Komissar, Sofie
Medeier:	Cheri, Leonard Omar
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Schønings Gate 41, 0362 OSLO
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	46
Bnr.	24

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 76464946.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Brenselregnskap pr kalenderår: Selskapet forholder seg til den som er eier av leiligheten pr forfallstidspunkt. Selskapet har felles varme for snr 1-16, mens det er felles varmt vann for samtlige leiligheter, snr 1-21. Brenselsregnskapet tas opp på årsmøtet hvert år og i henhold til årsmøtets vedtak blir enten brenselsoverskuddet videreført til neste års brenselsregnskap, innkrevd (ved underskudd) eller utbetalt (ved overskudd). Evt underskudd på brenselsregnskapet kreves refundert fra alle eierne, fordelt ut fra leilighetenes størrelse/ a-konto innbetaling. Mens for meget innbetalt, refunderes til eierne, ut fra samme nøkkel.
Selskapet har 17 p-plasser til utleie. Må søkes via styret. P-plass følger ikke boligen ved salg. Det påløper adm.kostnader til forretningsfører etter gjeldende prislister ved tildeling av plass. Ved fraflytting fra sameiet, så må plassen man leier sies opp direkte til styret skriftlig, med minst en måneds oppsisgelse fra den første i måneden. Utleie av boligen skal godkjennes av styret. Må søkes styret minst 14 dager før innflytting. Jfr 4 i vedtektene Fellesutgiftens grunnbeløp økes med 3 %, hver år fra 01.01, så fremt ingen annen justering er vedtatt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 173,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	2 147,00	
Fellesutgifter	4 967,00	
Kabel-tv	59,00	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 224,-
Fradragsberettigede kostnader:	217,-
Annen formue:	34 684,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon: 22 86 57 51.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Karin Margareta Berg, e-post: schoningsgt41asaveien20@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7205

SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 18:00, Kjelleren i Schøningsgate 41.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Brenselsregnskapet
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stian Rasmussen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7205 - Styrerapport 2025.docx.pdf
2. 7205 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
3. Revisjonsberetning - 7205 Sameiet Schøningsgt 41- Åsaveien 20.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-. Honoraret er uendret fra tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-

Sak 7

Brenselsregnskapet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Note 14 i årsregnskapet 2025 viser at akonto innbetalingene har vært høyere enn brenselkostnadene for året 2025. Styret foreslår for årsmøtet å overføre overskuddet til neste års brenselsregnskap

Styret vil fortløpende vurdere å redusere akonto-inntektene, slik at brenselsregnskapet balanserer bedre for året 2026.

Forslag til vedtak

Styret foreslår for årsmøtet å overføre overskuddet til neste års brenselsregnskap

---

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Helen Christensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets arbeid i 2025 og planer for 2026

2025

Vedlikehold
Det største prosjektet i 2025 var oppgradering av utearealet foran huset. Med hjelp fra gartnere ble området mellom inngangene beplantet, og under dugnaden etablerte vi en gangsti mellom inngangene. Det ble også kjøpt inn tre benker som er plassert foran inngangene.

Økonomi
Sameiet hadde et resultat på 141 000 kr i 2025, mot et budsjettert resultat på 52 000 kr. Etter flere år med positive resultater har sameiet nå opparbeidet en egenkapital på ca. 650 000 kr.

Brenselregnskap
Brenselregnskapet viste i 2025 et overskudd på ca. 35 000 kr. Målet er at brenselregnskapet over tid skal gå i balanse.

2026

Planlagte vedlikeholdsarbeider
Planlagte større vedlikeholdsarbeider i 2026 inkluderer mulig reparasjon eller fornyelse av Velux-vinduer i taket (loftsleilighetene), samt rens av tak og takrenner. Det vurderes å oppgradere hagearealet mot Schønings gate og å kjøpe inn nye utemøbler.
Styret vurderer også å innhente anbud på nye ytterdører til leilighetene i hovedtrappene. Styret vil komme tilbake til sameiet med nærmere informasjon dersom dette blir aktuelt.

Økonomi
Budsjettet for 2026 legger opp til et resultat på 21 000 kr. Den største kostnadsøkningen sammenlignet med 2025 er kommunens vann- og avløpsavgifter, som har økt med over 30 % (tilsvarende ca 90 000 kr i økte årlige kostnader for sameiet).
Styret har valgt å ikke øke fellesutgiftene nå, men vil gjøre en ny vurdering i løpet av våren.

Brensel
Sameiet har bestilt Norgespris for fjernvarme. Så langt i 2026 ser vi en kostnadsreduksjon på ca. 25 % sammenlignet med samme periode i 2025. I løpet av våren vil styret vurdere om à konto-innbetalingene for brensel kan reduseres for å unngå overskudd i brenselregnskapet.

Oppfordring fra styret
Det er viktig at alle beboere i sameiet bidrar til å ta vare på eiendommen. Sameiet har ikke vaktmester, og vi er derfor avhengige av at alle tar et felles ansvar. Dette kan for eksempel være å rydde foran søppelskuret etter tømming dersom det er nødvendig, skifte lyspære i oppgangen ved behov, og ellers følge sameiets regler og vedtekter.

Vedlikehold siden 2009

2009-2012	Vedlikeholdsplan og tiltak
	Det ble i 2009 utarbeidet en full vedlikeholdsplan for sameiet. Alle viktige tiltak påpekt i vedlikeholdsplanen er gjennomført ultimo 2012; • Det er foretatt drenering rundt hele bygget og satt opp nye nedløpsrør som samler nedløpsvann og fører det direkte i kloakk. Arbeidet ble gjort i perioden 2009-2010 • Det er foretatt rørfornying av alle avløpsrør i hele gården inklusive bunnledning og helt ut i kommunal kloakk. Arbeidet ble utført av TT-teknikk AS innenfor en ramme på ca 1 MNOK kroner. • Det er montert nytt brannvarslingsanlegg i gården med nye sensorer i felles trapperom, i kjeller, på loft og i loftsleilighetene. Arbeidet ble gjort våren 2012 av Hoel Elektro AS, ca 100 000 kr. • Sameiet har fjernet oljefyringsanlegg, sanert to oljebrennere, sanert oljetank og fjernet varmtvannstanker. Sameiet er nå koblet til fjernvarme fra Hafslund Varme AS. Arbeidet er gjort høsten 2012 innenfor ca 200 000 kr hvor Oslo Kommune gir ca 90 000 kr i ENØK støtte. • Etter pålegg fra Brann & Redningsetaten i Oslo Kommune er det gjennomført brannsikring av kjeller med forskriftsmessig tetting og etablering av brannsoner. Videre er alle inngangsdører brannsikret og dørkarmer er gjort røyktette. Arbeidet er gjennomført i to perioder, i 2009 og 2012 og arbeidet er utført av FireSafe AS. I etterkant foretok Brann & Redningsetaten verifikasjon på brannsikring av dørene og utstedte ferdigattest på arbeidet.
	Det er utført omfattende vedlikeholdsarbeider utvendig. Alle vinduer er malt, alle takopplett er malt, alle takrenner er malt og tettet for lekkasjer. Takstein som var skadet er skiftet og alle piper over tak er pusset og vedlikehold, det er montert takhatt på samtlige 18 piper. Verandaer har fått epoxybelegg for å hindre betongskader. Arbeidet ble gjort av Buer & Bratfoss AS innenfor en ramme på 1,2 MNOK kroner. Gjennomført sommeren 2012
	Brann & Redningsetaten har også foretatt feiing av pipene i gården og sameiet har gjennomført videoinspeksjon av pipene. Det kom pålegg om å gjennomføre innvendig piperehabilitering av samtlige piper for med bakgrunn i at pipene har generelt dårlige fuger og enkelte krater. Sameiet fikk frist til 1.4.2013 med å gjennomføre tiltakene Vi har også vært i hver leilighet og sikret at brannslukkingsutstyr er i forskriftsmessig stand og at det er montert røykvarslere.
2013	**Rehabilitering av pipeløp**
	Etter pålegg fra Brann & redningsetaten er det gjennomført full rehabilitering av 12 av pipene i sameiet. Resterende piper er stengt av, ildsteder avstengt og kan ikke lenger benyttes. Arbeidet ble utført av firma Feiermester Alf Pettersen AS. Alle sotlukene i kjeller er nå merket. De er nummerert hver for seg henholdsvis Åsaveien 20 og Schønings gate 41.

	Luker som er avmerket et x og et enkelt siffer er de skorsteinene som er nedsenket med stålforinger. • Luker hvor det er nummerert med et 0 foran er ikke i bruk (eks 01). De ytterste skorsteinene 1+2 + 01 på begge adressene, har en avstand fra hverandre i kjelleren. På loftet er disse 3 skorsteinsløpene imidlertid sammenføyd slik at de ligger ved siden av hverandre. Noen av skorsteinsløpene ligger ved siden av hverandre (eks 02 og 3) slik at man må være litt nøye hvor man borer hvis det skal installeres et nytt ildsted. Fagpersonell bør normalt finne ut av dette (se på lukene i kjeller). Hvilke skorsteinsløp kan benyttes Åsaveien 20 • Høyre side av oppgangen (sett fra kirken): Skorstein 1,2 og 3 • Venstre side av oppgangen (sett fra kirken): Skorstein 4,5 og 6 Schønings gate 41 • Høyre side av oppgangen (sett fra kirken): Skorstein 4,5 og 6 • Venstre side av oppgangen (sett fra kirken): Skorstein 1,2 og 3
	Ved en eiendomsovertakelse kan det være en fordel og fortelle hvilke skorsteinsløp som kan benyttes. Skal det etableres nye ildsteder så må påkobling gjøres profesjonelt. Nedsenkede stålrør må klippes opp og det må monteres en mansjett fra røkrør fra ildsted inn på nedsenket stålrør. Styret anbefaler at Feiermester Alf Pettersen AS kontaktes før dette igangsettes.
2014	**Rehabilitering av inngangsparti og hovedtrappeløp**
	Alfa Malermesterfirma AS gjennomførte maling av begge oppganger og vinduer i bakgården. Arbeidet omfattet maling av tak, vegger med to farger, rekkverk og dører. I tillegg ble tretrapp og gulv i 5 etg slipt og malt. I inngangspartiene ble det lagt historiske fliser og vokset. Samlet pris ca 300 000 kr inkl mva
2014	**Rehabilitering av loftskarnapper**
	Halvmånekarnapper (4 stk) over loftsboder var i svært dårlig stand og det ble bestemt å rive eksisterende halvmånekarnapper og erstatte dem med nye. Arbeidet ble utført av Haug Bygg og håndtverk AS. Nye rammer i tre, nytt tak i sink og nye buede vinduer.
2016	**Rehabilitering av baktrapper og ytre kjellerrom**
	Alfa Malermesterfirma AS ble igjen valgt til å gjøre rehabilitering av baktrapper, inklusive skifte til branndører fra leilighetene i etasje 1-4 og bytte av inngangsdører fra baksiden. Arbeidet besto av følgende; o Maling av baktrapper, tak, vegger, trapp og gelender o Skifte dører i baktrapp til brannsikre dører av godkjent type o Skiftet inngangsdører til baksiden med porttelefon og fjernåpning. Samlet kostnad 565 000 kr inkl mva. • I forbindelse med ovennevnte ble det også gjort elektrikerarbeider av firma Knut Lien – Bærum Eltek o Skiftet utelamper over inngangsdører med fotocelle både på for og baksiden. o Skiftet alle taklamper i baktrapp og ytre kjellerrom o Monterte utvendige stikkontakter ved ytterdør bakside
2017	**Utvendige arbeid – hage – Schøningsgate 41**

	Hage på kortsiden mot Schøningsgt ble opparbeidet med nytt bedd, plen ble fornyet og sådd til og det ble plantet hekk med beskyttelsesgjerde. Alt arbeidet ble gjort av beboere til varekost.
2019	**Utvendige arbeid – hage – Åsaveien 41**
	Det ble plantet hekk med beskyttelsesgjerde tilsvarende som på Schøningsgt siden. Alt arbeidet ble gjort av beboere til varekost.
2020	**Utvendige arbeid – hage / elektrisk**
	• Innkjøp av motorgressklipper og kvistkvern for å lette hagestell. Arbeidet gjøres av vaktmester. • Elektrikerarbeider: Stikkontakter i inngangsparti og lys i kjeller.
2021	**Vanntilførsel og fjernevarmeanlegg**
	Lekkasje fra fjernvarmeanlegg igansatte flere tiltak for å forsøke å finne årsak til lekkasje. Installasjon av trykkreduksjonsventil på hovedinntaket til sameiet. Vi er nå sikret fra unormale trykkpulser som kan føre til brudd i stigeledninger.
2022	**Rehabilitering av buede takvinduer / trepleie / oppmerking av parkeringsplasser**
	To buede takvinduer på loftet var fullstendig råtnet og det var også lekkasje inn på loft i en leilighet. Nye vinduer levert av Hovdan Trevare og montert av Frysja Entreprenør AS. Blikkenslagerarbeider utført av Hågensen Blikkenslagerverksted. Kostnad 135 000 kr • I samarbeid med vårt nabosameie har Nordisk Landskap gjort trepleie på de store trærne i grensen mellom sameiene. Kostnader på 19 500 kr ble delt 50/50. • Parkeringsplassene trengte ny oppmerking etter 10 år og det ble utført av A-merking AS, rett i etterkant av vårdugnad. Kostnader 11 885 kr
2023	**Bytting av stigerør i bad som er renovert og vannmåler.**
	Tre leiligheter i Schøningsgate 41 er pusset opp i 2023 og stigerør er byttet på sameiets regning der det har vært nødvendig. Det gjelder seksjonene H201, H301, H302. • Det er satt inn vannmålere på hovedvanninntaket til sameiet. Størrelsen på gården krever dobbel installasjon og det er derfor montert to vannmålere som tildsammen måler totalt forbruk. Arbeidet ble gjort av Martinsen & Brodahl AS og bre igangsatt 13.12.2023. Oslo kommune har vært på plass og godkjent anlegget og installert fjernmåler som leser av vannforbruket løpende.
2025	**Etablering av beplantet hage, gangsti og benker**
	Oppgradering av utearealet foran huset. Med hjelp fra gartnere ble området mellom inngangene beplantet, og under dugnaden etablerte vi en gangsti mellom inngangene. Det ble også kjøpt inn tre benker som er plassert foran inngangene.

SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20
ORG.NR. 975504794, KLIENTNR. 7205

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 205 988	1 197 576	1 197 497	1 206 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 205 988**	**1 197 576**	**1 197 497**	**1 206 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 573	-35 018	-50 000	-25 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	12	-15 998	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 361	-5 547	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-96 320	-92 615	-99 000	-103 000
Konsulenthonorar		-5 072	-32 251	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-198 300	-81 030	-235 000	-190 000
Forsikringer		-191 443	-171 156	-180 000	-201 600
Kommunale avgifter	7	-284 494	-237 465	-289 450	-373 800
Energi/fyring	8	-26 268	-25 303	-28 000	-28 000
TV-anlegg/bredbånd		-15 873	-15 470	-16 000	-16 480
Andre driftskostnader	9	-156 375	-151 247	-161 080	-159 762
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 083 077**	**-917 102**	**-1 145 530**	**-1 184 642**
DRIFTSRESULTAT		**122 911**	**280 474**	**51 967**	**21 358**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 777	27 037	0	0
Finanskostnader	11	-4 046	-4 024	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**18 731**	**23 013**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**141 641**	**303 487**	**51 967**	**21 358**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		141 641	303 487		

SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20
ORG.NR. 975504794, KLIENTNR. 7205

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	55 991	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**55 991**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 151	5 076
Forskuddsbetalte renter		0	943
Forskuddsbetalte kostnader		16 370	15 873
Driftskonto OBOS-banken		342 739	570 128
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 110
Sparekonto OBOS-banken		301 978	254
SUM OMLØPSMIDLER		**675 237**	**593 384**
SUM EIENDELER		**731 228**	**593 384**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		645 593	503 952
SUM EGENKAPITAL		**645 593**	**503 952**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 656	22 050
Leverandørgjeld		45 404	65 054
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	13	31	288
Energiavregning	14	34 325	0
Annen kortsiktig gjeld	15	219	2 040
SUM KORTSIKTIG GJELD		**85 635**	**89 432**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**731 228**	**593 384**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026
Styret i Sameiet Schøningsgt 41- Åsaveien 20

Karin Margareta Berg /s/ Helen Christensen /s/ Mats Odin Rustøy /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 109 520
Kabel-tv	14 868
Parkering	81 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 205 988**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 150
Påløpte feriepenger	-219
Arbeidsgiveravgift	-10 204
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 573**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000
SUM STYREHONORAR	**-70 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 412

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 361
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 361**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 238
Drift/vedlikehold elektro	-2 131
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-147 616
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 728
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-9 587
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-198 300**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-184 407
Feie- og tilsynsgebyr	-5 346
Renovasjonsgebyr	-94 741
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-284 494**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-26 268
SUM ENERGI / FYRING	**-26 268**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 115
Lyspærer og sikringer	-7 940
Renhold ved firmaer	-93 965
Snørydding	-43 460
Andre driftskostnader	1 952
Trykksaker	-7
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 412
Andre kontorkostnader	-479
Porto	-75
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 674
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-156 375**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	18 746
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 598
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 724
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	76
Andre renteinntekter	633
SUM FINANSINNTEKTER	**22 777**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-46

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-3 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 046**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ulefosbenke		
Tilgang 2025	71 989	
Avskrevet i år	-15 998	
		55 991
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**55 991**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-15 998**

NOTE 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-31
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-31**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-404 388
SUM INNTEKTER	**-404 388**

KOSTNADER

Fjernvarme	369 120
SUM KOSTNADER	**369 120**

Uoppgjorte avregninger	943
SUM ENERGIAVREGNING	**-34 325**

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

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

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-219
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-219**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QEAAH-5OSQS-NW3UU-U4KSL-V3BAW-MNMZP

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-06 11:25:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QEAAH-5OSQS-NW3UU-U4KSL-V3BAW-MNMZP

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26
Selskapsnummer: 7205 **Selskapsnavn:** SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SCHØNINGSGT 41- ÅSAVEIEN 20

Organisasjonsnummer: 975504794
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Kjelleren i Schøningsgate 41.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Stian Rasmussen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Frode Haugen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-. Honoraret er uendret fra tidligere år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-
>
> ✓ **Vedtatt. kom inn benkeforslag på økning til 80 000,- Dette ble enstemmig vedtatt.**

7. Brenselsregnskapet

Note 14 i årsregnskapet 2025 viser at akonto innbetalingene har vært høyere enn brenselkostnadene for året 2025. Styret foreslår for årsmøtet å overføre overskuddet til neste års brenselsregnskap

Styret vil fortløpende vurdere å redusere akonto-inntektene, slik at brenselsregnskapet balanserer bedre for året 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår for årsmøtet å overføre overskuddet til neste års brenselsregnskap
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Helen Christensen
Kent Andrew Spade

Kandidatene ble klappet inn

Følgende stilte til valg:
Helen Christensen
Kent Andrew Spade

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sofie Komissar
Ingebjørg Seljeflot

Kandidatene ble klappet inn

Følgende stilte til valg:
Sofie Komissar
Ingebjørg Seljeflot

SAMEIET SCHØNINGSGT. 41 - ÅSAVEIEN 20

Vedtekter for Schøningsgate 41 - Åsaveien 20

Vedtatt i sameiermøte den 21. april 1998 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31 med forandring av § 3 i 2002 og i 2009, §§ 6 og 18 27.04.2005, §§ 20, 21 og 22 28.03.2011, ny § 18.1 den. 21.03.2024

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har forretningskontor i Oslo.
Sameiet består av 21 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 12. februar 1998.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 46 bnr. 24 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til brukerenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Den månedlige andel av fellesutgiftene må innbetales til sameiet v/forretningsfører den 1. i hver måned.
Ved nyinnkjøp skal utgifter som klart er like fordeles likt mellom seksjonseierne (f.eks. kabeltv., ringeklokke o.l.).
Utgifter til vedlikehold av balkonger fordeles likt mellom sameiet og seksjoner med balkong.
BALKONGER bygget fra og med 2008:
Der den enkelte sameier har bygget egen balkong tilknyttet sin seksjon er seksjonseier til enhver tid ansvarlig for alt av vedlikehold og alle arbeider og utgifter tilknyttet sin egen balkong, dette gjelder både balkongens innside og utside og innfesting.

Forbruk av varmtvann beregnes ut fra 20 % av selskapets brenselsutgifter. Dette fordeles likt på samtlige 21 sameiere. 80 % av brenselsutgiftene fordeles, i henhold til seksjonsbrøken mellom de seksjonseierne som har sentralfyring alle unntatt snr. 17,18,19,og 20. Når det gjelder vedlikehold og fornyelse vedrørende sentralfyringsanlegget fordeles disse kostnadene på følgende måte:
20 % deles likt på samtlige 21 seksjoner.
80 % deles likt på alle seksjoner unntatt snr. 17,18,19,20.
De andre utgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.
I tillegg er det tinglyst pant i hver seksjon for kr.50.000. Med i pantet følger nagelfast tilbehør, og i tilfelle brannskade, den del av forsikringssummen som faller på seksjonen. Panteretten hefter på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 80 % av seksjonens lånetakst til enhver tid.
Skyldneren forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 01.01.1998, å medvirke til regulering av ny tinglysing av denne panterett, i samsvar med statistisk sentralbyrås konsumprisindeks, i det utgangspunktet for beregningen er indeksen pr. 01.01.1988.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
I den utstrekning renhold og vedlikehold av fellesrom og fellesareal foretas ved dugnad, plikter sameierne å delta. Ved større dugnadsarbeider kan de som ikke deltar forpliktes til å yte tilsvarende økonomisk godtgjørelse til sameiet.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6
MELDING OM ERVERV ELLER UTLEIE

Erverv og utleie av seksjon må skriftlig søkes til styret for godkjennelse.
Navn på leietakere (og beboere) må følge søknaden. Dersom det blir bytte/utvidelse av leietakere (beboere) skal det sendes ny søknad med opplysninger om navn på de nye leietakerne (beboerne). Godkjennelse kan kun nektes på saklig grunnlag.
Staten, fylkeskommune og kommune kan erverve inntil 10 % av boligseksjonene.
Foruten stat, fylkeskommune og kommune skal kun fysiske personer være eiere.
Ny/nye seksjonseiere vil ikke bli godkjente som seksjonseiere i sameiet så lenge fellesutgiftene og andre vedtatte utgifter for seksjonen ikke er oppgjort i forbindelse med eierskiftet. Salg eller utleie skal meddeles styret minst 14 dager før overdragelse/innflytting (det tidligste tidspunkt av disse to).
Ved utleie forplikter utleier seg til å gjøre leietager oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det velges også 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, fortrinnsvis blant sameierne, og for to år om gangen. Varamedlemmene velges for et år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Alle styrets medlemmer kan gjenvelges.
Styret foretar selv fordeling av arbeidsoppgavene.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet. Styret har fullmakt til å inngå avtale om bruk av fellesrom og fellesarealer, herunder også parkeringsplasser i sameiet.
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bort-feste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.
Orientering / Informasjon av generell interesse utsendes til sameierne etter hvert styremøte. All skriftlig henvendelser besvares skriftlig av styret.

§ 10
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstra- ordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten innkaller til sameiermøtet. Kostnadene ved dette belastes sameiet.

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
* Konstituering.

* Styrets årsberetning.
* Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
* Valg av styremedlemmer.
* Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameier-møtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. For vedtektsendring skal de avgitte stemmer representere minst 10 seksjoner.

§ 13
SAMEIERMØTET

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstands-medlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameier-møtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Sameiet plikter å ha en statsautorisert eller registrert revisor.
Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter regnskapslovens regler.

§ 15
FORRETNINGSFØRER/VAKTMESTER ETC.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 16
MISLIGHOLD

Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at gjentatte brudd på disse er å anse som vesentlig mislighold på sameierens forpliktelser overfor sameiet.
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsslovens § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

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

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Ingen sameier kan endre farger utvendig eller foreta bygningsmessige forandringer/installasjoner uten styrets skriftlige godkjennelse.
Vesentlige bygningsmessige forandringer/installasjoner inne i seksjonen må også skriftlig godkjennes av styret. Søker plikter å fremlegge en teknisk konsekvensutredning der også eventuell sjenanse overfor naboene, er utredet.
Styret kan ikke nekte godkjennelse på annet enn saklig grunnlag.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§18.1 Ved rehabilitering/etablering av baderom i egen seksjon skal stigerør skiftes om nødvendig. Dette må inngå i nevnte tekniske konsekvensutredning. Kostnader til materialer og arbeid for skifte av stigerør dekkes av sameiet, oppad begrenset til 50 000 kr (pr 1.1.2024). Styret skal forhåndsgodkjenne pristilbud med rett til å avvise tilbud dersom tilbudet ikke anses inngått på konkurransemessige betingelser. Ramme kan konsumprisjusteres av styret ved behov.

§ 19
OPPVASKMASKINER/VASKEMASKINER

Oppvaskmaskin og vaskemaskin er ikke tillatt tilkoblet varmtvann. Ved bruk av tørketrommel må denne brukes slik at kondens ikke oppstår.

§ 20
REGLER FOR LEIE AV PARKERINGS PLASS

- Utleie av parkeringsplassene administreres av sameiets styre.
- Selskapets sameiere kan søke om å leie parkeringsplass. Selskapets sameiere har leierett etter ansiennitet (eiertid i selskapet) for leie av 1-en-parkeringsplass i Sameiet for sin egen bruk. Selv om en leilighet eies av flere personer, kan det aldri leies mer enn en-1-parkeringsplass til eier/eiere av en leilighet. Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt. Fremleie av parkeringsplass er heller ikke tillatt sammen med eventuell utleie av leilighet.

