PRIVATMEGLEREN
PARK

SCHULTZ' GATE 35

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

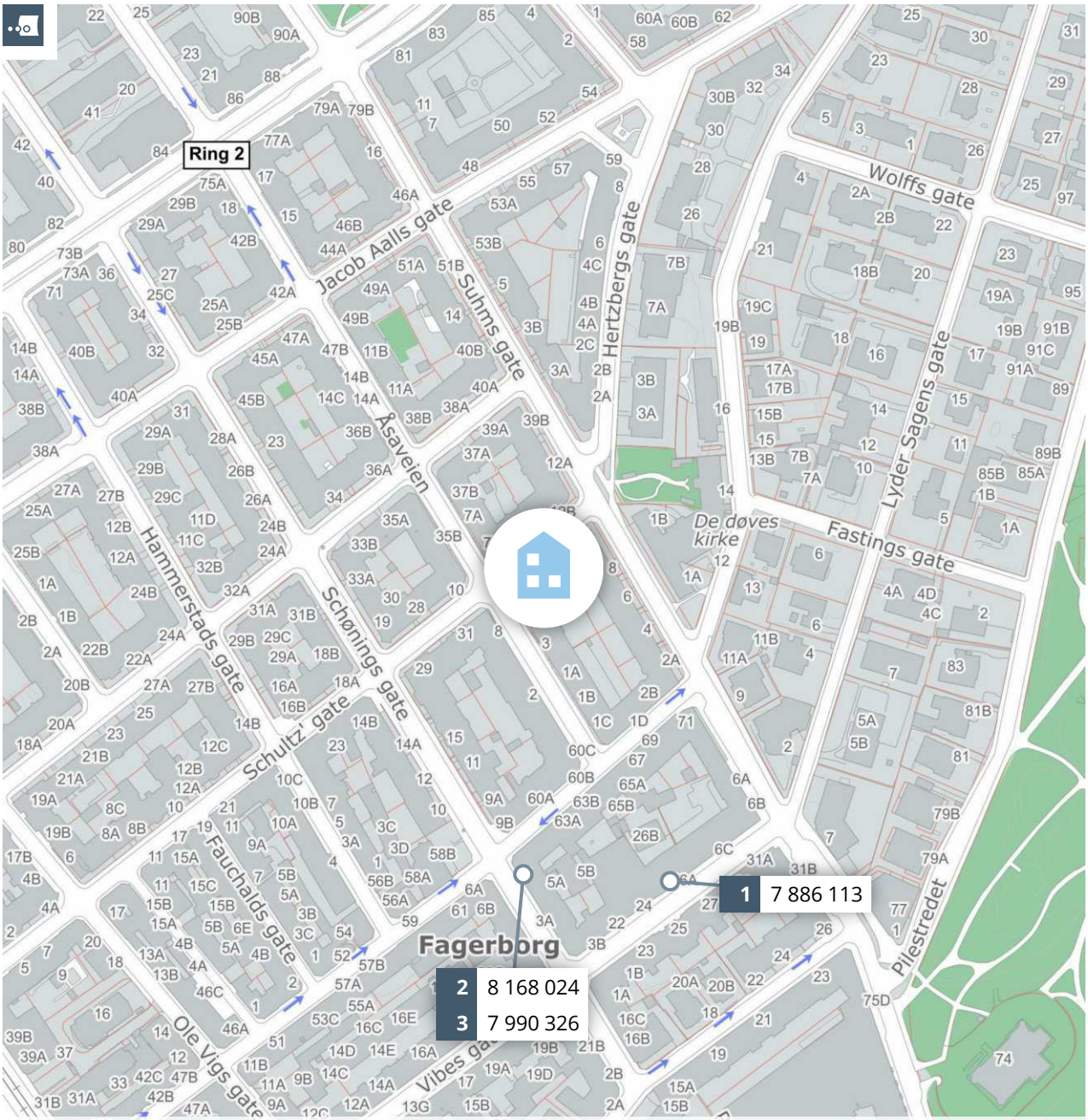
Områdeanalyse

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SCHULTZ' GATE 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 22.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schultz' gate 35, 0365 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1912

