PRIVATMEGLEREN
PARK

VEDLEG TIL SALGSOPPGAVEN I SCHØNINGS GATE 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest og byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Schønings gate 7, 0356 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 338, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 10.03.2026 **Oppdragsnr.:** 16603-1022 **Eiendomsverdi ref nr:** ST8347

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Morten Kjønniksen

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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Medansvarlig



Morten Kjønniksen
Uavhengig Takstingeniør
mk@norges-takst.no
900 24 343

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje og det medfølger 1 bod i trappegang og en bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Parkering i gate (beboerparkering).

Selveierleilighet - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass produsert i 2014.
Bygningen har malt trevinduer på bad med 2-lags glass produsert i 1980.
Bygningen har malt hovedytterdør av ukjent alder.
Malt balkongdør i tre med med 2- lags glass fra 2014.
Balkong utenfor soverom i stålkonstruksjon, belagt med terrassebord av tre.
Størrelse 6 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble målt vilkårlig +/- 14 mm skjevhet på stue.
Det ble målt vilkårlig +/- 7 mm skjevhet på kjøkken.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats av ukjent årgang.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Baderommet har servant, veggmontert toalett, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Baderom er bygget i 2005 iflg. tidligere salgsoppgave.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Det er sprekk i fuge på kasse til toalettsisterne.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4- 14 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Det er ikke ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.
Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn.
Det er ikke opplyst om endring av kurs eller omlegging av vannrør ved montering av nytt kjøkken.
Det gjøres oppmerksom på at det stilles krav til komfyrvakt ved etablering av ny kurs til eksempelvis platetopp. Ved omlegging eller etablering av nye vannrør vil det være krav om automatisk lekkasjestopper.
Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt, selv om det ikke var krav til dette på monteringstidspunktet.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke fordelerskap.
Stoppekran ble ikke lokalisert, men det opplyses om at stoppekran ble byttet i 2019.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. iflg. eier.
Boligen har røykvarslere med varsling til sameiet.
Automatsikringer med skap i entré.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for sameiet.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

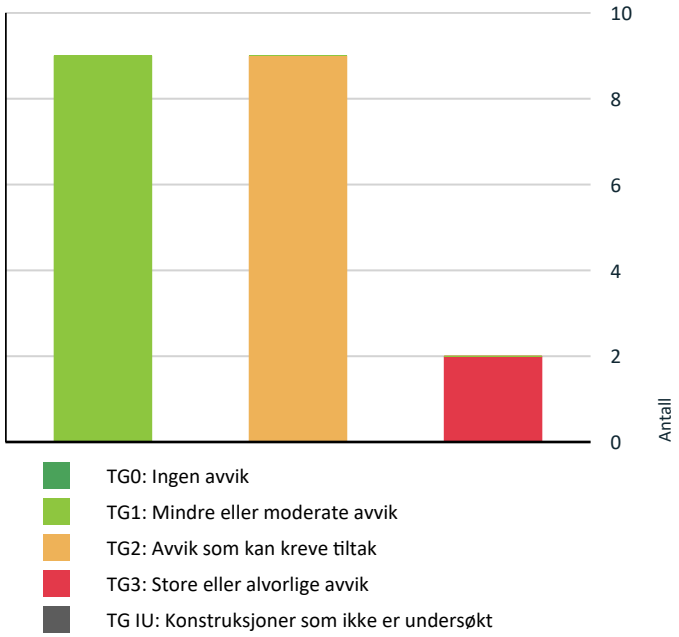
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er iflg. eier ikke blitt utført arbeider de siste 5 år.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

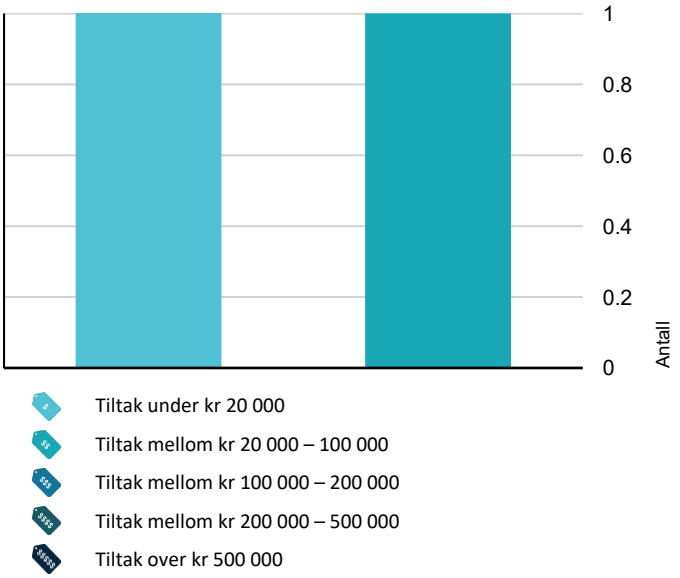
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har elektro kompetanse.
Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1899

Kommentar
Iflg. infoland online

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt trevinduer på bad med 2-lags glass fra 1980.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vindu fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduets plassering i våtsonen medfører høy fuktbelastning. Det må påregnes utskiftning i nær fremtid. Det anbefales å benytte et mer fuktbestandig vindu, eksempelvis PVC-vindu.



Vindu i baderom fra 1980.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør av ukjent alder.
Malt balkongdør i tre med med 2- lags glass fra 2014.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utenfor soverom i stålkonstruksjon, belagt med terrassebord av tre.
Størrelse 6 kvm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble målt vilkårlig +/- 14 mm skjevhet på stue.
Det ble målt vilkårlig +/- 7 mm skjevhet på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Retningsavvik og skjevheter må påregnes i eldre bygninger og er ikke unormalt.
Det er ikke nødvendig med akutte tiltak og gulvene kan fint benyttes slik det er i dag.

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats av ukjent årgang.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Halve pipen vender mot naboleilighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat gjelder gulvplate for an ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Baderom er bygget i 2005 iflg. tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Det er sprekk i fuge på kasse til toalettsisterne.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Membran har passert forventet levetid, utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vindu i dusjsone vurderes lite egnet for fuktbelastning. Utskifting til vindu av PVC eller annet materiale med bedre fuktbestandighet anbefales.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4- 14 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Vann blir liggende ved sluk etter dusjing.



Vann blir liggende igjen etter dusjing.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for membran er 20- 25 år.

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.

Ingen akutte tiltak er nødvendig, men utbedret kan vurderes på sikt.



Hovedsluk.

Tilstandsrapport



Hjelpesluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet har servant, veggmontert toalett, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tilkobling av avtrekksvifte må sjekkes opp mot styret/vedtekter- om hva som tillates.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.
Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn.
Det er ikke opplyst om endring av kurs eller omlegging av vannrør ved montering av nytt kjøkken.
Det gjøres oppmerksom på at det stilles krav til komfyrvakt ved etablering av ny kurs til eksempelvis platetopp. Ved omlegging eller etablering av nye vannrør vil det være krav om automatisk lekkasjestopper.
Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt, selv om det ikke var krav til dette på monteringstidspunktet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Røropplegg i kjøkkenbenk.