• Når det gjelder ansiennitet skal denne beregnes fra det tidspunkt sameier kjøpte sin leilighet. Ved ledighet får den av søkerne leie parkeringsplass, som har lengst ansiennitet i selskapet.
• Parkeringsplassene må kun benyttes til parkering av bil.
• Leier av parkeringsplassen betaler den til enhver tid fastsatte parkeringsleie med forfall den 1. i hver mnd.
• Leiesummen kan reguleres med 1-en-måneds varsel.
• Hvis plassen ikke er i bruk, kan dette være grunnlag for oppsigelse av parkeringsplassen.
• Både utleier (Sameiets styret) og leier kan gjensidig si opp leieforholdet med 1-en-måneds varsel.
• Hvis ingen av sameierne søker om å leie en ledig parkeringsplass kan også eventuell leietaker, som leier leilighet, i Sameiet, få samtykke til å leie parkeringsplass. En slik leie skal avsluttes, eventuelt ved oppsigelse ved følgende forhold:

- Dersom sameiere som oppfyller leiekriteriet søker om parkeringsplass.
- Når leiers leieavtale, tilknyttet leie av leilighet i Sameiet, opphører.

§ 21
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 22
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Sist endret 28. mars 2011. §3 endret 29.03.2017.

SAM. SCHØNINGSGT. 41 - ÅSAVEIEN 20.

HUSORDENSREGLER

BANKING OG LUFTING AV TØY M.V.

Banking og lufting av tepper, sengeklær, tøy og møbler må ikke skje i vinduer, trapper eller fra balkongene.
Tørking av tøy henvises til oppsatte tørkeplasser.

GÅRDSPLASS OG HUSOMRÅDET.

Kasser, bøtter og uvedkommende gjenstander må ikke frasettes på gårdsplass eller på eiendommen forøvrig.

SØPPEL.

Søppel må pakkes godt inn, og kastes i oppsatte søppelcontainere. Søppel må ikke frasettes i oppgangene. Den enkelte beboer må selv fjerne sitt juletre og overskytende materialer etter eventuell oppussing / vedlikehold.

TRAPPER.

Settes trappevinduer åpne for lufting, må disse lukkes etteren passende tid. Det må unngås at det regner eller snør inn av vinduene eller at oppgangene blir for kalde. Lufting må ikke foretas fra kjøkkener og værelser ut i oppgangene. Kasser, bøtter, sykler og uvedkommende gjenstander må ikke hensettes i trapper eller ganger. Skade forårsaket ved flytting eller på annen måte, betales av den som har ansvaret for denne. Barn tillates ikke å leke i oppgangene. Beboerne anmodes om å opptre så hensynsfullt som mulig.

KJELLERE OG LOFT.

Må holdes i ordentlig stand. Gjenstander, kasser etc. må ikke frasettes i kjellergangene og på loftet. Om sommeren må utlufting foretas.
Om vinteren må alle vinduer holdes lukket.

ELEKTRISK LYS.

Beboerne anmodes om å påse at lys i oppganger, kjeller, loft og utelys ikke brenner unødig.

BAD OG WC.

Bad/WC må behandles med forsiktighet. Slukene må jevnlig kontrolleres slik at det ikke oppstår problemer som vannskader etc. Eventuelle følgeskader / vannskader som skyldes dårlig vedlikehold må bekostes av skadeforvolderen.

ALMINNELIG BESTEMMELSER.

Beboerne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes i gården. Ingen må benytte sin leilighet slik at der oppstår ubehageligheter eller genanse for andre beboere. Høy musikk tillates heller ikke. Beboerne plikter alltid å opptre hensynsfullt overfor hverandre. Det skal være stille i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 7.00. Beboere som skal ha selskap som strekker seg utover kvelden / natten må varsle om dette. Eventuelt kan varsel gis med oppslag ved postkassen.

Husordensreglene må overholdes. Klager må skje skriftlig.

UTLEIEFORHOLD.

Eier av leilighet skal påse at eventuell leietaker er kjent med disse regler før kontrakt for utleie opprettes. Styret skal godkjenne all utleie eller utlån av leilighetene.

STYRET FOR SAM. SCHØNINGSGT. 41 - ÅSAVEIEN 20.

Vedtatt 18/5-1994.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
ÅSAVEIEN 20

Dato: 27.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531469
9161292

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 24

Vi viser til bestilling av 20260427 for ÅSAVEIEN 20.

GNR. 46 BNR. 24

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.06.1923.

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

1683 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

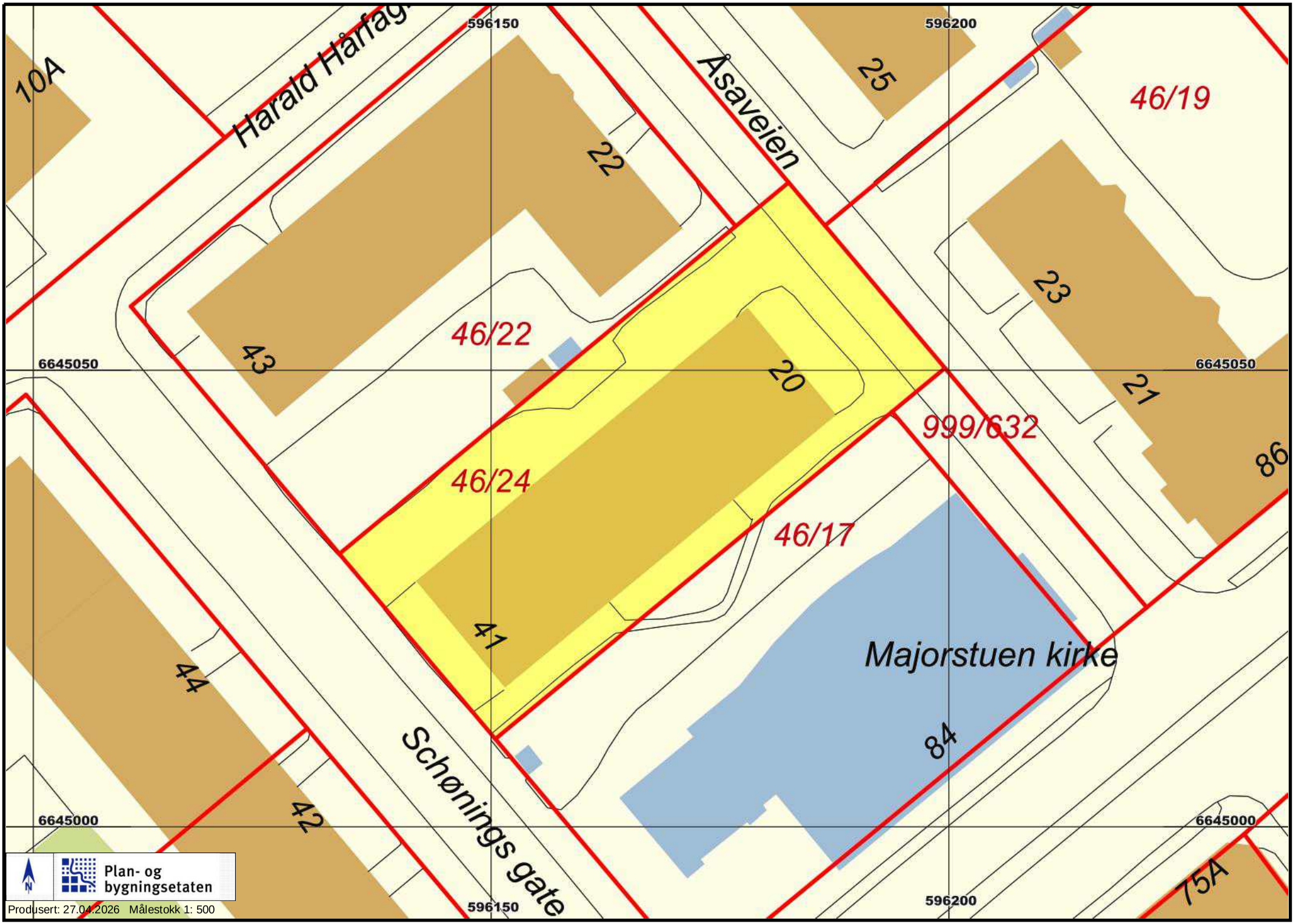
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


Harald Hårfag
Åsaveien
Schønings gate
Majorstuen kirke
10A
22
25
46/19
43
46/22
20
23
21
86
999/632
46/24
46/17
41
44
42
84
75A
596150
596200
6645050
6645000
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.04.2026 Målestokk 1: 500

BYGNINGSCHEFEN I AKER

J.-nr. [illegible]

Bilag 1.

Fra ekspeditionen 7/6 1922.

Ekspeditions-Dokument

angaaende Drammensveien 9. Frokenveien.

paa gr.-nr. 41 *br.nr.* 22.

tomt nr. *til gate nr.*

Eier: A/S Briskeby I

Ansvarshavende

Indlevert 17. nov. 1922 *Attestert* A. L. 15/24

[illegible] 30-11-22

Oversender hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 20de nov. 1922.

Bygningschefen

Overs[illegible]

Akers reguleringschefs kontor, den 21/11 1922

For [illegible]

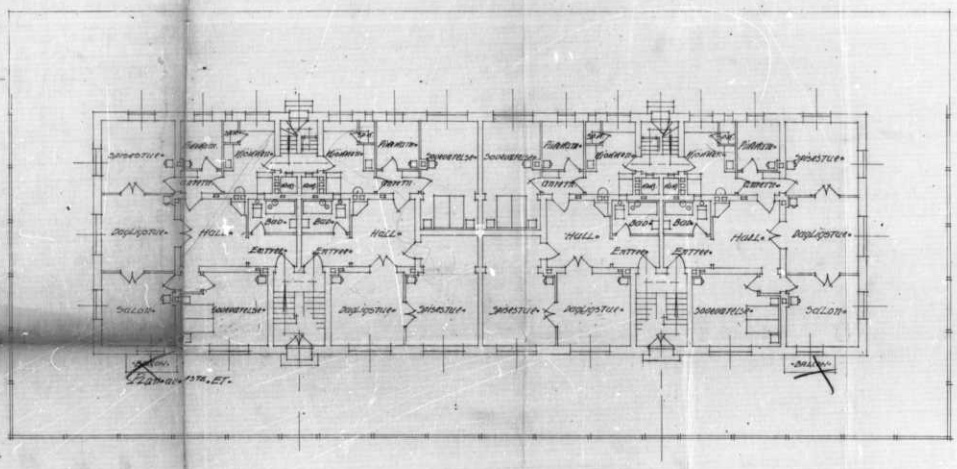
Kvartalet [illegible]

8/10-22

23 aug. 23

[illegible]

TEGNING TIL BEBYGGELSE AV EN DEL AV
MARKVEITOMTENE SCHØNINGSGT. HARALD HARDRÅDSGT.
ARKAVEIEN
NYTT FØRSLAG
ETTROMSLEIL
MÅLST. 1:100



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning av leiligheter på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Åsaveien 20/Schøningsgate 41	Gnr.046, bnr.0024	87/0596

Byggherre

Grøstad Sag & Høvleri A/S
v/Thorleif Støkken,
Kroerveien 5,
1540 Vestby

KS/bs

Dato 12.11.91.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Gjenpart: Gottfried Schad,
Østern,
3074 SKOGER

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

SKI. C-15. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Erik Haarstad siv.ark. MNAL
Fjellgata 13
0566 OSLO

Dato: 06.09.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200801432-35 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHØNINGS GATE 41 OG ÅSAVEIEN 20	Eiendom:	46/24
Tiltakshaver:	Torstein Ermesjø m.fl.	Adresse:	Schønings gate 41, 0362 OSLO
Søker:	Erik Haarstad siv.ark. MNAL	Adresse:	Fjellgata 13, 0566 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SCHØNINGS GATE 41 OG ÅSAVEIEN 20

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.09.2011 av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lars Elverum
Skogveien 85 A
1369 STABEKK

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201403130-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Marius Manskow Løken	Dato: 16.10.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHØNINGS GATE 41	Eiendom:	46/24/0/0
Tiltakshaver:	Roger Slinning	Adresse:	Schønings gate 41, 0362 OSLO
Søker:	Lars Elverum	Adresse:	Skogveien 85 A, 1369 STABEKK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SCHØNINGS GATE 41

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 15.10.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