GNR 215 BNR 295 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 13

Verdivurdert til

7 870 000

25 139	7 895 139	1 316 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	6 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1912

Fellesutgifter	-
Formue	38 028
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vibes gate 26 A 64 m² 1935 2. etg 2 sov	05.09.2025	7 100 000	**7 700 000**	186 113	7 886 113	**123 221**
2 Schønings gate 7 71 m² 1899 4. etg 2 sov	08.04.2026	7 990 000	**7 975 000**	193 024	8 168 024	**115 043**
3 Schønings gate 7 71 m² 1899 3. etg 2 sov	11.03.2026	7 290 000	**7 800 000**	190 326	7 990 326	**112 540**

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

Klassisk 3-roms med stukkaturer og rosetter. Solrik balkong mot rolig bakgård.- Attraktiv beliggenhet!
Badet ble pusset opp i 2022 og holder en høy standard. Boligen holder en ellers klassisk stil med god takhøyde, store vindusflater, doble fløydører og originalt tregulv.

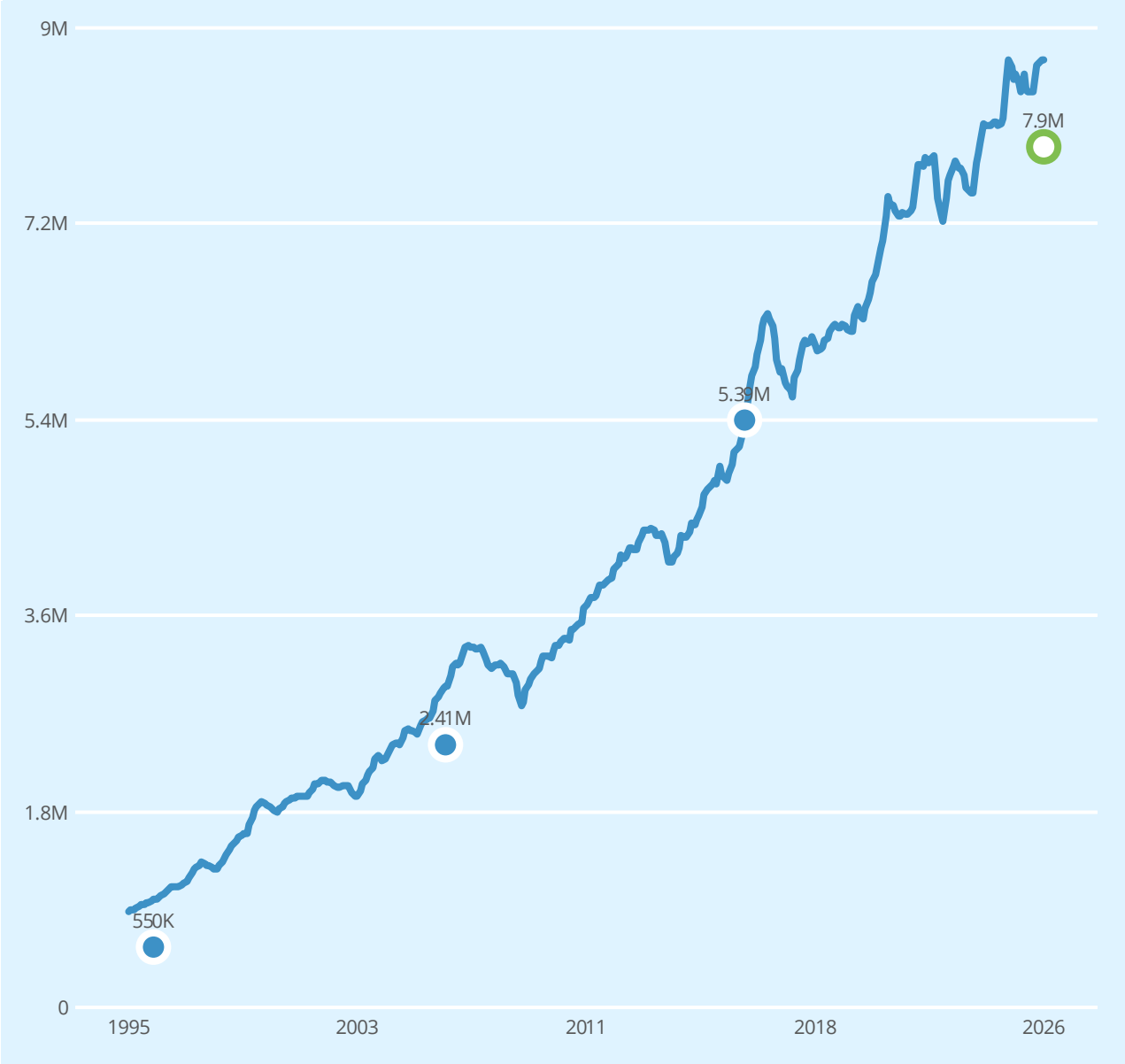
Informasjon om økonomi, areal etc. oppgitt av eier, tidligere informasjon i salgsoppgave eller lignende offentlige register. Vurderingen inkluderer ev. andel fellesgjeld. Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.04.2016	03.05.2016	01.07.2016	4 250 000	5 290 000	103 791	5 393 791	2
14.06.2006	20.06.2006	10.08.2006	2 190 000	2 330 000	84 252	2 414 252	
23.10.1996		23.10.1996	-	550 000	-	550 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. lenge siden, mange faktorer spiller inn.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 13 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