Forskjellig type stein



Forskjellig type stein.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

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

Det er ikke mulig å påvise at det i dag er noen form for ventilering fra kjøkkenet. Evt. tidligere ventiler kan være bygget inn, eller være skjult bak innredning.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke fordelerskap. Stoppekran ble ikke lokalisert, det opplyses om at stoppekran ble byttet i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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

Stoppekran på hovedledning er sameiets ansvars.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Stoppekran må lokaliseres.
Ved eventuell lekkasje vil manglende avstengingsmulighet medføre økt skadeomfang.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Det ble ikke funnet ventiler i vegg eller ventiler i vinduer.

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

Manglende lufteventil kan gi utilstrekkelig luftutskifting, med risiko for dårlig inneklima og økt fuktbelastning i rommet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Bereder plassert i høyskap på kjøkken. Elektrisk kobling, størrelse og alder var ikke synlig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Varmtvannsbereder i kjøkkenskap.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere med varsling til sameiet.

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

Automatsikringer med skap i entré.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1899 Ukjent

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ikke opplyst om.

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei iflg. eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuell besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.



Sikringsskap i entré

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

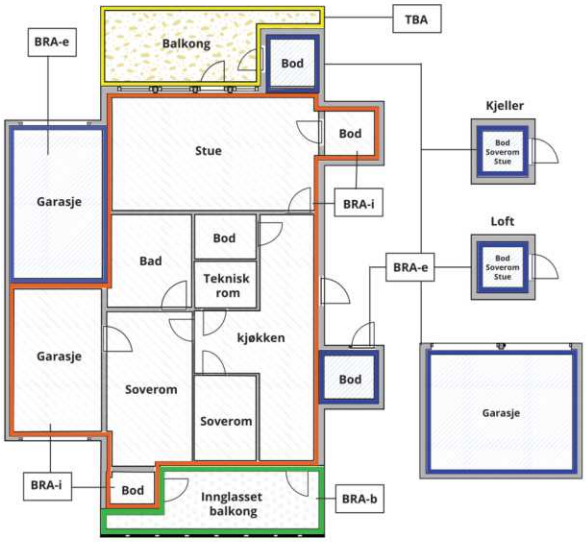
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod i trappegang		1		1	
4. Etasje	71			71	6
Kjeller		4		4	
SUM	**71**	**5**			**6**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 264 cm, kjøkken 263 cm
Leiligheten disponerer en bod i felles trappegang på ca. 1 m² en bod i kjeller på 4 m².

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.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er iflg. eier ikke blitt utført arbeider de siste 5 år.

Nyere håndverkstjenester

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Morten Kjønniksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	338		13	468 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Schønings gate 7

Hjemmelshaver
Ruud Hans, Ruud Kari

Kommentar
Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SCHØNINGSGATE 7	869 / 14275	c/o Nor Forvaltning AS	984538111

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	27.02.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	
2	10.03.2026	
3	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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

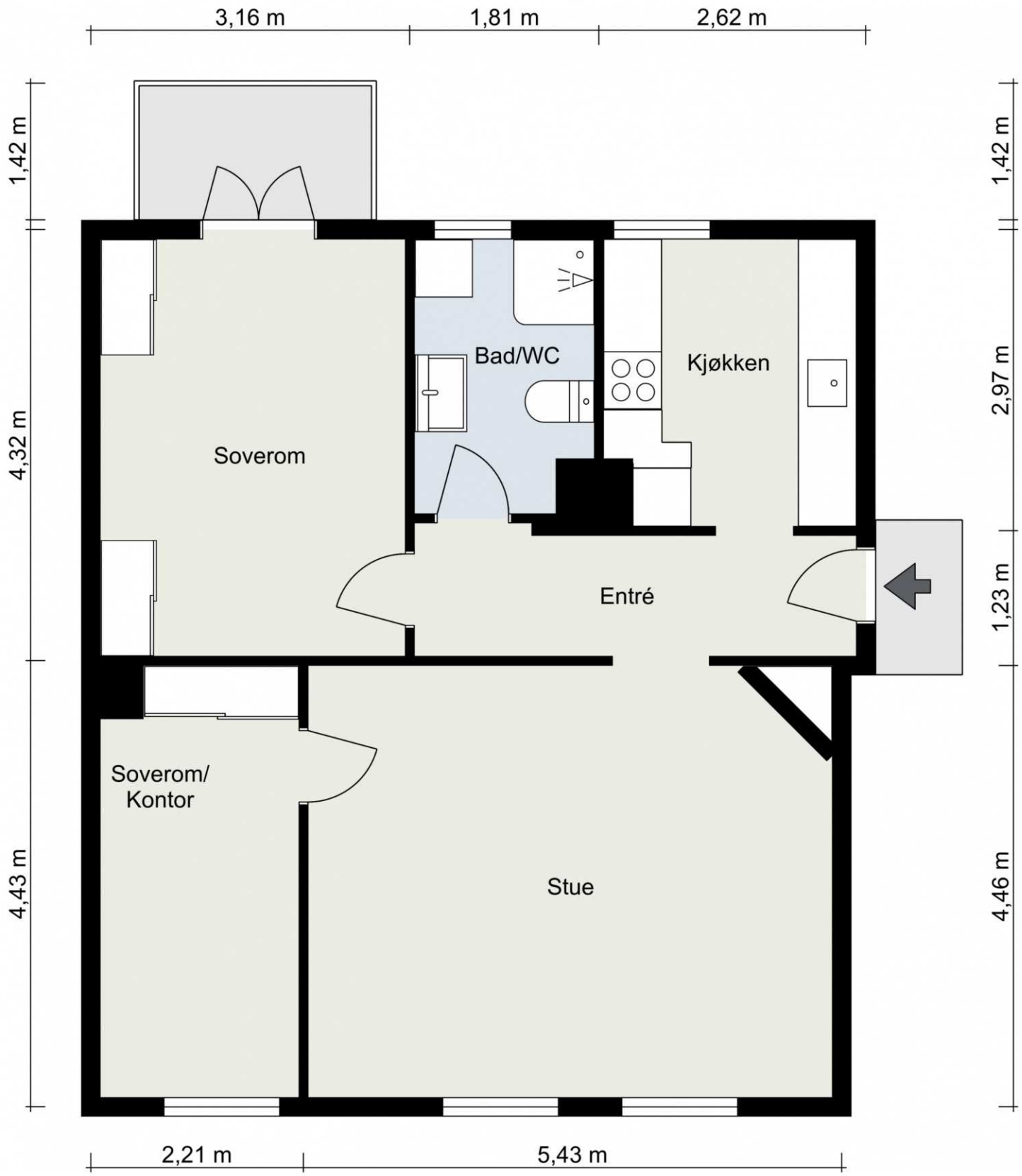
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ST8347

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

Schønings gate 7
4. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260080

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Ruud	Kari Ruud

Gateadresse
Schønings gate 7

Poststed	Postnr
OSLO	0356

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Varig Hadeland Forsikring / Frende

Polise/avtalenr.: 1100484

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260080

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Omfattende oppussing av fasade og tak i 2025.