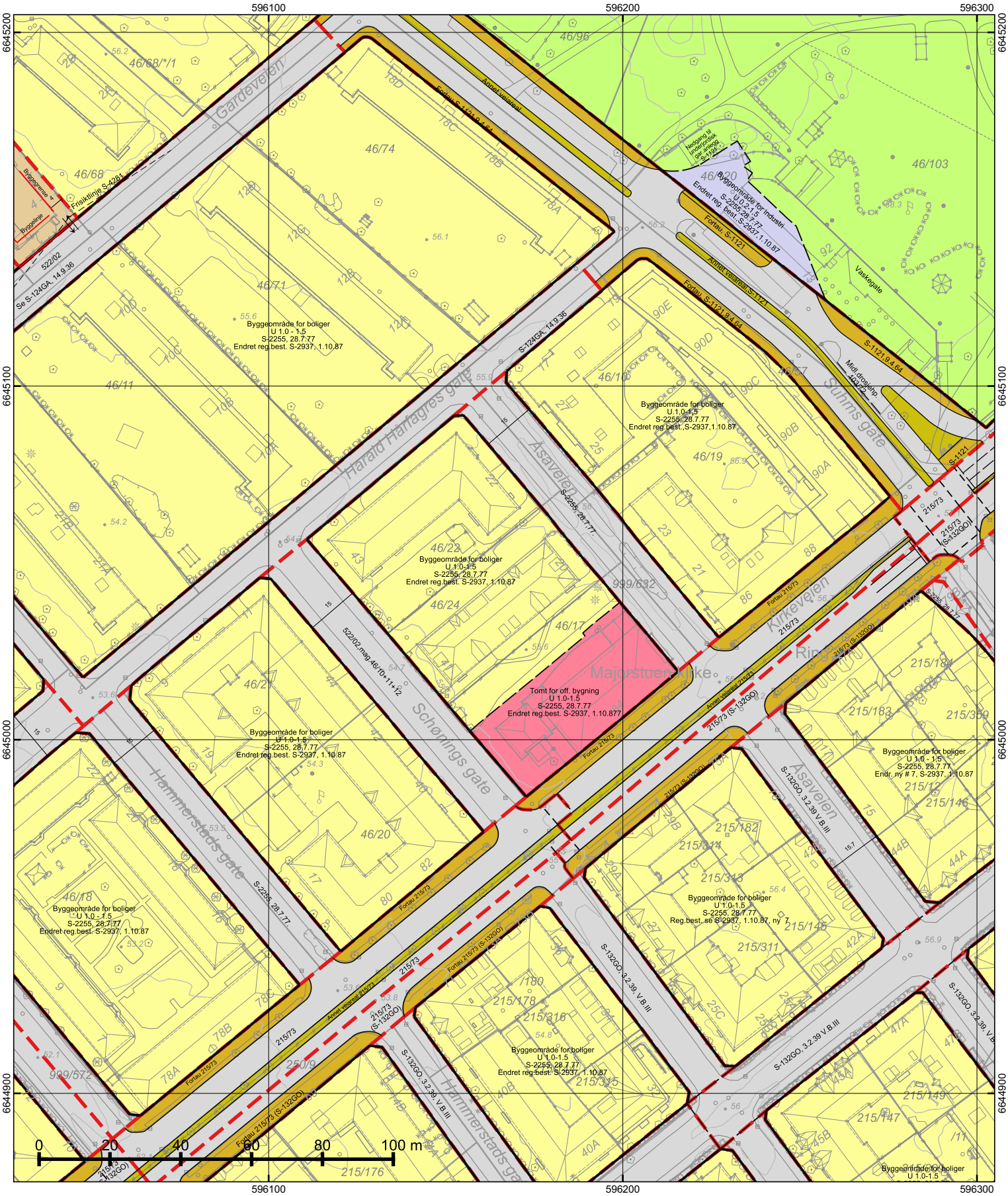
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.10.2014 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Roger Slinning, Schønings gate 41, 0362 OSLO, roger.slinning@gmail.com



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

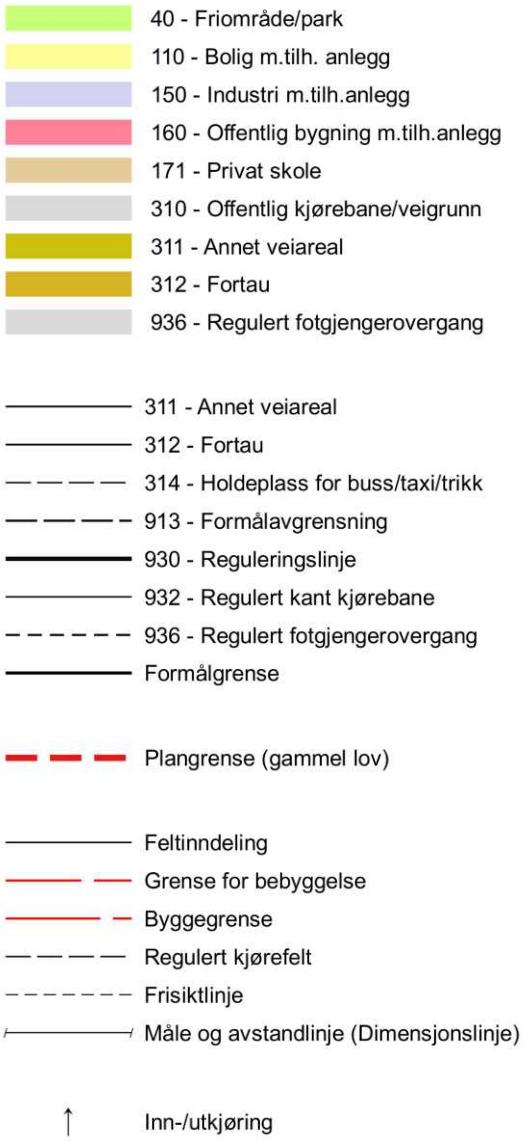
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

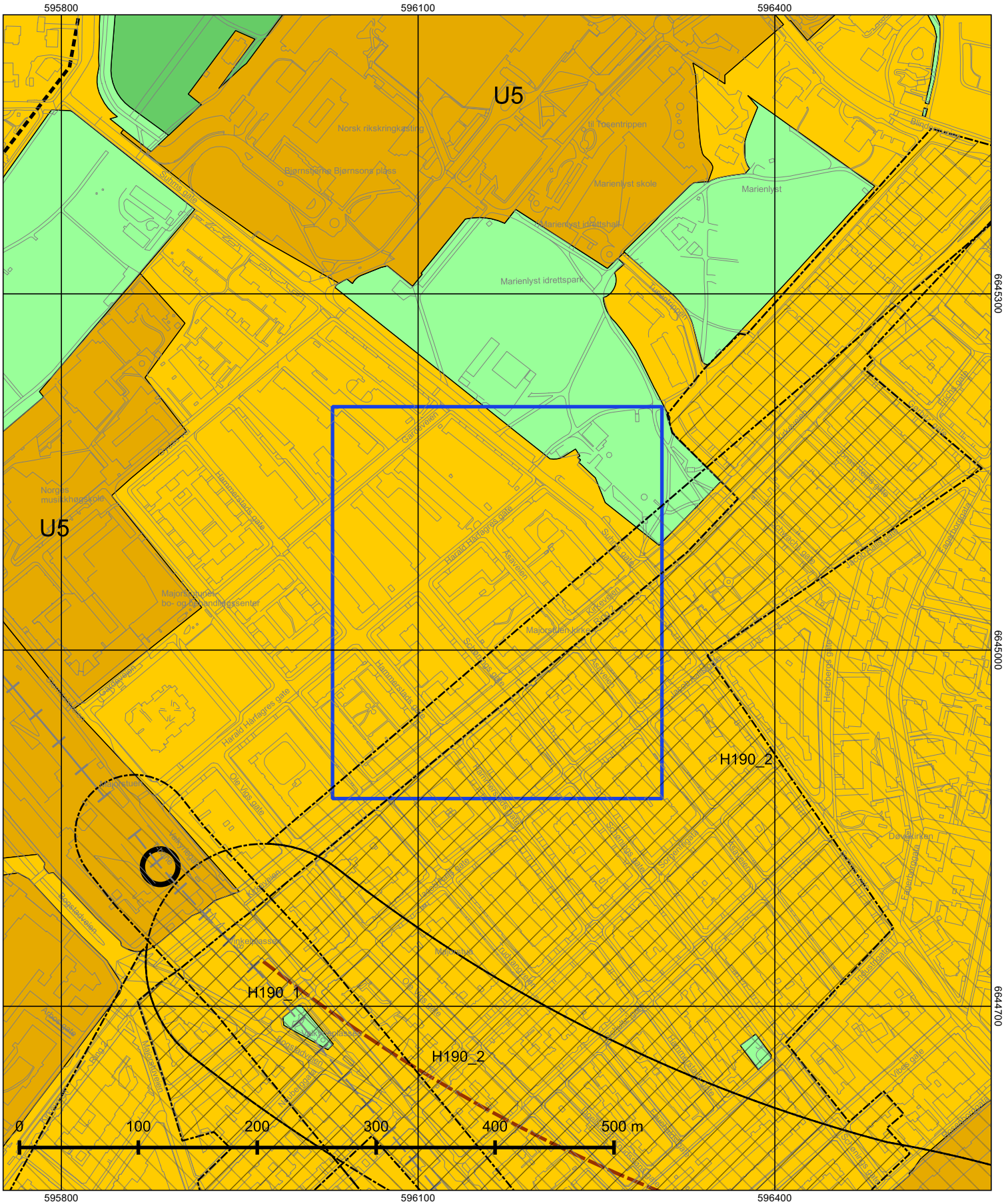
PlottID/Best.nr: 156832/ 86531469
Deres ref.:
Adresse: Åsaveien 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/24

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: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156832/86531469
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



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

12.FEB.88 010684

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 46	Bnr. 24	Fnr.	Kommune OSLO
2. Eier	Navn A/L SCHØNINGSGATE 41			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 3034	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	163	21		
2	B	141	22		
3	B	141	23		
4	B	163	24		
5	B	163	24		
6	B	141	26		
7	B	141	27		
8	B	163	28		
9	B	163	29		
10	B	141	30		
11	B	141	31		
12	B	163	32		
13	B	163	33		
14	B	141	34		
15	B	141	35		
16	B	163	36		
17	B	138	37		
18	B	163	38		
19	B	163	39		
20	B	138	40		
Sum teller skal stemme med nevner		3034	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon på kr. 50.000.- kr. femtitusen 00/100. Med i pantet følger nagelfast tilbehør, og i tilfelle brannskade, den del av forsikringssummen som faller på seksjonen. Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 80% av seksjonens lånetakst til enhver tid. Skyldneren forplikter seg til hvert 10. år første gang pr. 1/1-1998, å medvirke til regulering av ny tinglysing av denne panterett, i samsvar med statistisk sentralbyrås konsumprisindeks, idet utgangspunktet for beregningen er indeksen pr. 1/1-1988.