9.6M
9.3M
9 070 000 Prisantydning i snitt
8.7M
8.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 13 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

10.2M
10.0M
9 900 000 Salgspris i snitt
9 773 000 Prisantydning i snitt
9.6M
9.4M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

1 316 667 Schultz' gate 35 Totalpris 7 900 000

122 757 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

114 557 MAJORSTUEN RODE 13 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Schultz' gate 35, 0365 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 295, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3735 **Referansenummer:** VT1377

Foretak: Stavern Taksering AS **Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** Stian Mathisen PM Park

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen
Uavhengig Takstingeniør
eirik@staverntaksering.no
476 22 733

Norsk takst

Takstgruppen Stavern Taksering AS Takst og ingeniørtjenester

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Klassisk bygårdsleilighet i gård med fasade av pusset og dekorativ mur.
B30 branndør mot oppgang.
Leiligheten har romslige rom med god takhøyde og store vindusflater som sikrer gode lysforhold.
Leiligheten er skånsomt modernisert og holder normal standard med bl.a. bordgulv i alle oppholdsrom og pent vedlikeholdte vegg- og himlingsflater. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og delvis integrerte hvitevarer. Moderne bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin.
Boligen har mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuell kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1912

UTVENDIG Gå til side

Vegg mot balkong med pusset mur og balkongdører.
Yttervegg er kun vurdert på balkong.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer mot gate er fra 1991 og vindu mot bakgård er fra 1980.
Tofløyet B30 branndør mot oppgang. Døren har sikkerhetslås.
Tofløyet balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2012.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.

Ytterdør i tre mot baktrapp. Døren er ikke brannklassifisert.
Balkong ca 4m2 mot sydøst i stålkonstruksjon med dekke av terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Bordgulv i oppholdsrom, flis i gang og bad.
Vegger: malte plater, panel og malt mur, flis på bad.
Himling: malt duk, stukkatur, panel, plater på bad.
hovedsakelig mindre sår/merker på overflater.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.
Trebjelkelag som skille ned mot underliggende leilighet/areal.
Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt mindre skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue, soverom og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Målingene er begrenset av at rommene var delvis møblert på befaringen.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.
Innvendig har boligen heltredører og fyllingsdør inn til baderom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: dokumentert av utførende bedrift Ringside Rørleggerbedrift AS.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm over 2m på hovedgulv nedsenket dusjsone og 1:50 fall i dusjsone.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 44mm.
Det er plastsluk, membran er ikke synlig i denne typen sluk. Det er synlig smøremembran på vegg i koblingsskap. Ifølge fremvist informasjon fra Ringside Rørleggerbedrift AS er det smøremembran på gulv.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Badet har mekanisk avtrekk og tilluft under dør
Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Det tas forbehold om at veggen kan bestå av flere lag.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn. Automatisk vannstopper er montert. Det er ikke komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forebygge branntilløp.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter og avtrekk til felles luftepipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system besiktiget i rørskap. Kurser er merket og stemmer med kursoversikt. Stoppekran i rørskap. Skapet er montert på bad.