Arbeid utført av: POWR AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260080

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260080

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260080

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Ruud	320e8e5b5fa862af2711b3 8094af1fd1ea9f48ee	02.03.2026 18:40:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Ruud	6146e07fd618e412650d1b cdce836579288700c5	02.03.2026 18:43:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260080

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Schønings gate 7

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Heltberg Bislett	9 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min 0.4 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Industrigata	3 min
Meny Bogstadveien	4 min

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
Boots apotek Bogstadveien	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	6 min

SPORT

Dronning Astrids plass streetbaske...	4 min
Stensparken - balløkke	6 min
SATS Fagerborg	4 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



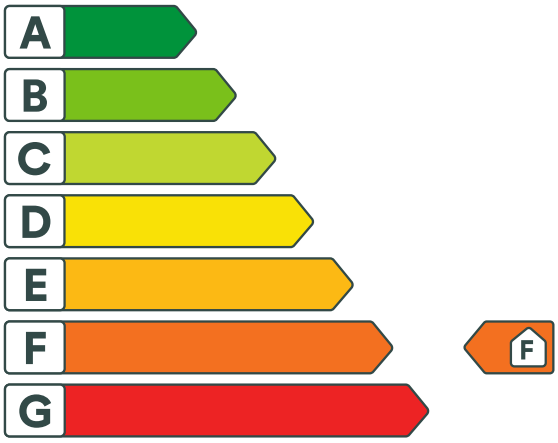
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Schønings gate 7, 0356 OSLO**	
Dato for energimerking **02.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265217**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80518358**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **338**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0404**



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 **1899**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **257,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **257,63 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 292 kWh**

PRIVATMEGLEREN

Nor Forvaltning AS
Alnaparkveien 11
1081 OSLO

Oppdragsnr.	Vår dato
6260080	20.02.2026

Salg av eierseksjon i SCHØNINGSGATE 7

Adresse:	Schønings gate 7, 0356 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Hans Ruud Kari Ruud
Eiendom:	gnr. 214, bnr. 338, snr. 13 i Oslo

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren PARK

Felix Green
Partner | Eiendomsmeglerfullmektig

Eiendomsmegler Felix Green | +47 45 80 94 71 | felix.green@privatmegleren.no

Park Eiendomsmegling AS | Sorgenfrigata 11 | 0367 OSLO

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 214, bnr. 338, snr. 13 i Oslo
Adresse: Schønings gate 7, 0356 OSLO
Onr. 6260080

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 5 699,-

Felleskostnader inkluderer: Drift, vedlikehold, felles bygningsforsikring, regnskap, forretningsfører, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, bredbånd TV, se regnskap.

Fordeling av felleskostnader:
- renteutgifter Kr 1 112,-
- avdrag Kr 411,-
- og driftsutgifter Kr 4 176,-

Utestående krav: 0,- pr 23.02.2026

Forsikret i Gjensidige Polisenr 79799944 Forfall 15.12.2025 Betalt ja

Andel felles gjeld kr. 193 024,- pr 31.12.2025
Långiver / lånenr. DNB 16369583526
Lånets totale saldo 2 138 051,- pr 31.12.2025
Lånetype Annuitet Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 7,2 % pr 31.12.2025
Dato siste termin 2044

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 16 784,- pr 31.12.2025
Total formue kr. 337 461,- pr 31.12.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Fellesutgifter vurderes løpende etter prisøkning på sameiet faste avtaler og leveranser samt vedlikeholdsbehov og øket 01.01.2026 med 8 %. Fellesutgiftene vurderes løpende ut ifra prisstigning på løpende leverandør avtaler og vedlikeholdsbehov. Det er pr i dag ikke planlagt videre økning i fellesutgifter for 2026. Årsregnskap for 2025 er ikke ferdigstilt.
Det er avholdt 2 ekstraordinære årsmøter i 2024 vedr opptak av lån til utbedring av fasade, se vedlagte protokoller.

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

Ingen kjente.

Eiendomsmegler Felix Green | +47 45 80 94 71 | felix.green@privatmegleren.no

Park Eiendomsmegling AS | Sorgenfrigata 11 | 0367 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:
Lån er individualisert og kan innfris dersom ønskelig, lånekostnader kr 1 523,- pr mnd vil da bortfalle på seksjonens fellesutgifter. Andel fellesgjeld gjelder kun langsiktig lån til bank.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	--
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Styret varsles
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja, se husordensreglenes §6
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

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

Styreleder i sameiet

Navn:	Mathias Hasle Aamelfot
Adresse:	Schønings gate 7, 0356 Oslo
Telefon:	96633690
Fax:	
E-post:	mathias.aamelfot@hotmail.com

Send svar til: felix.green@privatmegleren.no¤

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

Dato og sted 24.02.2026/ Oslo

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Felix Green | +47 45 80 94 71 | felix.green@privatmegleren.no

Park Eiendomsmegling AS | Sorgenfrigata 11 | 0367 OSLO

Sameiet Schønings gate 7
Årsmøte 2025

5. mai 2025

Agenda

1) Gjennomgang av 2024

2) Styrets sammensetning

3) Budsjett 2025

4) Forslag til tiltak

5) Innsendte forslag

7) Eventuelt

Sak 1
Gjennomgang av 2024

Tiltak i løpet av året

- I 2024 skiftet vi takvinduer og renoverte fasaden. Dette var besluttet etter lekkasje i alle loftsleilighetene i januar 2024. I denne sammenheng tok vi opp et lån på 3,4 MNOK.
- Overskytende lånebeløp per boenhet vil bli tilbakebetalt, og felleskostnadene for den enkelte boenhet vil bli justert deretter.

Sak 1
Gjennomgang av 2024
Årsregnskap

Hovedtrekk:

- Resultatet for 2024 ga et overskudd før finansposter på kr. 366.024,-, og et årsresultat etter finansposter på kr. 273.835,-.
- Resultatet er kr. 261.362 over budsjett grunnet at lånet til arbeidene med tak og fasade var høyere enn utgiftene.
- For ytterligere detaljer henvises det til utsendte regnskapet.

Sak 1
Gjennomgang av 2024

Oversikt utgifter ved fasadeouss og vindusutskifting			ÅR	2024	
Finanskode	**Kontonavn**	**Faktisk**	**Budsjett**	**Gjenstående kr**	**Gjenstående %**
1000	Powr tilbud	kr 2 424 461,00	kr 2 424 461,00	kr 0,00	0,00 %
2000	POWR ekstraarbeid	kr 588 964,00	kr 588 964,00	kr 0,00	0,00 %
3000	Takstsenteret tilbud	kr 80 000,00	kr 80 000,00	kr 0,00	0,00 %
4000	Takstsenteret ekstra.	kr 25 000,00	kr 25 000,00	kr 0,00	0,00 %
5000	Mottatt Gjensidige	-kr 198 392,00	-kr 218 392,00	-kr 20 000,00	9,16 %
6000	MVA Gjensidige	-kr 54 598,00	-kr 54 598,00	kr 0,00	0,00 %
Totalt		**kr 2 865 435,00**	**kr 2 845 435,00**	**-kr 20 000,00**	**-0,70 %**

Sak 2
Styrets sammensetning

- Styret består i dag av styreleder Mathias og styremedlem Hans. Det har ikke meldt seg nye kandidater til styret. Nåværende styremedlemmer vurderer å flytte ut av sameiet i løpet av det inneværende år, men begge er også villige til å fortsette i styret inntil videre. Dersom en eller begge skulle flytte, vil det innkalles til et ekstraordinært årsmøte for å velge nytt styre.