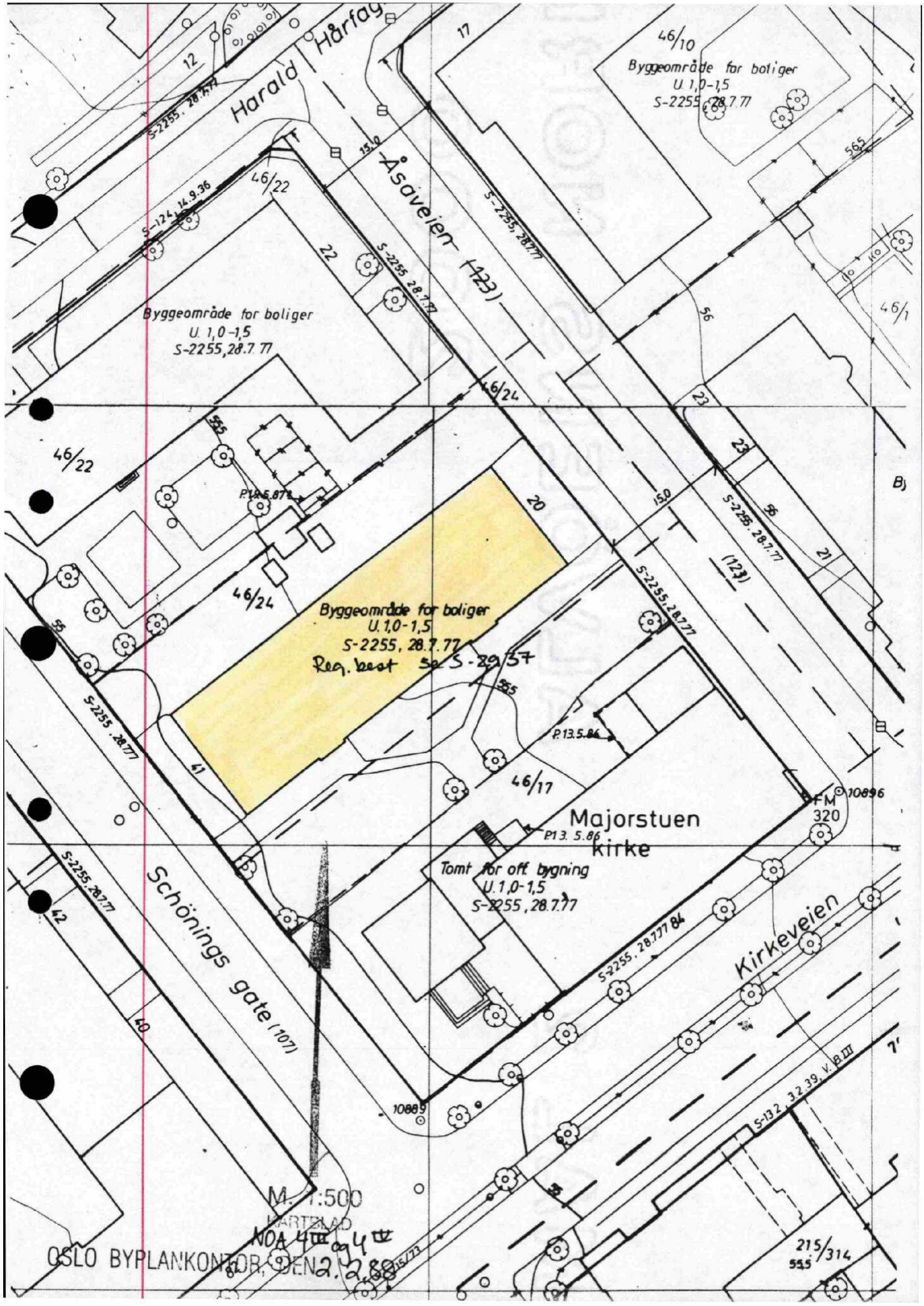
Dato

Sted
Oslo

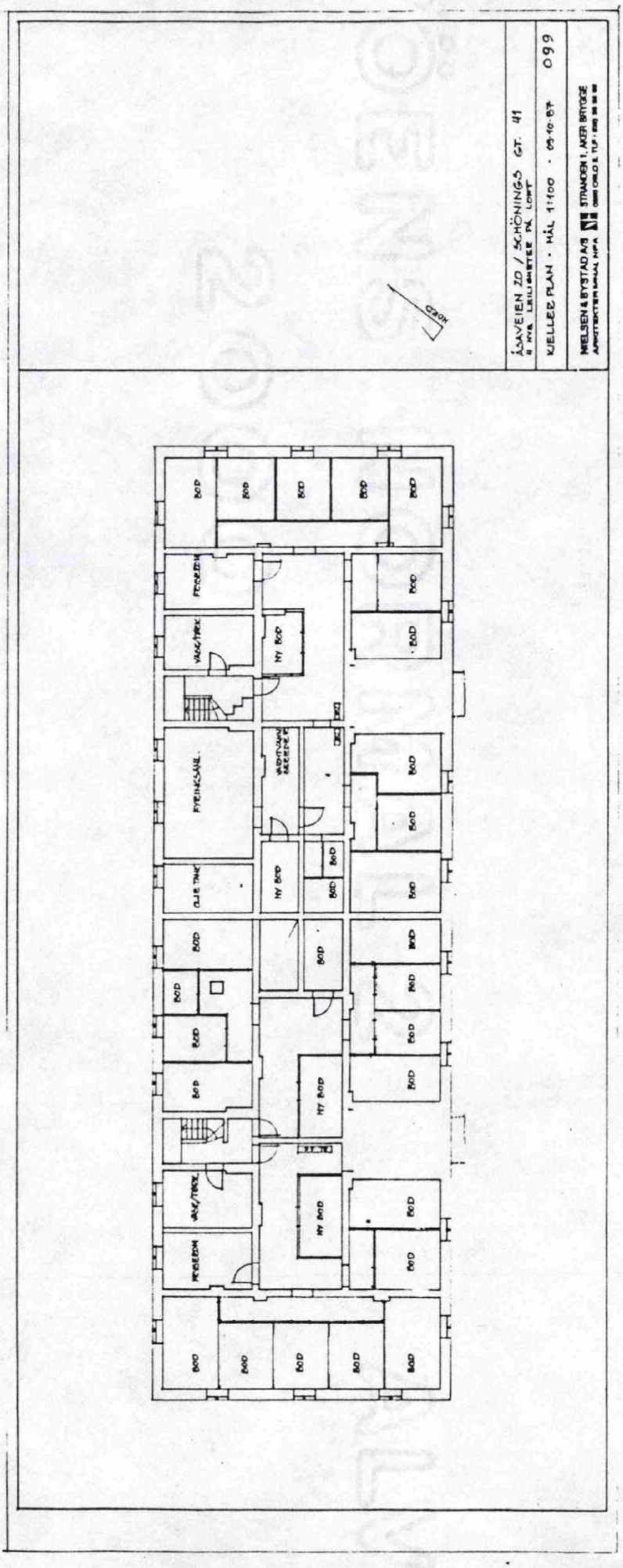
Hjemmelshaver(ne)s underskrift
A/L Schøningsgate 41 under avvikling.
Sigmund Vidnes
Ralf Cornelius
Aud Hartvedt

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Hr. adv. Jan Norenberg	Rådhusgt. 9, 0151 Oslo 1.	42 57 91

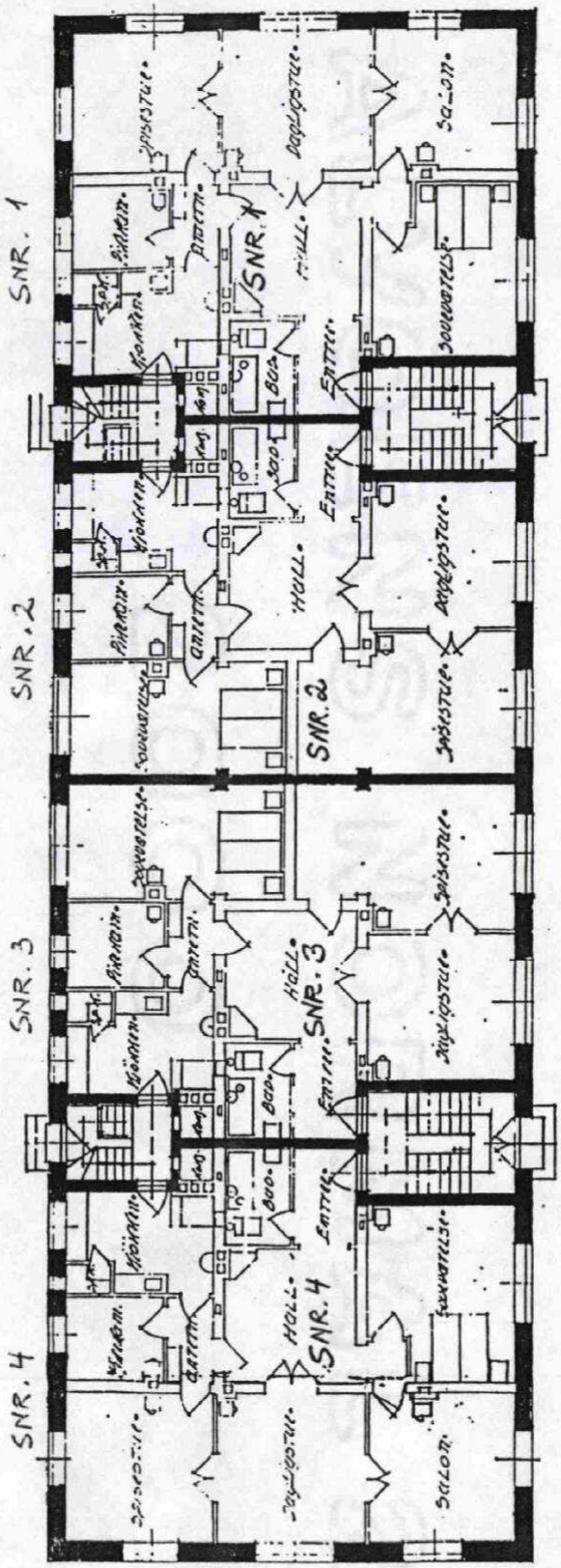

Harald Hårfag
Åsaveien (123)
Schønings gate (107)
Kirkeveien
Majorstuen kirke
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Reg. best se S-2957
Tomt for off. bygning
U.1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
46/10
46/22
46/24
46/17
46/1
M. 1:500
OSLO BYPLANKONTOR, DEN 2.2.88

1.


ÅSAVEIEN 20 / SCHØNINGS GT. 41
KJELLER PLAN - MÅL 1:100 - 09-10-87
099
NIELSEN & BYSTAD A/S
STRANDGT. 1, AKER BRYGGE
BOD
NY BOD
FYRINGSANL.
VASK/TØRK.
PERSERom
OLJE TANK
VARMTVANNS BEREDER
GRAN

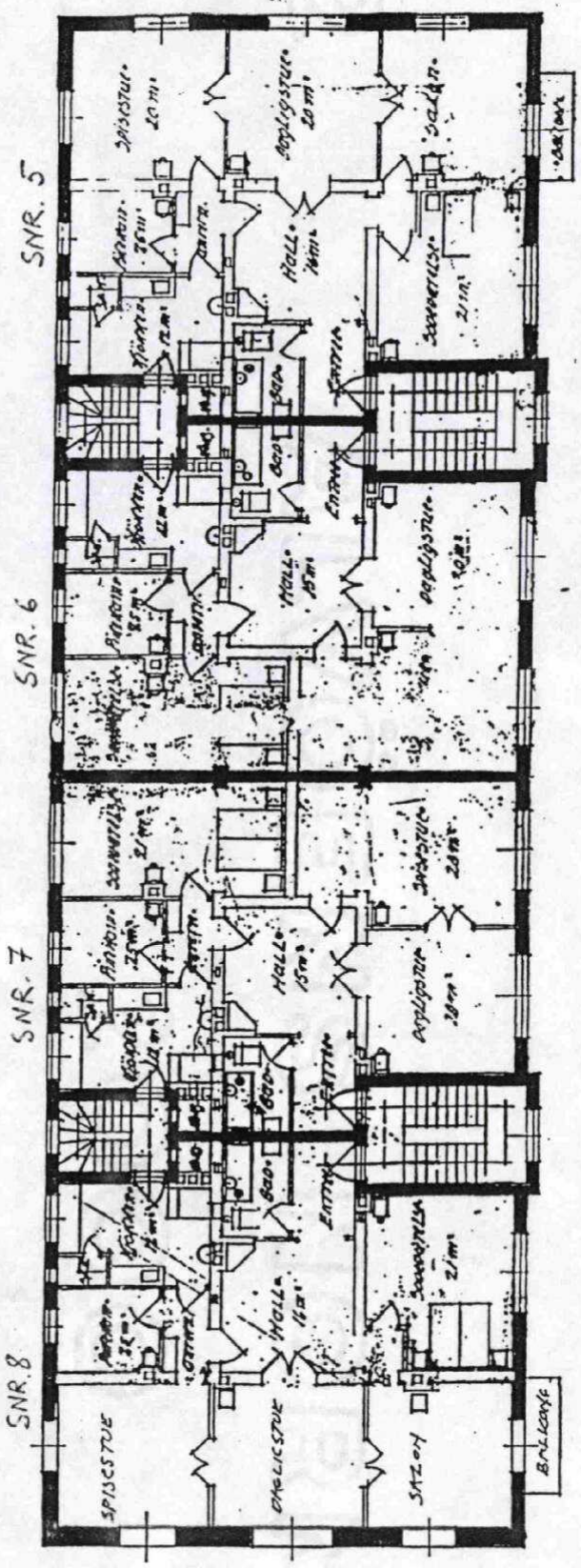
KJELLER

2.



PLAN AV 1.ETASJE
MÅL 1:200

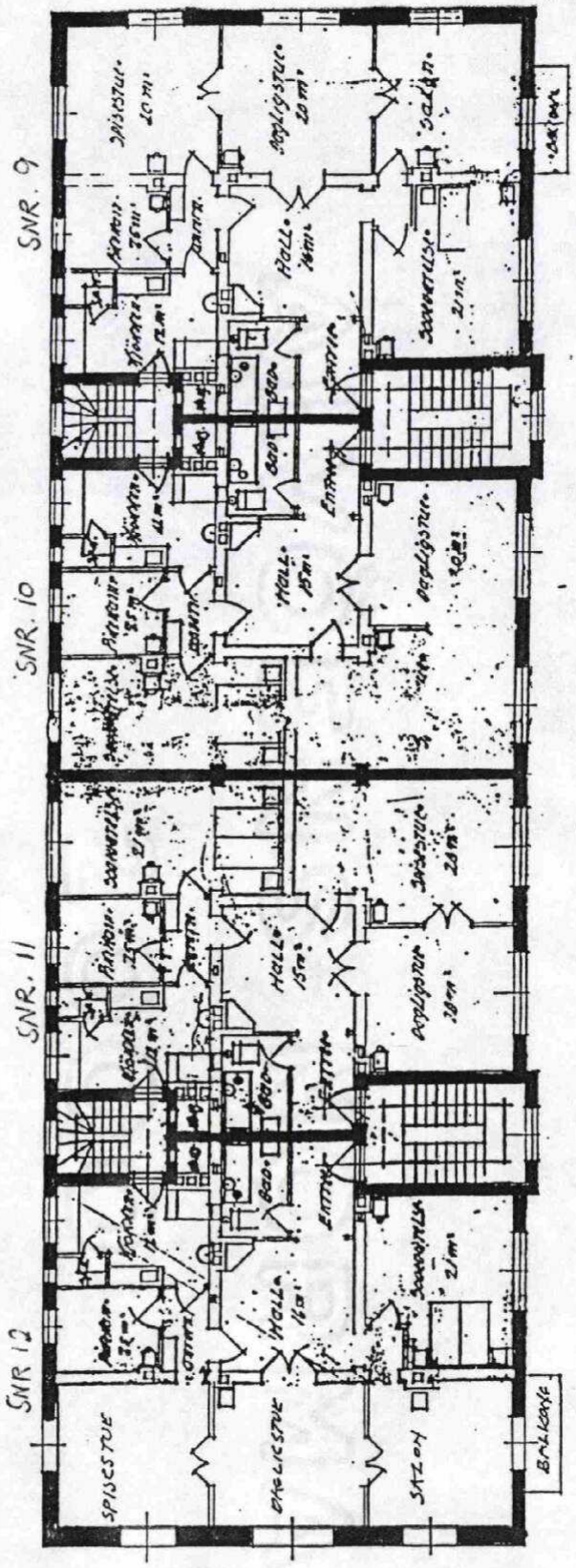
3.