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.
Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er ikke påvist ventiler for tilførsel av friskluft.
99 liters varmtvannsbereder montert i himling over bad. inspisert via inspeksjonsluke.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

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

Det mangler dokumentasjon for deler av elektrisk anlegg. Det er sprekker i brannskillende konstruksjon over varmtvannsbereder.
Dør mot baktrapp er ikke brannklassifisert dør.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

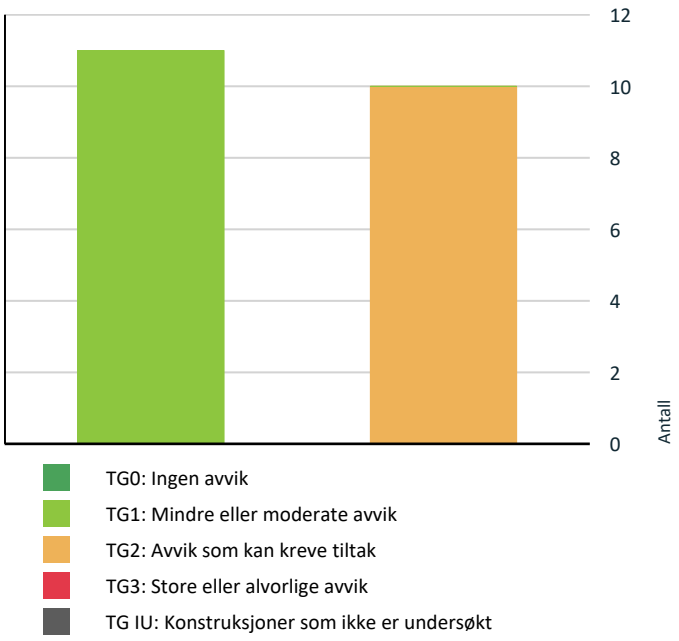
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger for takstmann, spørsmål gjeldende lovlighet vurderes av megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

noe avflassing på maling.
Vinduene er i hovedsak godt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Utvendig > Dører - baktrapp Gå til side

Det er avvik:

Døren er ikke brannklassifisert og det er endel slitasje.
Maling flasser av.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Dekke er noe tørt/sprukket

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er gliper mellom trebordene.
Stedvis forekommer merker, sår og ufagmessige utførelser.
Det er små riss i stukkatur og himling.
Det mangler list på terskel mot gang.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 25mm høydeforskjell på gulv i stue og på kjøkken samt 15mm på soverom.

Det er noe knirk i gulv

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

ubrennbar plate under/foran ildsted er kun 20 cm

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Låskassene er slitt på noen dører, og det er noe sår og merker på dørene.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke påvist ventiler for tilførsel av friskluft.

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er små sår og begynnende svelling i underkant innredning
Gummilist under dusjdører er slitt

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er sår/merker samt begynnende svelling
Det er ikke fuget mellom benkeplate/vegg
Det er ikke montert fuktbeskyttelse over oppvaskmaskin

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side

Det er observert sprekker i himling over varmtvannsbereder

elektrisk anlegg mangler dokumentasjon for deler av anlegget

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1912

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegg mot balkong med pusset mur og balkongdører.
Yttervegg er kun vurdert på balkong.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer mot gate er fra 1991 og vindu mot bakgård er fra 1980.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

noe avflassing på maling.
Vinduene er i hovedsak godt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet og vedlikeholde vinduene, inkludert utbedring av avflassing på maling og utskifting av pakninger og beslag ved behov.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, redusert isoleringsevne og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting av vinduene.