Sak 3
Budsjett 2025

- Styret har tatt utgangspunkt i etablert økonomisk strategi, og legger frem et stramt budsjett.
- Det er budsjettert med en inntektsreduksjon ca. kr. 3.237.192,- i forhold til 2024. Lånopptak ga høy inntekt i 2024. Budsjett 2025 er vesentlig høyere enn budsjett 2024 da vi har budsjettert med kr. 222.000 ,- i renteinntekter.
- På grunn av økte kostnader gir dette et negativt resultat på – 15.193,- etter finansposter.
- Omtrent alle utgiftspostene øker, men kommunale avgifter står for den største økningen.
- For ytterligere detaljer, se vedlagt budsjett.

Sak 4
Budsjett 2025

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2024	Budsjett 2024	2023	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Fellesinntekter		639 072	639 052	580 956	685 937
Kabel-TV		123 120	123 025	117 396	126 815
Andre inntekter		891	0	1 868	1 000
Renteinntekt på individuell lån	1	109 861	0	0	222 000
Ekstraordinær innbetaling		3 400 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		**4 272 944**	**762 077**	**700 220**	**1 035 752**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Arb.giv.avg.	2	4 230	4 230	4230	4 230
Vaktmestertjenste	3	54 002	53 074	51 904	56 700
Kommunale avgifter		276 068	281 876	238 877	308 000
Felles strøm		31 366	27 615	34 686	33 500
Snøbrøyting, strø/feiing		42 907	11 967	19 906	15 000
Kabel-TV		123 025	123 025	117 362	126 815
Rep/vedlikehold	4	3 122 312	40 000	35 169	50 000
Forretningsfører		24 885	24 885	23 703	25 900
Forsikringspremier		158 967	156 583	146 074	183 000
Andre kostnader	5	35 336	8 752	10 062	10 500
Bankgebyrer		3 822	3 656	3 479	3 900
Sum driftskostnader		**3 906 920**	**765 663**	**715 450**	**847 545**
DRIFTSRESULTAT		**366 024**	**-3 586**	**-15 230**	**188 207**
FINANSPOSTER					
Renteinntekter bank		1 165	965	743	2 400
Annen finansinntekt		16 139	15 149	15 149	16 200
Renteutgifter		109 492	55	55	222 000
Netto finansposter		**-92 189**	**16 059**	**15 836**	**-203 400**
ÅRSRESULTAT		**273 835**	**12 473**	**606**	**-15 193**
Overføringer:					
Overført til egenkapital	6	273 835		606	
Sum overføringer		**273 835**		**606**	

Sak 5
Innsendte forslag til saker

- Ingen innsendte forslag til saker.

Eventuelt

- Det er ingen saker til eventuelt.

SAMEIET SCHØNINGSGATE 7

Årsmøte 2025

Mandag 05.05.2025 – klokken 18.00

Årsmøte gjennomført på MS Teams:

Møtereferat

Til stede: Mathias Hasle Aamelfot (styreleder) (Seksjon 10)
Hans Ruud (styremedlem) (Seksjon 13)
Søren Lous (seksjon 15
Jonas Greve (seksjon 5)
Stella Bugge (seksjon 19)
Jørgen Viuls (seksjon 2, 3, 4 og 9)

1.

Godkjennelse av innkalling: Ja
Valg av møteleder: Mathias Hasle Aamelfot
Valg av referent: Hans Ruud
Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen: Mathias Hasle Aamelfot og Hans Ruud

2. Agenda

- Gjennomgang av 2024
- Styrets sammensetning
- Budsjett 2025
- Forslag til tiltak
- Innsendte forslag
- Eventuelt

3. Diskusjon

Sak 1, gjennomgang av 2024 og årsregnskapet for 2024.

- Oppussing med opptak av kr 3 400 000 i lån. Det foreslås å tilbakebetale kr 400 000 (siste lånet). Årsmøte er enig.
- Årsmøte godkjenner også årsregnskapet.

Sak 2, Styrets sammensetning

- Styret som består av Mathias og Hans informerer at de tenker å flytte ila det neste året. Begge fortsetter i styret foreløpig, men oppfordrer andre eiere til å ta på seg vervene. Styret kommer også til å ta en mer aktiv tilnærming til rekruttering av styret fremover.

Sak 3, budsjett 2025

- Gjennomgang av budsjetter av Mathias. Diskusjon rundt økning av felleskostnader. Ingen økning nå, men styret følger økonomien tett med forretningsfører fremover.
- Årsmøte godkjenner budsjettet for 2025.

Sak 4, innsendte saker.

- Det har ikke blitt innsendt noen saker til årsmøte.

Sak 5, eventuelle saker

- Det minnes om fra styreleder sin side at alle eiere skal til enhver tid oppdatere styret om hvem som leier utleieleiligheter.
- Vårdugnadens oppgaver er godt i gang.
- Det vil bli gjort en opprydding av sykler i bakgården.
- Sjekkes opp reparasjon av dører inn i oppgangene.

4. Vedtak

- Lån kr 400 000,- i forbindelse med oppussing av fasader/annet arbeid tilbakebetales.

Mathias Hasle Aamelfot, styreleder

Mathias Aamelfot

Oslo, 05.05.2025

Hans Ruud, styremedlem

Hans Ruud

Oslo, 05.05.2025

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

SCHØNINGSGATE 7 I OSLO
Org. nr. 984 538 111

Vedtatt ved sameiermøte den 31 mai 2004,
Endringer vedtatt ved sameiermøte 20. januar 2020.

I medhold av lov om eierseksjoner (lov 2917-06-16-05) med senere endringer.

§1

Navn, Forretningsfører og formål

Eierseksjonssameiet Schøningsgate 7 har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 20 seksjoner hvorav 18 er boligseksjoner og 2 er næringsseksjoner i henhold til tidligere oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 214, bnr i Oslo Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2

Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier som eier/har hjemmel til sin seksjon, har enerett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Seksjonen og fellesarealene kan bare nytes 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. Både utvendig og innvending bygningsmessig forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende 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.

Hver sameier har også rett til en bod. Næringsseksjonene har rett til å disponere fellesrom 1 og 2 som bodareal. Det skal ikke betales leie for fellesbodene for næringslokalene eller bodene for boligene. Nærværende bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra samtlige 20 sameiere.

§3

Fellesutgifter

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall i sameiermøtet. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten utgjør til enhver 1 G.

§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 forgreiningspunkt inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

§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 betalingen til dekning av fellesutgiftene.

§6

Dugnadsgebyr

Det vil ved årsmøtet hvert år beregnes en sum for enkelt vedlikehold av fellesareal, kostnaden deles videre på antall sameiere, ikke på den vanlige sameierbrøken. Den som ikke stiller på dugnad vil måtte betale inn ~~en del av denne kostnaden~~ en dugnadsavgift som fastsettes av styret.

§7

Sameiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

§8

Registrering av sameiere og leietakere

Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Det er ikke mulig å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Dette omfatter erverv via strømenn og via selskap. Det henvises til lov om Eierseksjoner § 23. Erverv i strid med forbudet gir grunnlag for pålegg om salg.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Fremleie av seksjonen kan bare skje ved styrets godkjennelse som må innhentes på forhånd og minst 14-fjorten-dager før leietaker/kjøper skal flytte inn. Styret kan trekke sin godkjenning av leietaker i løpet av en leieperiode og kreve at leietaker sies opp fra sin leiekontrakt. Å nekte godkjenning eller kreve oppsigelse av leiekontrakten kan ikke gjøres uten saklig grunn. Styret kan kreve fremlagt leiekontrakt for å kontrollere at den ikke inneholder noe som strider mot sameiets vedtekter eller ordensregler.