PLAN AV 2, 3 OG 4. ETASJE
MAL 1:200

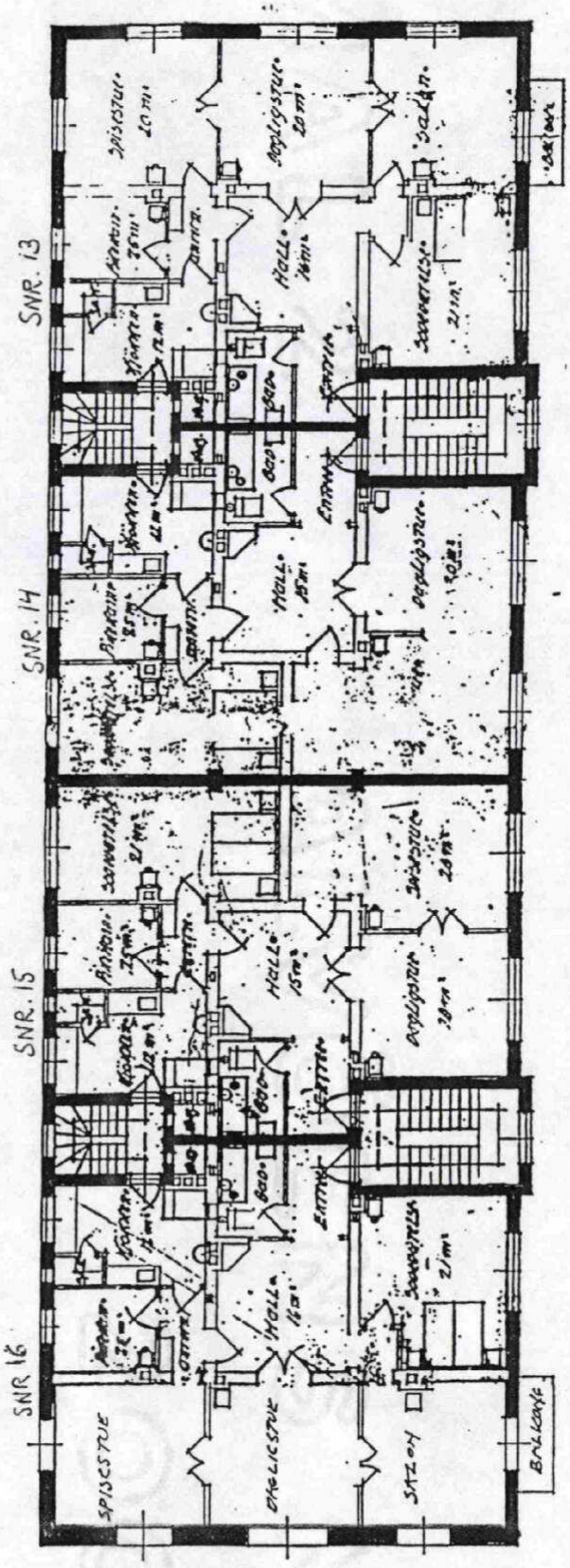
2 ETASJE

4.

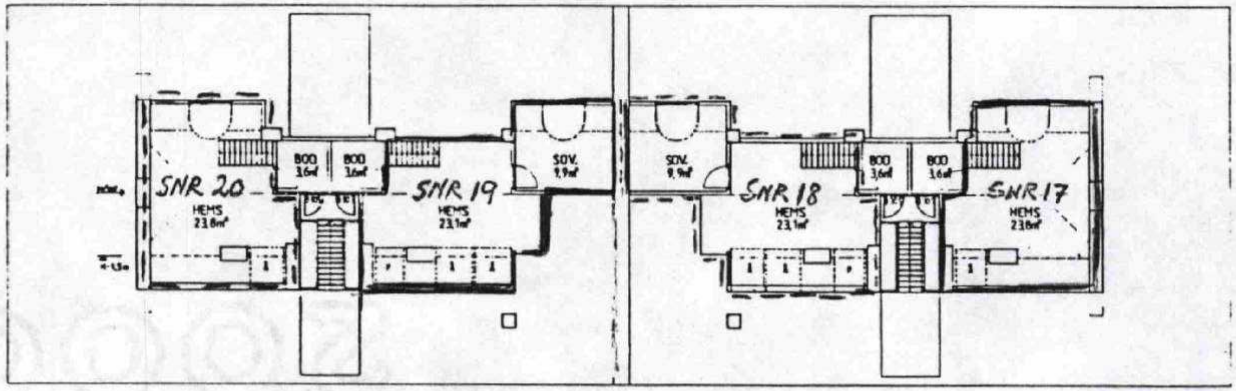


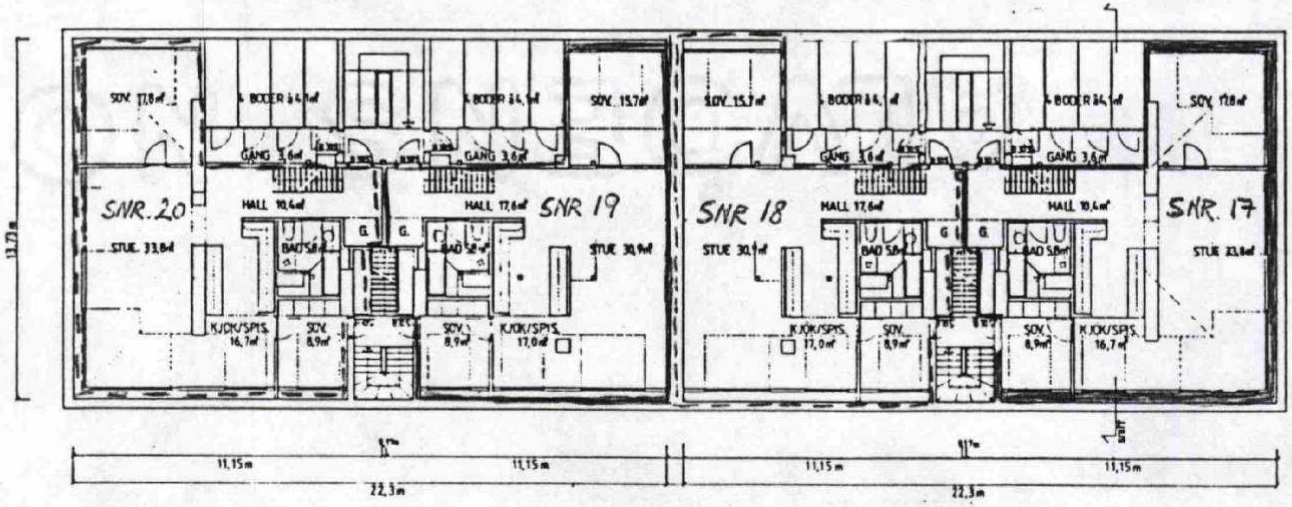
PLAN AV 2,3 OG 4. ETASJE
MÅL 1:200
3. ETASJE

5.



PLAN AV 2, 3 OG 4. ETASJE
MÅL 1:200
4. ETASJE





5. ETASJE OG LOFT

ÅSAVEIEN 20/ SCHÖNINGSGATE 41

4 NYE LEILIGHETER PÅ LOFT

PLANER

(revidert 26.08.87, revidert 28.09.87)

MÅL. 1:100 DATO. 02.07.87 TEGN. NR. 104

NIELSEN & BYSTAD A/S ARKITEKTER MNAL NPA

STRANDEN 1, AKER BRYGGE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/10684/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 14:38

DAGBOKFØRT

12.FEB.88 010684

BYSKRIVEREN I OSLO

DAGBOKFØRT

26.FEB.90 013204

INKURIEPÅTEGNING TIL "BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER" DAGBOKFØRT 12. FEBRUAR 1988, DAGNUMMER 010684 PÅ GNR. 46, BNR. 24, OSLO

BYSKRIVEREN I OSLO

Tegning og seksjonsnummer på side 9 i ovennevnte oppdelings-begjæring er ved en inkurie blitt speilvendt. Korrekt tegning følger vedlagt.

Som utsteder av ovennevnte oppdelingsbegjæring bekreftes ovennevnte. Dette kjenner jeg ikke noe til! Jeg representerer ikke

Oslo, 13.02.90 A/S Schønningsgt. 41

~~AS Schønningsgt. 41 under avvikling~~ Ø. Vidnes

Øyvind Vidnes	Rolf Corneliussen	Anne Hartvedt

Som panthaver samtykkes i ovennevnte.

Fokus Bank AS	Bergen Bank AS
Den Norske Hypotekforening	Den Norske Creditbank
Uni Forsikring	

RETT KOPI BEKREFTES
PAUL HENNING FJELDHEIM
Statsautorisert eiendomsmegler

Som hjemmelshaver til den enkelte seksjon samtykkes i ovennevnte.

Thor Johannesen + ektefelle fnr. 290442.[redacted]	Rudolf Kovacs (ugift) fnr. 110638.[redacted]
Rolf Chr. Ulrichsen (ugift) fnr. 010635.[redacted]	Grøstad Sag og Høvleri AS foretaksnr. 3434842

Underskriverne er over 18 år og har overfor meg vedkjent seg sin underskrift.

DAGBOKFØRT

Paul Henning Fjeldheim
Statsautorisert eiendomsmegler

26.FEB.90 013204

BYSKRIVEREN I OSLO

INKURIEPÅTEGNING TIL "BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER" DAGBOKFØRT 12. FEBRUAR 1988, DAGNUMMER 010684 PÅ GNR. 46, BNR. 24, OSLO

Tegning og seksjonsnummer på side 9 i ovennevnte oppdelingsbegjæring er ved en inkurie blitt speilvendt. Korrekt tegning følger vedlagt.

Som utsteder av ovennevnte oppdelingsbegjæring bekreftes ovennevnte.

Oslo, 01.02.90
AS Schøningsgt. 41 under avvikling

Øyvind Vidnes Rolf Corneliussen Anne Hartvedt

Som panthaver samtykkes i ovennevnte.

Fokus Bank AS

Bergen Bank AS

Nord og Syd Kredittforsikring

Den Norske Creditbank

Uni Forsikring

RETT KOPI BEKREFTES
PAUL HENNING FJELDHEIM
Statsautorisert eiendomsmegler

Som hjemmelshaver til den enkelte seksjon samtykkes i ovennevnte.

Thor Johannesen + ektefelle
fnr. 290442.[redacted]

Rudolf Kovacs (ugift)
fnr. 110638.[redacted]

Rolf Chr. Ulrichsen (ugift)
fnr. 010635.[redacted]

Grøstad Sag og Høvleri AS
foretaksnr. 3434842

Underskriverne er over 18 år og har overfor meg vedkjent seg sin underskrift.

Paul Henning Fjeldheim
Statsautorisert eiendomsmegler

INKURIEPÅTEGNING TIL "BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER" DAGBOKFØRT 12. FEBRUAR 1988, DAGNUMMER 010684 PÅ GNR. 46, BNR. 24, OSLO

Tegning og seksjonsnummer på side 9 i ovennevnte oppdelings-begjæring er ved en inkurie blitt speilvendt. Korrekt tegning følger vedlagt.

Som utsteder av ovennevnte oppdelingsbegjæring bekreftes ovennevnte.

Oslo, 15.01.90
AS Schøningsgt. 41 under avvikling

		Anne Hartvedt
Øyvind Vidnes	Rolf Corneliussen	Anne Hartvedt

Som panthaver samtykkes i ovennevnte.

Fokus Bank AS	Bergen Bank AS
Nord og Syd Kredittforsikring	Den Norske Creditbank
Uni Forsikring	

RETT KOPI BEKREFTES
PAUL HENNING FJELDHEIM
Statsautorisert eiendomsmegler

Som hjemmelshaver til den enkelte seksjon samtykkes i ovennevnte.

Thor Johannesen + ektefelle		Rudolf Kovacs (ugift)
fnr. 290442.[redacted]		fnr. 110638.[redacted]
Rolf Chr. Ulrichsen (ugift)		Grøstad Sag og Høvleri AS
fnr. 010635.[redacted]		foretaksnr. 3434842

Underskriverne er over 18 år og har overfor meg vedkjent seg sin underskrift.

Paul Henning Fjeldheim
Statsautorisert eiendomsmegler

STATENS KARTVERK
2000

INKURIEPÅTEGNING TIL "BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER" DAGBOKFØRT 12. FEBRUAR 1988, DAGNUMMER 010684 PÅ GNR. 46, BNR. 24, OSLO

Tegning og seksjonsnummer på side 9 i ovennevnte oppdelings-begjæring er ved en inkurie blitt speilvendt. Korrekt tegning følger vedlagt.

Som utsteder av ovennevnte oppdelingsbegjæring bekreftes ovennevnte.

Oslo, 17.11.89
AS Schøningsgt. 41 under avvikling

Øyvind Vidnes	Rolf Corneliussen	Anne Hartvedt

Som panthaver samtykkes i ovennevnte.

Fokus Bank AS	FOKUS BANK A.S Oslo	Bergen Bank AS
Nord og Syd Kredittforsikring		Den Norske Creditbank
Uni Forsikring		

RETT KOPI BEKREFTES
PAUL HENNING FJELDHEIM
Statsautorisert eiendomsmegler

Som hjemmelshaver til den enkelte seksjon samtykkes i ovennevnte.

Thor Johannesen + ektefelle fnr. 290442.[redacted]	Rudolf Kovacs (ugift) fnr. 110638.[redacted]
Rolf Chr. Ulrichsen (ugift) fnr. 010635.[redacted]	Grøstad Sag og Høvleri AS foretaksnr. 3434842

Underskriverne er over 18 år og har overfor meg vedkjent seg sin underskrift.