Tilstandsrapport







TG 1 Dører

Beskrivelse

Tofløyet B30 branndør mot oppgang. Døren har sikkerhetslås. Tofløyet balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2012.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.







TG 2 Dører - baktrapp

Beskrivelse

Ytterdør i tre mot baktrapp. Døren er ikke brannklassifisert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er ikke brannklassifisert og det er endel slitasje. Maling flasser av.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres en brannklassifisert dør for å ivareta brannsikkerheten.
I tillegg bør døren vedlikeholdes, inkludert skraping og maling, for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og varmetap.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ca 4m2 mot sydøst i stålkonstruksjon med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dekke er noe tørt/sprukket

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av terrassebord for å hindre videre uttørking og oppsprekking, da dette kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Bordgulv i oppholdsrom, flis i gang og bad.
Vegger: malte plater, panel og malt mur, flis på bad.
Himling: malt duk, stukkatur, panel, plater på bad.
hovedsakelig mindre sår/merker på overflater.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er gliper mellom trebordene.
Stedvis forekommer merker, sår og ufagmessige utførelser.
Det er små riss i stukkatur og himling.
Det mangler list på terskel mot gang.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

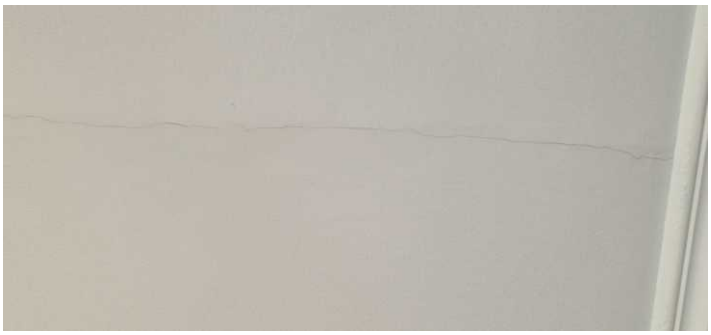
Det bør utføres utbedring av gliper mellom trebord, samt reparasjon av merker, sår og ufagmessigheter på overflater for å opprettholde estetikk og funksjon, samt hindre oppsamling av støv og skitt.

Små riss i stukkatur og himling bør utbedres for å forhindre videre oppsprekking.

Manglende list på terskel mot gang bør monteres for å sikre en pen og funksjonell overgang, samt redusere risiko for skade på gulv og terskel.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt mindre skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue, soverom og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Målingene er begrenset av at rommene var delvis møblert på befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 25mm høydeforskjell på gulv i stue og på kjøkken samt 15mm på soverom.

Det er noe knirk i gulv

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen ved ikke å utbedre anses som liten, men kan påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet.

Knirk i gulv kan ofte reduseres ved å helskru spongulv til bjelkelaget. Ujevnheter og knirk kan over tid føre til økt slitasje og redusert bokomfort.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

ubrennbar plate under/foran ildsted er kun 20 cm

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas utbedring av sprekker og riss i pipen for å hindre røyk- og brannspredning, samt sikre forskriftsmessig bruk.

Det bør monteres ubrennbar plate med tilstrekkelig størrelse under og foran ildstedet for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende eller for liten plate øker risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut av ildstedet.







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen heltredører og fyllingsdør inn til baderom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Låskassene er slitt på noen dører, og det er noe sår og merker på dørene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Låskassene bør vurderes reparert eller skiftet, og skader på dørene bør utbedres for å sikre funksjon og forlenge levetiden.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere slitasje på dørene.







VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: dokumentert av utførende bedrift Ringside Rørleggerbedrift AS.

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon fra Ringside Rørleggerbedrift AS



3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm over 2m på hovedgulv nedsenket dusjsone og 1:50 fall i dusjsone.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 44mm.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, membran er ikke synlig i denne typen sluk. Det er synlig smøremembran på vegg i koblingsskap. Ifølge fremvist informasjon fra Ringside Rørleggerbedrift AS er det smøremembran på gulv.