Det er begrensninger i seksjonseiernes mulighet til å drive kortidsutleie av seksjonene. Grensen til korttidsutleie er 60 døgn.

Alle eventuelle skader på fellesområder som et følge av flytting vil bli taksert av styret og kostandene ved utbedring avkrevd den sameier som eier leiligheten idet skaden oppstår. Sameiets vaktmester skal varsles i forkant av inn/utflytting av seksjonene.

Ved salg/eieroverdragelse vil styret avkreve ~~ny sameier gebyr på kr 500,-~~ selger et beløp tilsvarende maksimalt 4x det til enhver tids gjeldende rettsgebyr for dekning av diverse og arbeid som sameiets forretningsfører har i forbindelse med eierskiftet.

§9

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og 1 til 2 ~~2 til 4~~ styremedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§10

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 loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelser eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter den ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§11

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 fatte vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder tilstede og er det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av fremmøtte styremedlemmer.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige ~~seks måneder.~~ tre måneder.

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

§12

Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge, jf. Eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§13

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen eller tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 jf. Lov om eierseksjoner ~~§ 27.~~ § 39.

§14

Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetning av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for eiendommen og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 15

Endring av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Dette gjelder dog ikke § 2 siste avsnitt, som krever enstemmighet.

§16

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske 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.

§17

Forhold til lov om eierseksjoner

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

Oslo den ~~x. april 2004~~ 20. januar 2020

Nye eiere må godkjenne vedtektene før overtakelse av leilighet finner sted.

~~Som eier av seksjon nr vedtar jeg vedtektene som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.~~

Ordensregler vedr. oppussing/rehabilitering av leiligheter

Styret har ansvar for å følge opp vedtekter og husordensregler i den grad det er mulig blant annet ved å minne om/understreke de regler som allerede er satt. Det kan forekomme at eierseksjoner ønsker å gjøre enkelte forandringer, og i den sammenheng er det nødvendig med visse "kjøreregler" for hvordan dette kan utføres til minst mulig sjenanse for øvrige sameiere i oppussingsperioden, og i overenstemmelse med vedtekter og husordensregler forøvrig.

Er det tvil om det planlagte arbeidet skal meldes eller er det andre uklarheter, spør styret før arbeidet igangsettes!

1. Registreringsmelding ved oppussing/rehabilitering

Der det skal utføres vesentlig oppussing /rehabilitering, er det viktig at dette meldes styret i forkant. Det skal også henges opp et notat på tavlen i oppgangen som naboinfo. Det samme gjelder forøvrig alle større oppussingsarbeider uavhengig av tidspunkt. (Mindre endringer som f.eks. maling er maling ikke meldepliktig).

Notatet skal omfatte navn/telefon på sameier og på ansvarlig utførende entreprenør/håndverker, samt tidsrom for gjennomføringen.

2. Ordensregler

2.1 Utbedringer/endringer

Styret gjør oppmerksom på vedtektenes § 18 hvor det klart fremgår at både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes styret, og evt. søkes til kommunen: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/

Det må ikke foretas innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller som kan være til ulempe for naboene eller påvirke byggets tekniske installasjoner/konstruksjoner.

Eksempel: Inngrep som kan påvirke ventilasjon, vanntilførsel eller avløpsvann. I slike tilfeller må det bekreftelse fra den som har levert systemet (for eksempel Oras) at endringen ikke påvirker fellessystemene. Styrets godkjennelse er påkrevet.

Baderommene er en egen konstruksjon og det må ikke foretas endringer uten styrets godkjennelse. Det skal gjøres i henhold til våtroms-standard, avvik fra dette vil innebære at husets forsikring ikke dekker en eventuell skade.

2.2 Overholdelse av byggeforskrifter

Styret forutsetter at de arbeider som planlegges utført er i henhold til gjeldende byggeforskrifter, og blir gjennomført på forskriftsmessig måte.

2.3 Materialer og søppelhåndtering

Det er viktig at rivingsmateriell og søppel blir transportert ut til minst mulig sjenanse for naboer. Det

bør etableres dekningsmateriale på gulv/vegger i trappeganger i de mest aktive perioder. Søppel og rivingsmateriell må ikke plasseres i fellesarealer, men transporteres snarest til nærmeste avfallsstasjon. Det skal ikke bli kastes rivingsmateriell i søppelcontainerne i sameiets bakgård. Det er heller ikke lov til å tømme avfall, f.eks. maling/gips/lim-rester i kummen i bakgården, den er kun for vann.

I den grad arbeidet medfører at trappeoppgang/inngangsparti krever ekstra rengjøring når arbeidet pågår/er avsluttet, plikter eier å betale tilleggsutgiftene.

2.4 Boring i betong

Boring i betong medfører uutholdelig støy i naboleilighetene i hele oppgangen og må derfor forhåndsvarsles til naboer og tidsrom begrenses til mellom 0900 og 1600 på hverdager. Ved god planlegging kan boring skje konsentrert innenfor et kortere tidsrom. Vær også oppmerksom på at betongboring også medfører støvproblemer.

2.5 Transport ut og inn av sameiet

Det er viktig at ut- og inntransport av materiell og utstyr skjer på en slik måte at det ikke blir til hinder for annen nødvendig trafikk. Spesielt viktig er det at bakgården til sameiet ikke blir sperret for renovasjon, sykebil, brannbil o.l. Servicebiler og privatbiler for håndverkere må derfor parkeres slik at de ikke hindrer normal ferdsel.

2.6 Utlån av nøkler, garasjeportåpner osv.

Tiltakshaver (sameier) har ansvaret for nøkler, og at utlån av dette begrenses mest mulig. Det er også viktig at dette blir levert tilbake umiddelbart etter at oppdraget er fullført. Sameier må instruere håndverkere om at dører med smekklås ikke blir satt i åpen stilling. Dette for å hindre adkomst for uvedkommende personer.