Paul Henning Fjeldheim
Statsautorisert eiendomsmegler

INKURIEPÅTEGNING TIL "BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER" DAGBOKFØRT 12. FEBRUAR 1988, DAGNUMMER 010684 PÅ GNR. 46, BNR. 24, OSLO

Tegning og seksjonsnummer på side 9 i ovennevnte oppdelingsbegjæring er ved en inkurie blitt speilvendt. Korrekt tegning følger vedlagt.

Som utsteder av ovennevnte oppdelingsbegjæring bekreftes ovennevnte.

Oslo, 15.01.90
AS Schøningsgt. 41 under avvikling

Øyvind Vidnes	Rolf Corneliussen	Anne Hartvedt

Som panthaver samtykkes i ovennevnte

p. p. BERGEN BANK A/S
KRISTIANSAND S.

Fokus Bank AS	Bergen Bank AS HANS G. SOMMERRO avdelingssjef
Nord og Syd Kredittforsikring	Den Norske Creditbank
Uni Forsikring	

RETT KOPI BEKREFTES
PAUL HENNING FJELDHEIM
Statsautorisert eiendomsmegler

Som hjemmelshaver til den enkelte seksjon samtykkes i ovennevnte.

Thor Johannesen + ektefelle fnr. 290442.[redacted]		Rudolf Kovacs (ugift) fnr. 110638.[redacted]
Rolf Chr. Ulrichsen (ugift) fnr. 010635.[redacted]		Grøstad Sag og Høvleri AS foretaksnr. 3434842

Underskriverne er over 18 år og har overfor meg vedkjent seg sin underskrift.

Paul Henning Fjeldheim
Statsautorisert eiendomsmegler

INKURIEPÅTEGNING TIL "BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER" DAGBOKFØRT 12. FEBRUAR 1988, DAGNUMMER 010684 PÅ GNR. 46, BNR. 24, OSLO

Tegning og seksjonsnummer på side 9 i ovennevnte oppdelings-begjæring er ved en inkurie blitt speilvendt. Korrekt tegning følger vedlagt.

Som utsteder av ovennevnte oppdelingsbegjæring bekreftes ovennevnte.

Oslo, 17.11.89
AS Schøningsgt. 41 under avvikling

Øyvind Vidnes	Rolf Corneliussen	Anne Hartvedt

Som panthaver samtykkes i ovennevnte.

Fokus Bank AS	Bergen Bank AS
Nord og Syd Kredittforsikring	Den Norske Creditbank
Uni Forsikring	

RETT KOPI BEKREFTES
PAUL HENNING FJELDHEIM
Statsautorisert eiendomsmegler

Som hjemmelshaver til den enkelte seksjon samtykkes i ovennevnte.

Thor Johannesen + ektefelle fnr. 290442.[redacted]	Rudolf Kovacs (ugift) fnr. 110638.[redacted]
Rolf Chr. Ulrichsen (ugift) fnr. 010635.[redacted]	Grøstad Sag og Høvleri AS foretaksnr. 3434842

Underskriverne er over 18 år og har overfor meg vedkjent seg sin underskrift.

Paul Henning Fjeldheim
Statsautorisert eiendomsmegler

RIKTIG KOPI AV ORIGINALEN

INKURIEPÅTEGNING TIL "BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER" DAGBOKFØRT 12. FEBRUAR 1988, DAGNUMMER 010684 PÅ GNR. 46, BNR. 24, OSLO

Tegning og seksjonsnummer på side 9 i ovennevnte oppdelings-begjæring er ved en inkurie blitt speilvendt. Korrekt tegning følger vedlagt.

Som utsteder av ovennevnte oppdelingsbegjæring bekreftes ovennevnte.

Oslo, 01.02.90
AS Schøningsgt. 41 under avvikling

Øyvind Vidnes

Rolf Corneliussen

Anne Hartvedt

Som panthaver samtykkes i ovennevnte.

Fokus Bank AS

Bergen Bank AS

Den Norske Hypotekforening

Helene Kruge
Adv.fullm.

Den Norske Creditbank

Uni Forsikring

Som hjemmelshaver til den enkelte seksjon samtykkes i ovennevnte.

RETT KOPI BEKREFTES
PAUL HENNING FJELDHEIM
Statsautorisert eiendomsmegler

Thor Johannesen + ektefelle
fnr. 290442.[redacted]

Rudolf Kovacs (ugift)
fnr. 110638.[redacted]

Rolf Chr. Ulrichsen (ugift)
fnr. 010635.[redacted]

Grøstad Sag og Høvleri AS
foretaksnr. 3434842

Underskriverne er over 18 år og har overfor meg vedkjent seg sin underskrift.

Paul Henning Fjeldheim
Statsautorisert eiendomsmegler

NORGEIMAGE 2
KARTVERKET

INKURIEPÅTEGNING TIL "BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER" DAGBOKFØRT 12. FEBRUAR 1988, DAGNUMMER 010684 PÅ GNR. 46, BNR. 24, OSLO

Tegning og seksjonsnummer på side 9 i ovennevnte oppdelings-begjæring er ved en inkurie blitt speilvendt. Korrekt tegning følger vedlagt.

Som utsteder av ovennevnte oppdelingsbegjæring bekreftes ovennevnte.

Oslo, 15.01.90
AS Schøningsgt. 41 under avvikling

Øyvind Vidnes	Rolf Corneliussen	Anne Hartvedt

Som panthaver samtykkes i ovennevnte.

Fokus Bank AS	Bergen Bank AS
Nord og Syd Kredittforsikring	Den norske Creditbank PERSONLÅNAVDELINGEN
Uni Forsikring	

RETT KOPI BEKREFTES
PAUL HENNING FJELDHEIM
Statsautorisert eiendomsmegler

Som hjemmelshaver til den enkelte seksjon samtykkes i ovennevnte.

Thor Johannesen + ektefelle fnr. 290442.[redacted]	Rudolf Kovacs (ugift) fnr. 110638.[redacted]
Rolf Chr. Ulrichsen (ugift) fnr. 010635.[redacted]	Grøstad Sag og Høvleri AS foretaksnr. 3434842

Underskriverne er over 18 år og har overfor meg vedkjent seg sin underskrift.

Paul Henning Fjeldheim
Statsautorisert eiendomsmegler

Oslo 30/1-90

INKURIEPÅTEGNING TIL "BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER" DAGBOKFØRT 12. FEBRUAR 1988, DAGNUMMER 010684 PÅ GNR. 46, BNR. 24, OSLO

Tegning og seksjonsnummer på side 9 i ovennevnte oppdelingsbegjæring er ved en inkurie blitt speilvendt. Korrekt tegning følger vedlagt.

Som utsteder av ovennevnte oppdelingsbegjæring bekreftes ovennevnte.

Oslo, 15.01.90
AS Schøningsgt. 41 under avvikling

Øyvind Vidnes	Rolf Corneliussen	Anne Hartvedt

Som panthaver samtykkes i ovennevnte.

Fokus Bank AS	Bergen Bank AS
Nord og Syd Kredittforsikring	Den Norske Creditbank
Uni Forsikring	

RETT KOPI BEKREFTES
PAUL HENNING FJELDHEIM
Statsautorisert eiendomsmegler

Som hjemmelshaver til den enkelte seksjon samtykkes i ovennevnte.

Thor Johannesen + ektefelle fnr. 290442.[redacted]	Rudolf Kovacs (ugift) fnr. 110638.[redacted]
Rolf Chr. Ulrichsen (ugift) fnr. 010635.[redacted]	Grøstad Sag og Høvleri AS foretaksnr. 3434842

Underskriverne er over 18 år og har overfor meg vedkjent seg sin underskrift.

Paul Henning Fjeldheim
Statsautorisert eiendomsmegler

INKURIEPÅTEGNING TIL "BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER" DAGBOKFØRT 12. FEBRUAR 1988, DAGNUMMER 010684 PÅ GNR. 46, BNR. 24, OSLO

Tegning og seksjonsnummer på side 9 i ovennevnte oppdelings-begjæring er ved en inkurie blitt speilvendt. Korrekt tegning følger vedlagt.

Som utsteder av ovennevnte oppdelingsbegjæring bekreftes ovennevnte.

Oslo, 19.01.90
AS Schøningsgt. 41 under avvikling

Øyvind Vidnes

Rolf Corneliussen

Anne Hartvedt

Som panthaver samtykkes i ovennevnte.

Fokus Bank AS

Bergen Bank AS

Nord og Syd Kredittforsikring

Den Norske Creditbank

Uni Forsikring

RETT KOPI BEKREFTES
PAUL HENNING FJELDHEIM
Statsautorisert eiendomsmegler

Som hjemmelshaver til den enkelte seksjon samtykkes i ovennevnte.

Thor Johannesen + ektefelle
fnr. 290442.[redacted]

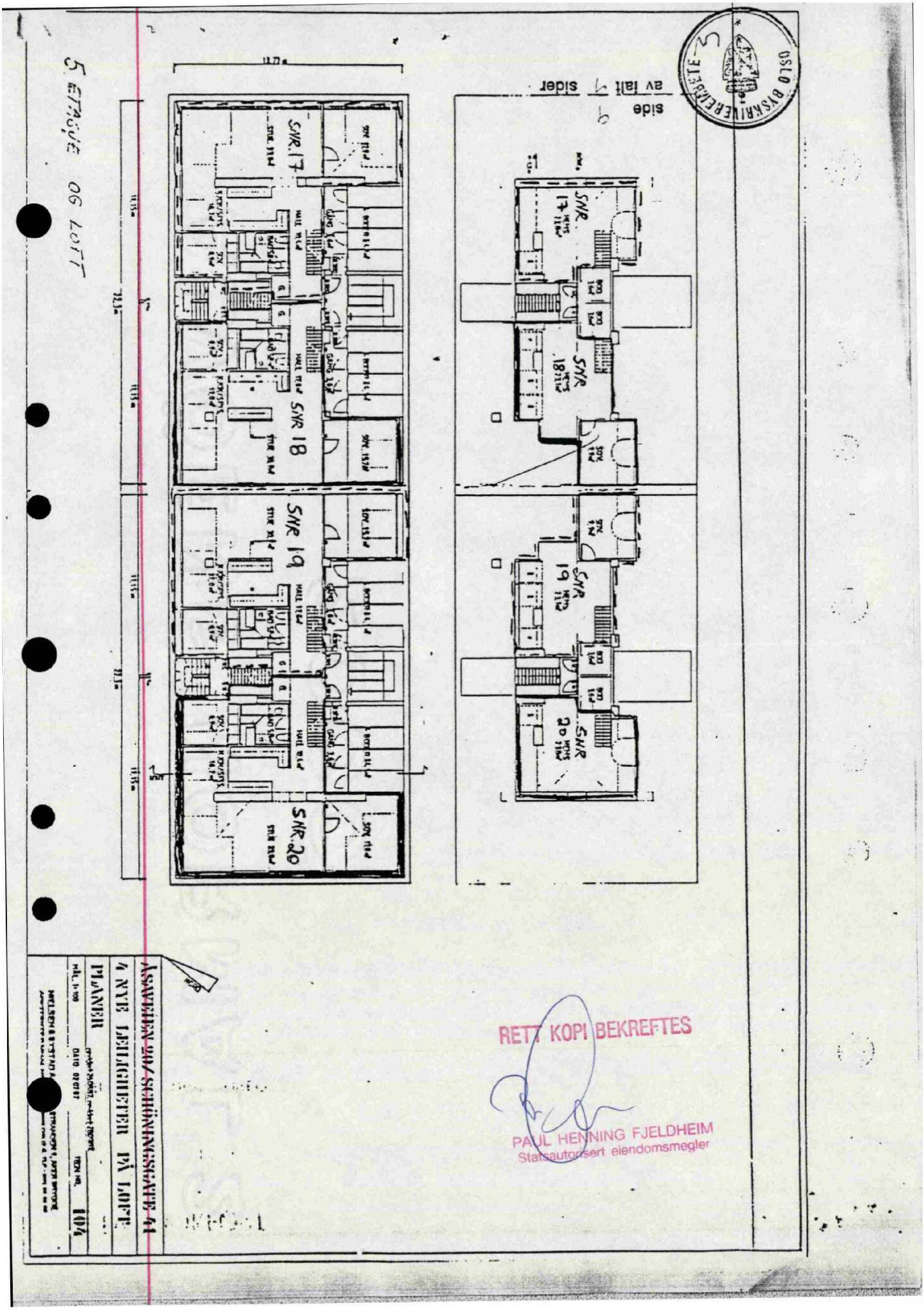
Rudolf Kovacs (ugift)
fnr. 110638.[redacted]