3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er små sår og begynnende svelling i underkant innredning
Gummilist under dusjdører er slitt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av skader og svelling på innredningen for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid.

Slitt gummilist under dusjdører bør skiftes for å unngå vannlekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport







3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk og tilluft under dør

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Det tas forbehold om at veggen kan bestå av flere lag.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn. Automatisk vannstopper er montert. Det er ikke komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forebygge branntilløp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er sår/merker samt begynnende svelling
Det er ikke fuget mellom benkeplate/vegg
Det er ikke montert fuktbeskyttelse over oppvaskmaskin

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør utføres lokal utbedring av sår, merker og begynnende svelling for å hindre videre forringelse av innredningen.

Fuging mellom benkeplate og vegg bør etableres for å forhindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Det bør monteres fuktbeskyttelse over oppvaskmaskin for å redusere risikoen for fuktskader på benkeplate og nærliggende overflater.









3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og avtrekk til felles luftepipe.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system besiktiget i rørskap. Kurser er merket og stemmer med kursoversikt. Stoppekran i rørskap. Skapet er montert på bad.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er ikke påvist ventiler for tilførsel av friskluft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke påvist ventiler for tilførsel av friskluft.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre bygg var mindre tette enn dagens bygg og ble ofte oppført uten ventiler for tilluft. Tettheten kan endre seg over tid ettersom bygget pusses opp. Når vinduer en gang skal skiftes kan det anbefales å montere vinduer med tilluftsventiler.

Manglende frisklufttilførsel kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

99 liters varmtvannsbereder montert i himling over bad. inspisert via inspeksjonsluke.



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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer for de deler av anlegget som er utført av nåværende eier

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På grunn av elde og manglende dokumentasjon på deler av anlegget (eldre en 5 år), bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

   Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i bra stand men er utenfor takstmannens fagfelt.

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det mangler dokumentasjon for deler av elektrisk anlegg. Det er sprekker i brannskillende konstruksjon over varmtvannsbereder. Dør mot baktrapp er ikke brannklassifisert dør.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det er observert sprekker i himling over varmtvannsbereder

elektrisk anlegg mangler dokumentasjon for deler av anlegget

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Dør mot baktrapp bør skiftes ut til brannklassifisert dør.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet, noe som kan øke risikoen for feil eller brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

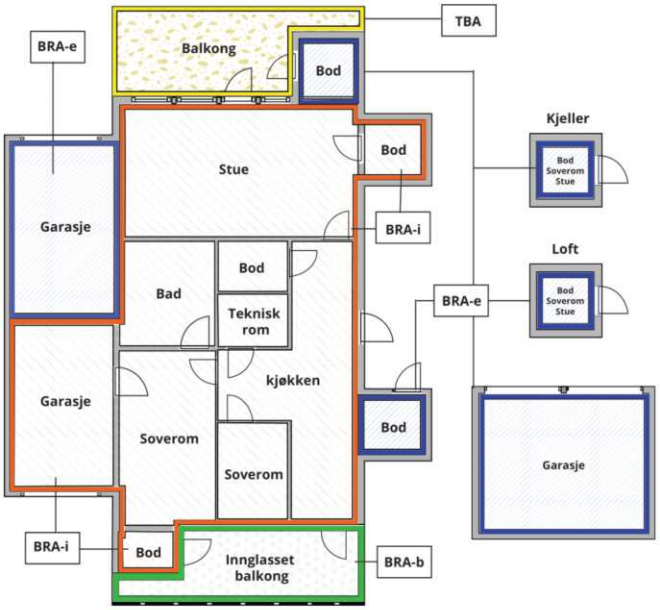
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	66	1		67	4
Loft					
Kjeller		12		12	
SUM	**66**	**13**			**4**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2	Bod i baktrapp	
Loft		Bod (ikke måleverdig)	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Bod på loft har skråtak utenfor høyde 1,9m i 60cm bredde og er dermed ikke måleverdig. Arealet fremkommer ikke av arealoppsett. Gulvareal i loftsboden er ca 12m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger for takstmann, spørsmål gjeldende lovlighet vurderes av megler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rehabilitering av baderom