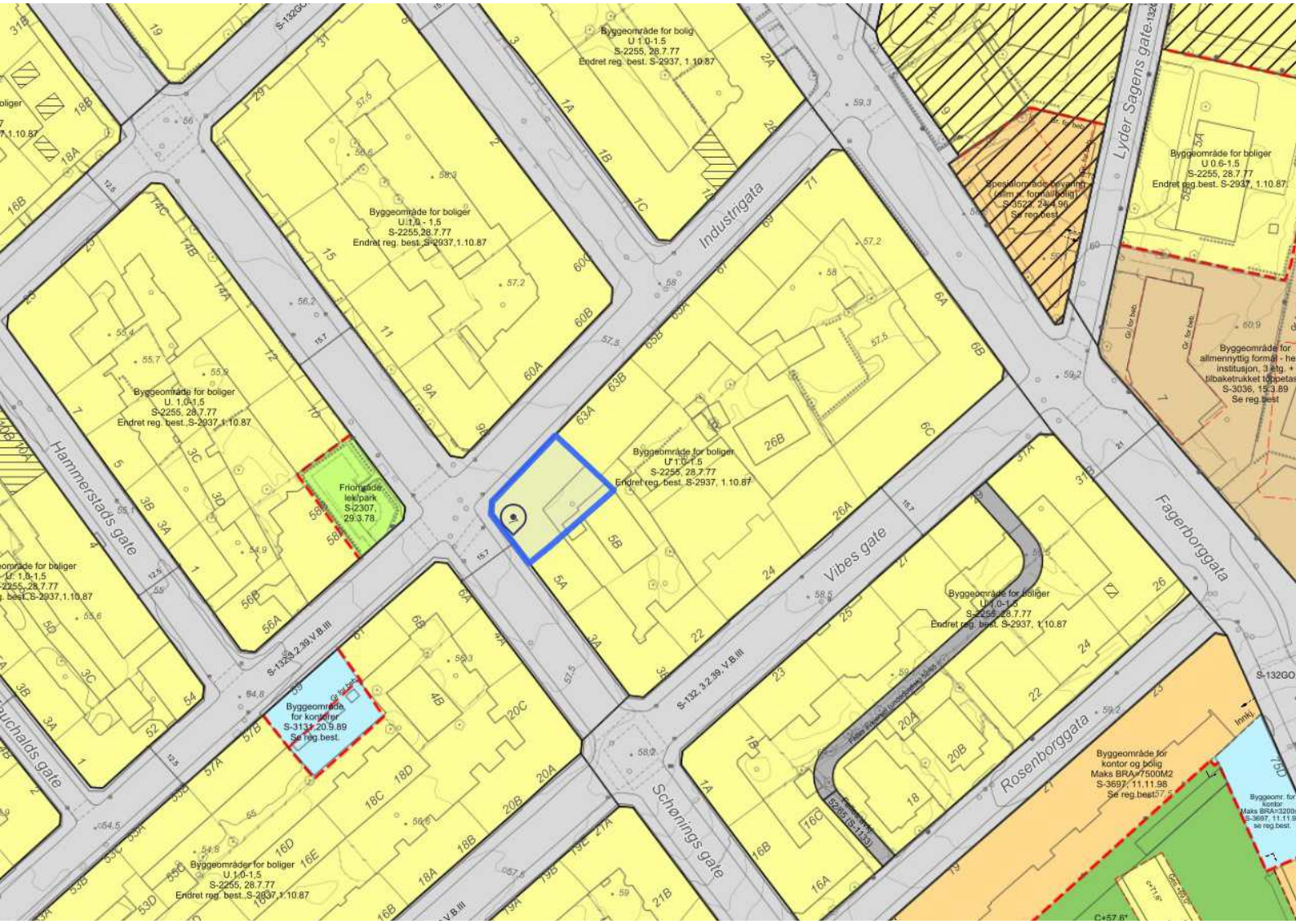
2.7 Riggområde

Det er i prinsippet ikke tillatt å benytte fellesarealer til riggområde. I helt spesiell tilfeller vil styret kunne vurdere behov for container eller lignende ved rivingsarbeid. Plassering og tidsrom avtales i så fall på forhånd med styret.

Styret oppfordrer til at ovennevnte "kjøreregler" blir etterkommet. Det er styret som innehar ansvaret for at gjeldende regelverk innenfor HMS (Helse-Miljø-Sikkerhet) blir fulgt. Tiltakshaver (sameier) pålegges ansvaret for at disse kjørereglene blir tatt opp med utførende håndverker(e) og som bør medtas som en del av kontraktsforutsetningene.

Det er derfor viktig at det etableres god og nødvendig kontakt mellom styret og ansvarlig sameier (evt. entreprenør/håndverker) slik at rehabiliteringen blir til minst mulig sjenanse for sameiets beboere. Det forutsettes at også vaktmester blir orientert.

Styret


Byggeområde for bolig
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.6-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Spesialområde bevaring (kulturminne) (kulturmiljø)
S-3523, 24.1.96
Se reg.best.
Byggeområde for allmennyttig formål - he
institusjon, 3 etg. +
tilbaketrukket loftsetas
S-3036, 15.3.89
Se reg best
Friområde
lek/park
S-2307,
29.3.78.
Byggeområde
for kontorer
S-3131, 20.9.89
Se reg.best.
Byggeområde for kontor og bolig
Maks BRA=7500M2
S-3697, 11.11.98
Se reg.best
Byggeområder for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Industrigata
Lyder Sagens gate
Hammerstads gate
Vibes gate
Fagerborggata
Rosenborggata
Schønings gate
S-132, 3.2.39, V.B.III
S-132GO

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, 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.

Schönings gt. 7

J.nr. 77/1898

Vånings hus.

D.J.-No. 77 / 98

Gunnarsens Erklæring 5 Egnemænd.

774 / 96 — 913 / 98

Expeditions-Dokument

angaaende Vognmandsforretning

paa Matr.-No. 7 Schønningsgade

Indleveret 22 Februar 98. Attesteret 11. September 98.

Oversendes D'Hrr. Reguleringsvæsenet og Opmaalingsvæsenet med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No, Grænser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 22de Februar 98.

Olaus Linthoe

Intet at bemærke

d. u. s.

Theodor Gaarder.

152 / 98

123 / 98

Paa 1ste Etages Plan er den ene Grundmur optegnet til 19.50 m istedetfor 19.15 m, hvorvel Intet at bemærke.

Kra 272-98.

Kjærnes

Oversendes den aarede Grundmaskommission.

Kristiania 28 Februar 1898.

Olaus Linthoe

Intet Beboelsesrum bør have mindre gulvflade end 6 m². Enhvert maa ventileres og skaffes lys

ved anbringelse af overlys i dåmm eller andetsteds.
Saafremt butikslokalet sættes i direkte forbindelse med den underliggende kjælderrum, maa denne isoleres fra de øvrige kjælderrum.
Kristiania den 2den marts 1898.



Carsten Tank

Overseende Hr. Stadsarchitekten og indstilles til Approbation. Den af Gymnasiumsskolen given Paategning om fuldstændig Maal paa Brandselskuen vil ogsaa tilfølgelig have paa Grundrummets endelige Størrelse. Opgave over de anvendendes Sendbyrden ovenfor Forhaandsregnes Vægge er optaget i Anmeldelsen. —

Kr. 3. 3. 98.
Chr. Linstad

De øvrige Forholdsregler i Anledningen, de maa nøiagtigt maales og tilsees af Murmester eller Polizi.
Kristiania 4de Marts 1898
Thaulow

774/98.

405. 98. 7

Sendes Hr. Stadsingeniøren i Anledning af §§ 13, 14 og 15.
Kristiania den 5te Marts 1898
G. V. Bull

405.

Tilbageleveres Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser overlegges.
Hr. Stadsingeniørkontoret den 11te Marts 1898.
C. H. Smedsrud

A. Meyer

913
9c

Approberes under Henvisning til Fabelgrunjene.

Kristiania den 14de Marts 1898

G. Bull

Oversendes i Hendhold til Sundhedsforskrifternes §21te
Indredningen kan paabegyndes 9/10 98, tabket 27/3 98.

Kristiania 29 August 1898.

Til
Sundheds kommision

Chr. Linthoes Bauer
M. Arnberg

Enig i den fastsatte frist.
Kristiania sundheds-kommision, 29de august 1898.