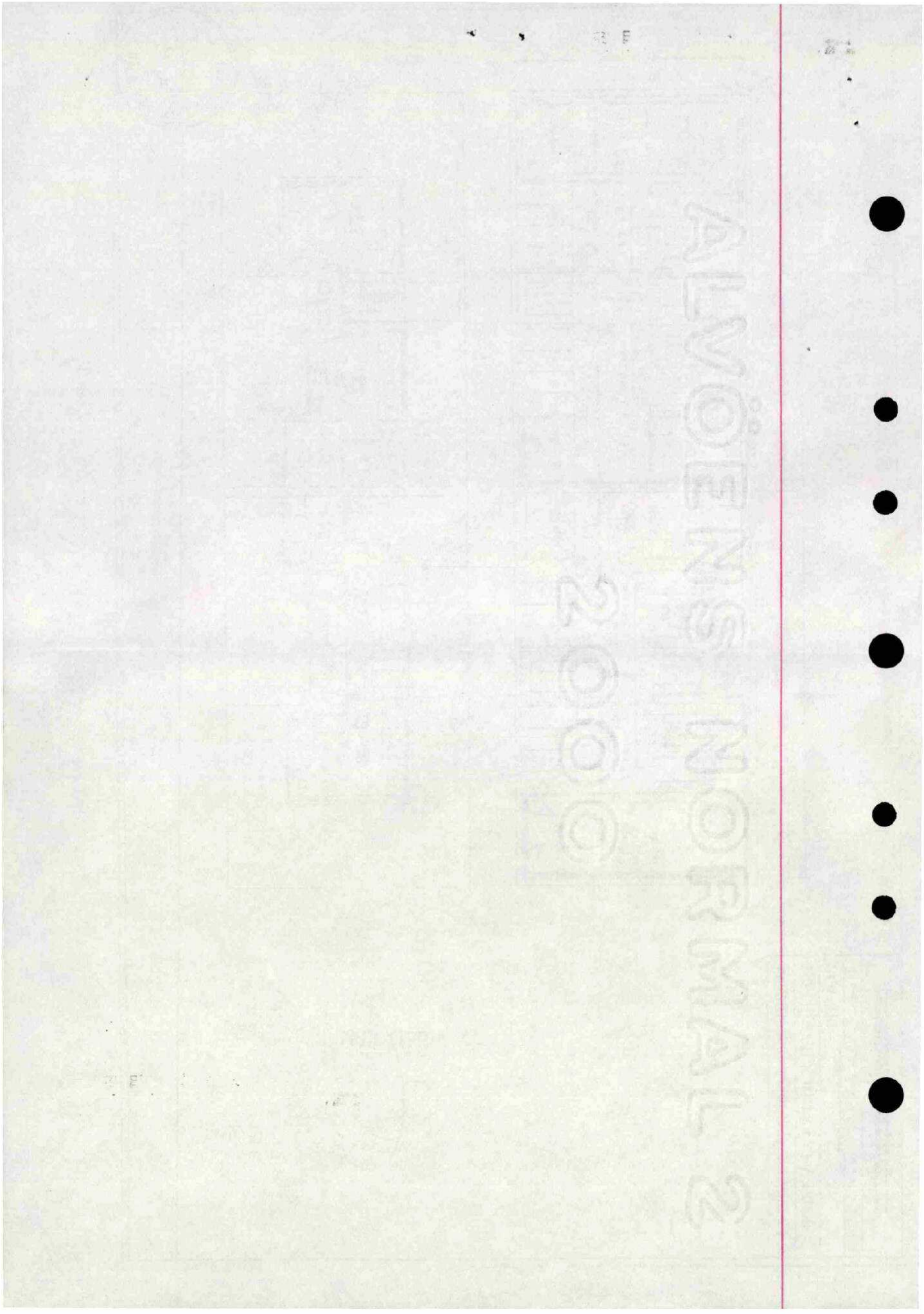
Rolf Chr. Ulrichsen (ugift)
fnr. 010635.[redacted]

Grøstad Sag og Høvleri AS
foretaksnr. 3434842

Underskriverne er over 18 år og har overfor meg vedkjent seg sin underskrift.

Paul Henning Fjeldheim
Statsautorisert eiendomsmegler


5. ETASJE OG LOFT
SNR 17
SNR 18
SNR 19
SNR 20
side
av tall
sider
OSLO BYSKRIVEREIENDOMSELSKAP
RETT KOPI BEKREFTES
PAUL HENNING FJELDHEIM
Statsautorisert eiendomsmegler
4 NYE LEILIGHETER PÅ LOFT
PLANER
ASAWEIEN 107 SCHØNNINGSGATE 44
1004


ALVØEN NORTH 2

Schønings gate 41

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Heltberg Bislett	14 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.4 km

BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	2 min
Bunnpris Kirkeveien	3 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	6 min
Vitusapotek Majorstuen	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	7 min

SPORT

Marienlyst skole	4 min
Marienlyst kunstgressbane	7 min
Synergy	6 min
Artesia Trening	7 min

«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— Sitat fra en lokalkjent

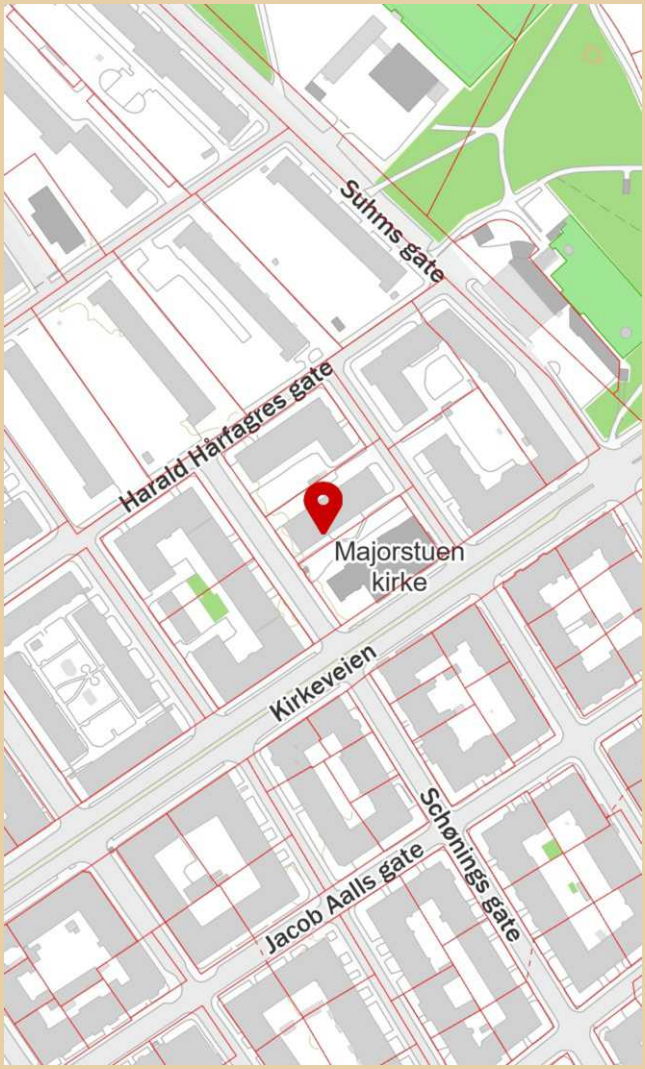
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil



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 41

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Heltberg Bislett	14 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.4 km

BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	2 min
Bunnpris Kirkeveien	3 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	6 min
Vitusapotek Majorstuen	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	7 min

SPORT

Marienlyst skole	4 min
Marienlyst kunstgressbane	7 min
Synergy	6 min
Artesia Trening	7 min

«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— Sitat fra en lokalkjent

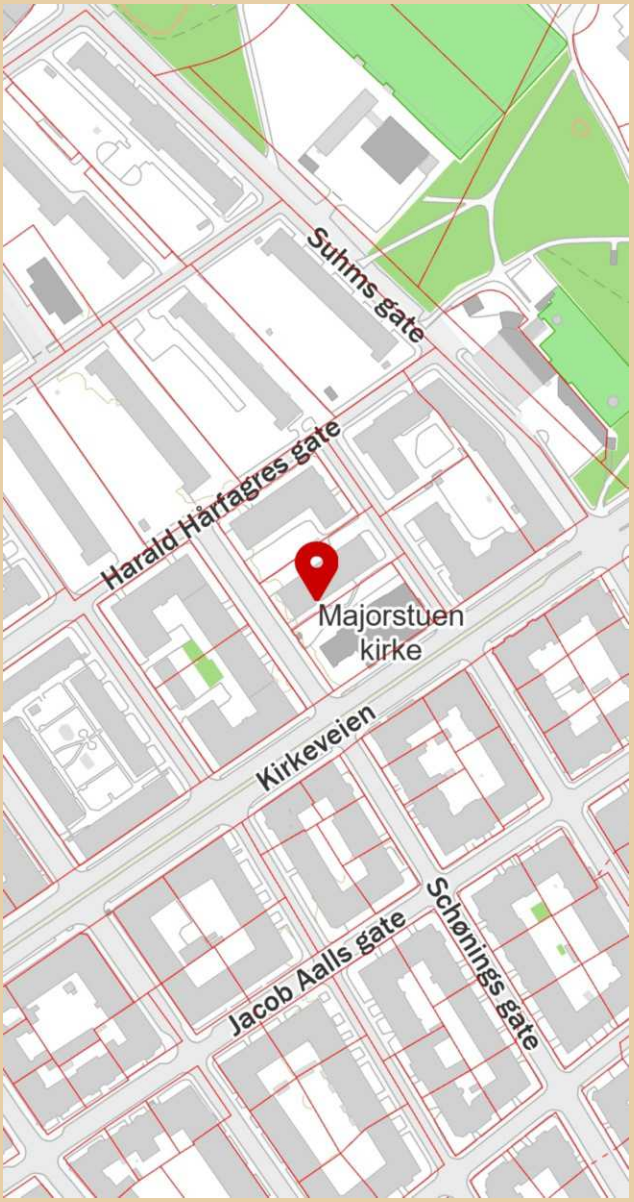
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil



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 41

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Heltberg Bislett	14 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Schønings gate 40-44 - 11060	1 min
Schønings gate 40-44 - 11058	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.4 km

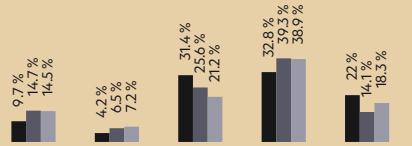
BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	2 min
Bunnpris Kirkeveien	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen kirke/Marienly	2.427	1 441
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

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
- Gående
- Egen bil

SPORT

Marienlyst skole	4 min
Marienlyst kunstgressbane	7 min
Synergy	6 min
Artesia Trening	7 min

«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— Sitat fra en lokalkjent

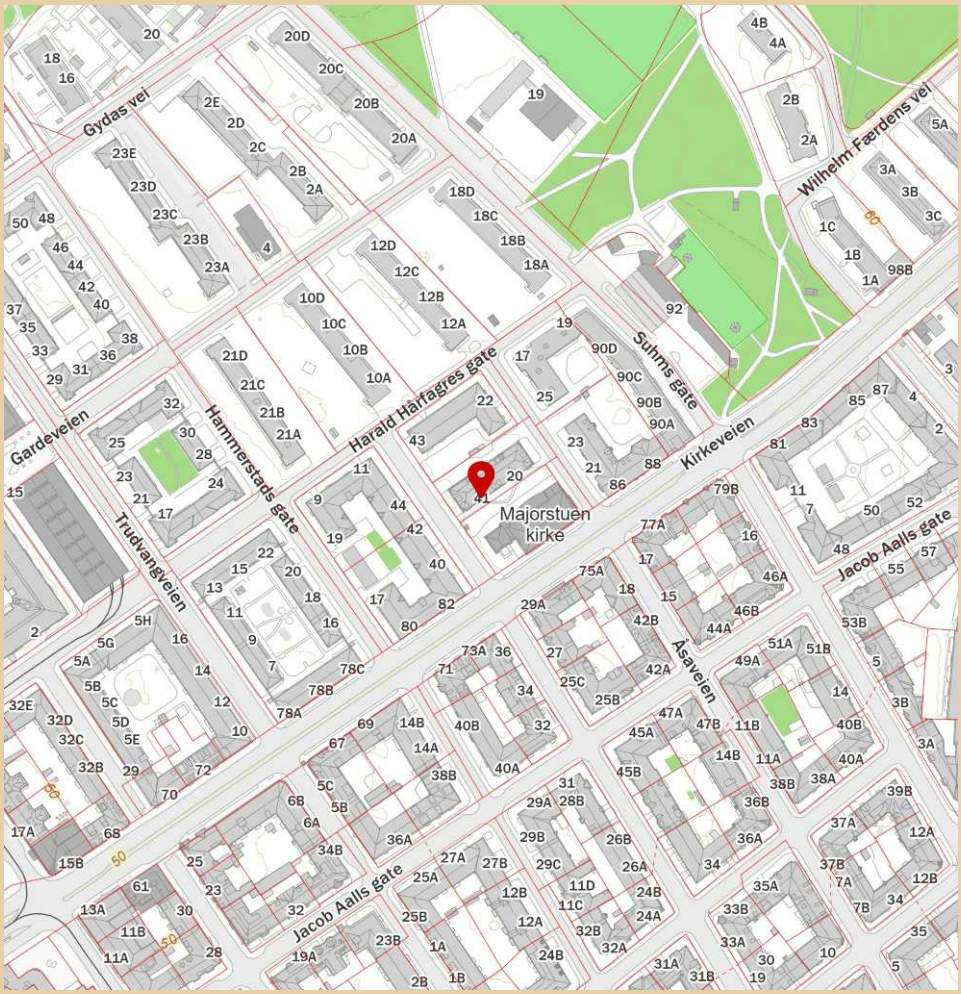
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

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 41, 0362 Oslo
Gnr. 46, Bnr. 24, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260303

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Kennet Hessvik

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 478 11 016

E-post: kennet.hessvik@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.