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Eirik Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	295	0	12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Schultz' gate 35

Hjemmelshaver
Skorstad Ketil Grim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Schultz' gate 35 ligger i et av Oslos mest populære og veletablerte nabolag. Her bor du i en rolig og ensrettet gate, samtidig som du har hele byens utvalg rett rundt hjørnet. Kun få minutters gange til Bogstadveien, landets kanskje mest kjente handlegate, med alt fra eksklusive nisjebutikker og kjente merkevarer til koselige kafeer og førsteklasses restauranter. Enten du vil jogge, gå tur eller nyte en piknik, ligger praktfulle Frognerparken bare en kort spasertur unna. Dette er byens største og mest ikoniske parkanlegg.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Rv162 til Pilestredet i Sankt Hanshaugen. Fortsett på Pilestredet. Ta Fagerborggata til Schultz' gate i Majorstuen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	22.04.2026	lagt til dokumentasjon for baderom

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten boder på loft og i kjeller samt i trappegang. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).
For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260097

Selger 1 navn
Ketil Grim Skorstad

Gateadresse
Schultz' gate 35

Poststed	Postnr
OSLO	0365

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260097

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering av bad i November 2022

Arbeid utført av: Ringside Rørleggerbedrift v/ Håkon Lien

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Total oppgradering.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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

Beskrivelse: Obligatorisk el-tilsyn gjennomført i mars 2026.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260097

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260097

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: 6260097

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ketil Skorstad	7f1ec6b8a60f0988a725a d76281c8b0e2a7d5c98	14.04.2026 16:12:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260097

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Schultz' gate 35, 0365 OSLO**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281362**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80524161**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **295**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1912**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **238,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **238,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 729 kWh**

Schultz' gate 35, 0365 OSLO

Detaljering

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

Schultz' gate 35, 0365 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Deres ref.: 6260097 . Vår ref.: 3928-1-12 Dato: 03.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Schultzg. 35 Og Åsav.5
Organisasjonsnr:	986772618
Seksjonseier:	Skorstad, Ketil Grim
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Schultz Gt 9, 0365 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	215
Bnr.	295

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 77499042.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208283855
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	492 069,00
Innfrielsesdato:	30.04.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 378,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	4 378,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 418,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 009,-
Annen formue:	38 028,-
Gjeld:	25 139,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208283855
Restsaldo:	24 606,48
Kapitalkostnader:	413,55
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 24 606,48,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: schultzgate9@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Til seksjonseierne i Sameiet Schultz' gate 35 og Åsaveien 5

Velkommen til årsmøte, onsdag 25/6 2025 kl. 18.00 i Schultz' gate 35 andre etasje venstre side - hos W. Munch-Møller.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret har som utgangspunkt at papirene til møtet er lest gjennom før årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme per seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Schultz' gate 35 og Åsaveien 5
avholdes onsdag 25/6 2025 kl. 18.00 i Schultz' gate 35 andre etasje, venstre side hos W. Munch-Møller.

Dagsorden:

1. Konstituering av årsmøte
2. Årsrapport for 2024
3. Årsregnskap, revisors erklæring, disponering av årsresultat
4. Budsjett, planer for 2025 og framover
5. Godtgjørelse, honorar til revisor og styre
6. Innkomne forslag
7. Valg av nytt styre

1. Konstituering av årsmøtet

a. Godkjennelse av innkalling
b. Godkjenning av de stemmeberettigede
c. Valg av møteleder
d. Valg av referent og protokollvitne
e. Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsrapport for 2024 - Sameiet Schultz´ gate 35 og Åsaveien 5

VIRKSOMHETEN

Selskapet har som hovedformål å gi beboerne bruksrett til bolig i selskapets eiendom. Sameierne velger et styre som sørger for at lover og regler følges, at sameiet drives etter sunne økonomiske prinsipper og at nødvendig drift, vedlikehold og fornyelser gjennomføres.