BONDEDEKONOMISK
J. No 1108
98
INSPEKTØR

A. C. Bruun
Bdf.

Overrundes den anden Sundhedskommisjon
i Henhold til Sundhedsforskriftens § 21te
Kristiania d. 14 Marts 99.

Chr. Linthoe

Tilbageendes hr bygningsinspektø-
ren under henvisning til vedlagt rapport
fra sundhedsinspektionen. Der er fra sundheds-
kommissionens side intet til hinder for at
bygningen tages i brug. Kommissionen for-
behalder sig dog at ekreide ind paadel mod,
at pigekammerne kun er adskilt fra kjøkke-
nerne ved, spanske vægge, som mod at kø-
kkenets ventilationspibe ikke er lagt ud
siden af rappiken, om det skulde vise sig
fornødent, herom bedes intet underrettet.

Kristiania 20de april 1899

BONDEDEKONOMISK
J. No 742
99
INSPEKTØR

P. D. Denzler

J.-No. 774/98

405. 98. T
KRISTIANIA

T.D.J.-No. 77/98
Bilag

Bygningsanmeldelse

til Vestre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No 7

Sehjømmings Gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 319.8 □ Meter i 4 Etager / □ Meter i ... do | tilsammen: 319,8 m²

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 8.5 × 16.20 = 137.70 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 15.40 m. til Overkant Hovedgesims, mindst 15.70 m.

Sandvigsgaden = 12,50 m } Gadens
Schømmings Gade = 15,70 " }

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) Kjeldersvis 3.20 & 3.0 m. i Lyset.

Fundamentering (§ 26) Grundmur paa Flaade og Kjeller.

Grundbeskaffenhed Fast Leir.

Isolation (§ 25) Asfaltpap.

Drainering 5 cm. Drainrør og 15 cm. Kloak.

Schöningsgt. 7

Fm. 9/1/1945

Ompuss av fasade.

A N M E L D E L S E .

N.D. 971/45

BYGNINGSCHEFEN B.J.No. OSLO

2 bl. tegninger.
Ansvarsansøkning.

Ekspedisjons=Dokument

angående ompussing fasade

på matr.nr. 7 Schønnings gate.

Innlevert 1. september 1945. Attestert

Sendes Nordre d. til innstilling.
Oslo, den 3/9-45.

H. Kielland

7 Schönnings gate
J. nr. 971/45.

Tilbakesendes.
Anmeldelsen innstilles til godkjennelse.
Murm. H. Andresen anbefales som ansvarshavende for arbeidet.

Oslo den 4. september 1945.

H. Hvitfeldt

Fasade R.

Fasaderådet har i møte 12. sept. 1945 besluttet:
"Anbefales ikke".
Oslo den 13. sept. 1945.

H. Kielland

meddelt
meddelt 17/9-45
Bl. V fasade.

Fasaderådet har i møte 21/9-1945 besluttet:
Bl. V. "Anbefales godkjent når båndet flyttes opp til underkant 2. etasjes vinduer. Mineralitten må være lys og fargeprøve må oppsettes til godkjennelse."

Oslo, den 27. sept. 1945.

Harald Hiddegjerm

E. Brandum

Bgv. bl. 24. IV. 45. 5000.

Asmildelsen (bl. 4) godkjennes i henhold til fasadens bestemmelse. Søknaden bl. 3 innvilges.

Oslo 28. sept. 1945.

Harald Wildhagen

Meddelt 29/9-45

P.V.S Haanshus

205

Ad 7 Schønings gate.

J.nr. 971/1945. E.M.

Fasaden blad 5 godkjennes.

For øvrig henvises til skrivelse herfra av 29.f.m.

Oslo 19/10-45.

Harald Wildhagen

Medd. 19/10-45

P.V. Haanshus

Schønningsgt. 7

J.nr. 927/1932

Butikk og fasadeforandr.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 927
1932
OSLO

Anmeldelse
& Tegninger

Ekspedisjons-Dokument V

angående Butikk og facadeforandring

på matr.nr. 7. Schønningsgate

Innlevert 31 mai 1932. Attestert

V Overrender Oslo helseråd

Oslo den 31/5 mai 1932

A. Kielland

/VW.

Ad: 7 Schønningsgate, jnr. 847/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Vedlagte regler for innredning av utsalgssteder for fetevarer- og kolonialvarer må følges.

Alt infisert bygningsmateriale må fjernes og erstattes med nye, friske materialer.

~~En~~ effektiv ventilasjon må ~~an~~skaffes.

Oslo helseråd den 10. juni 1932.

Efter bemyndigelse

Aksel Sundal

Bygn. chefens kontor
11 JUN. 1932

n.d. til innskilling
Oslo 3/6.32
O. Magnus.

H. Hansen Myhre

N/MS.
J.nr.927/1932.

Ad:7 Schönningsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

1. Fasadene må godkjennes.
2. Der må ved statiske beregninger redegjöres för fornödne konstruksjoner.
3. Rörleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann- og kloakkvesenet.
4. Ansvarserklæring må fremsendes.
5. Godkjennelse kan ikke meddeles för punkt 1 og 2 er iorden.

(For övrig henvises til helserådets påtegning.)

Oslo den 17. juni 1932.

Bygningsinspektionen Oslo
H. Th. Faye

Fasaderådet har i möte dtto d. besluttet:
„Fasaden bl. 4 anbefales ikke godkjennt."
meddeles" anm.

Oslo 24/6-32
A. Kielland

Meddelt 27/6-32

Bl. 7/8. Fasade.
Fasaderådet har i möte 1ste d. besluttet:
„Anbefales godkjennt."
Oslo 1/7-32
A. Kielland

Ad matr.nr. 7 Schønings gt.

Oversendes Oslo bygningsråd i anledning forandring av fasader.

Fasaderådet anbefaler forandringen.

Der innstilles:

Fasadeforandringen godkjennes.

Oslo, 2. juli 1932.
A. Kielland

VB 17.
6-7-32.

EB/VW.

Ad: 7 Schønningsgate, jnr. 266/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Det mangler elektrisk varmtvannsbeholder og opvaskkum i bakeriutsalget.

Hjørnebutikkens bruk må anmeldes senere.

Oslo helseråd den 20. februar 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

By m. 20 FEB. 1933 Inr.: 927/32

N.d.i aud. bl. 18
Oslo 20/2.33
V Ø. Skaugerus.

Tilbakesendes av byggningsherren i aud. as bl 18 som ønskeller til godkjennelse under henvisning til helseråd[ets] forlegning.

Oslo 21/2 33 G Steffens

V

Bygn. ing. innst. tillates og meddeles.
meddelt 22/2 33 Oslo 22/2.33

A. Lillland

Oversendes Oslo helseråd til behandlingen
Kunnes henvisning til bl 19.
Oslo 22/3-33.

G Steffens

V

Schönings gt. 7

J.nr. 2177/1932

W. C. aulegs

BYGNINGSCHEFEN 2177 1932 OSLO

Anmeldelse
v. Tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosetter

på matr.-nr. 7 Schønningsgate

Innlevert 6 desemb. 1932 Attestert

Avsendes Oslo helseråd

Oslo den 6te desember 1932

A. Fjelland

EB/VW.

Ad: 7 Schønningsgate, jnr. 2090/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. bestemmelserne må følges. Klosettene må i den kolde årstid beskyttes mot kulde.

Oslo helseråd den 13. desember 1932.

Efter bemyndigelse

Alf Sundt

Bygningsche
mott: 13 DEC. 1932

By
m. 13 DEC. 1932

M.d. til innstilling
Oslo 14/12.32
P. Klaussen

N/MS.
J.nr. 2177/1932.

Ad: 7 Schöningsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning.

Rörleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

Oslo den 16. desember 1932.

G Bugge

Godkjennes som innstillet.
Oslo 16/12-32
A. Skilland

sendes 17/12 32

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen
og deretter
Oslo helseråd til besiktigelse
Oslo 22/5-33 G Bugge

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JN. 001860 23 MAJ 1933
RØRLEGGERAVD.

HO/VH

J.nr. 1860/1933. Matr.nr. 7 Schøningsgt.

Oversendes Oslo helseråd.

Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 29. mai 1933.

Efter bemyndigelse

Th. Thorsen

EB/VW.

Åd: 7 Schønningsgate, jnr. 999/33.

Tilbakesendes ~~xxx~~ herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 8. juni 1933.

Efter bemyndigelse

Mottatt 9 - JUN. 1933

Byggeanmeldelse

BYGNINGSCHEFEN
2177
1927
OSLO

Til Oslo Bygningsvesen

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 7 bruks-nr. .....

parsell av ..... ved Schønningsgt

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger

Bygningens flateinnhold Hovedbygning ..... m² Uthus ..... m² tilsammen .....

Bygningens bestemmelse

Bygningens høide

Etasjenes antall og høide

Grunnens beskaffenhet

Kloak og drenering

Fundamentering og kjeldermure

Isolasjon

Bygningsmateriale

Rich. Andvord, Oslo. Bl. nr. 527.

Innredning i kjelderen

Innredning på loft

Trappeantall

Taktekkning

Antall piper

Antall tilhørende ildsteder

Trukne røkrør

Særegne konstruksjoner

Lokum

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc.

Oslo den 5/12-32

Eierens navn:

Fr. a/s Schønningsgt 7

Leo Olsen

Anmelderens navn og adresse:

Thv. Andersen

Ansvarshavende: Schønningsgt 7

Knut Kittilsen

Thomas Heftyes gt 53 3 tv

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 29.06.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201314783-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Idar Bergfjord | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHØNINGS GATE 7	Eiendom:	214/338/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Schønings gate 7	Adresse:	Schønings gate 7, 0356 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Schønings gate 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 6 balkonger og ett fransk vindu, mottatt 4. mai 2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201314783			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	21.10.2013	1/10
Plan 2. etasje som bygget	B1337-01	08.05.2017	10/4
Plan 3. og 4. etasje som bygget	B1337-05	08.05.2017	10/5
Snitt som bygget	B1337-04	08.05.2017	10/6
Fasade 1 som bygget	B1337-02	08.05.2017	10/7
Fasade 2 som bygget	B1337-03	08.05.2017	10/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.06.2017 av:

Idar Bergfjord - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Schønings gate 7, Schønings gate 7, 0356 OSLO, jorgen.harsem@gmail.com

77 98 774/98

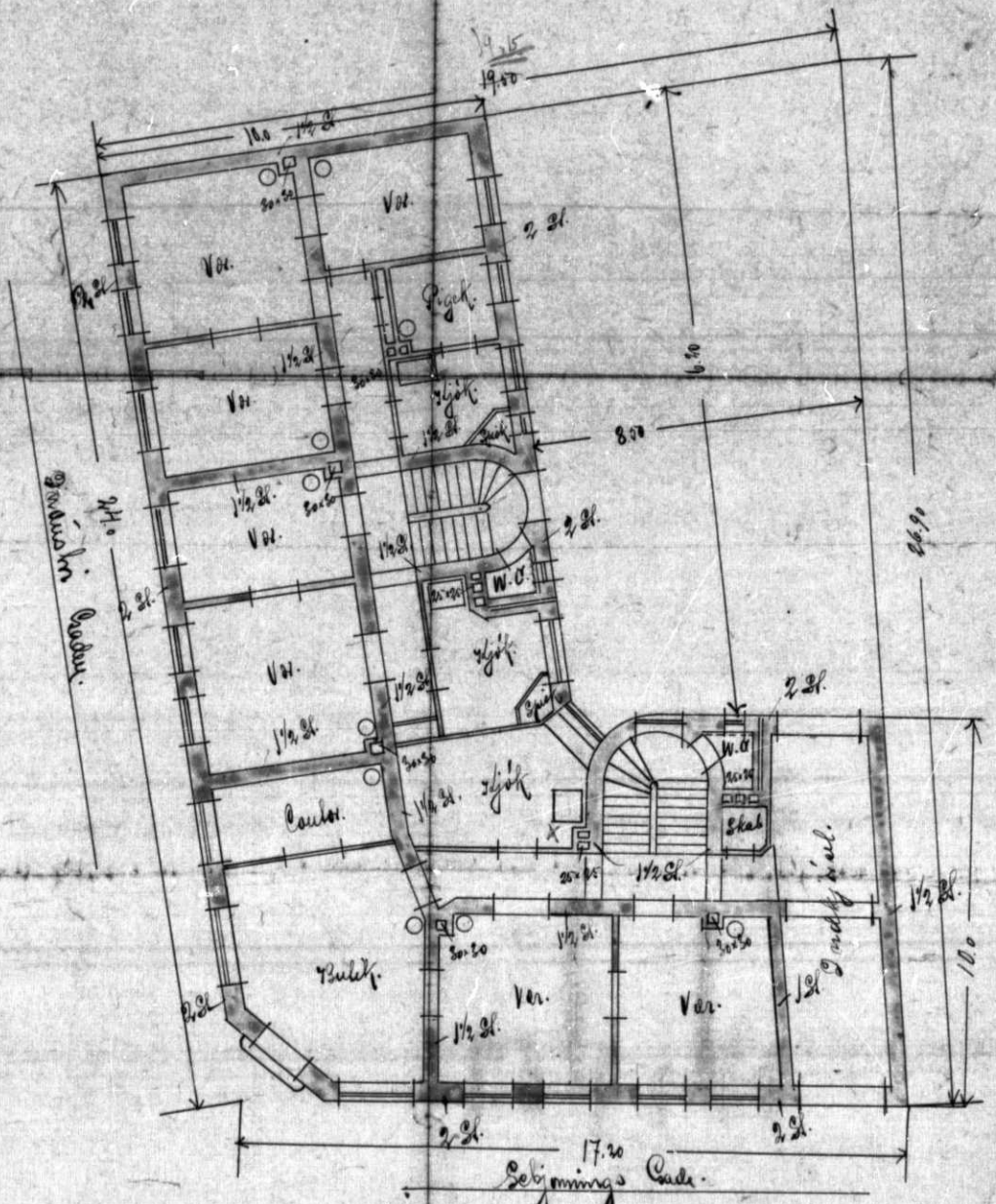
405-98. L

KØBENHAVNS KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

№ 7 Løbmings Gade

0 1 2 3 4 5 10 15 20

Plan af 4de Etage.



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 7, 0356 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 338, Snr. 13, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260080

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Felix Green

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 458 09 471

E-post: felix.green@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.