Sameiet ligger i Frogner bydel i Oslo kommune, gnr. 215, bnr. 295, Foretaksnummer 986 772 618. Gården er bygget i 1912. Sameiet består av 15 boenheter og et næringslokale med et samlet et bruttoareal beregnet til 1280 kvadratmeter. Forutsatt en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på kr 100 000,- er total markedsverdi av gården kr 128 000 000,-. Fellesområdene i sameiet består av loft og kjeller med diverse boder, to fortrapper og baktrapper, opparbeidet bakgård samt gressplen og bed mot Schultz' gate og Åsaveien.

Medregnet den senere tids kostnadsøkninger estimeres de årlige driftskostnadene for gården seg til omkring kr 850 000,-. Disse driftskostnadene finansieres gjennom løpende innbetaling av felleskostnader fra eierne. Styret ønsker å holde driftskostnadene i sameiet på et nivå som sikrer et godt bomiljø, at bygningenes tekniske tilstand opprettholdes og at det også gis rom for forbedringer i henhold til tidens krav.

Sameiet driftes uten egen vaktmester, og kjøper ikke eksterne vaktmestertjenester. Sameiet er forsikret i Gjensidige med tilleggsforsikring i Norsk Hussoppforsikring. Basisavgift til kabelleverandøren Telia og trappevask betales av sameiet.

SAMEIESTYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem styremedlemmer med mulighet for inntil to varamedlemmer. Styret har etter årsmøtet den 26.06.2024 bestått av:

Morten Hojem, styreleder
Helene Rudfeldt, styremedlem
Therese Mørch, styremedlem
Eva Johanne Grødal, styremedlem
William A. Munch-Møller, styremedlem

Det har ikke blitt avholdt noen ordinære styremøter i perioden juni 2024 – juni 2025. Saksbehandlingen har foregått pr. e-post og telefon.

FRAMLEIE

Styret skal informeres om framleie, og kan ifølge sameiets vedtekter kreve kontrakt for framleie fremlagt.

Følgende leiligheter er pr. i dag framleiet:

- Leiligheten til Paul Strøm er leid ut til Klimasz Tomasz, Marcin Bartosiewicz, og Krystof Grabonski
- Leiligheten til Ketil Grim Skorstad er leid ut til Emina og Admir Trnjanin
- Leiligheten til Melissa Ebadi er leid ut til June Lorentzen og Martin Byre.

OVERDRAGELSER

- Forretningslokalet i Schultz' gate 33 er overdratt fra Malling & Co Forvaltning AS til Ekebergbygg AS.

ORDEN OG RENHOLD

Godt renhold og orden er viktig for trivselen for beboerne og markedsverdien på boenhetene i gården.

For å holde driftskostnadene nede driftes sameiet uten egen vaktmester. Alle eiere og beboere må derfor tar ansvar og gjøre en innsats for å holde fellesområdene rene og ryddige.

Det arrangeres årlig en dugnad for å holde fellesområdene rene, ryddige og i god stand. Styret takker for god innsats i år.

Når en leilighet leies ut, er det eiers ansvar å delta på dugnad. Eier må derfor selv avklare med ev. leietagere om hvordan dugnadsplikten skal oppfylles.

Ved manglende oppmøte eller innsats på dugnadene vil sameiet kunne bli nødt til leie inn ekstern bistand, og slike kostnader kan bli dekket gjennom økte felleskostnader.

Avfallsbeholderne i portrommet er kun beregnet for vanlig husholdningsavfall. Private gjenstander som skal kastes oppbevares i bod eller leilighet til de kastes. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for transport.

Trappevask foretas av Billie Qvam som bor i sameiet. Oslo kommune har ansvaret for snømåking og strøing på fortauene. Snømåking og strøing foran inngangene foretas av beboerne i sameiet. Gressklipping foretas av Morten Hojem, og plukking av avfall utenfor gården av William A. Munch-Møller.

Styret holdt i 2012 en befaring i kjelleren med en representant fra Norsk Hussoppforsikring. Det ble da fremhevet at det ikke må lagres organisk materiale direkte på gulvet i bodene på loft eller i kjeller. Det er kjøpt inn celleplast til beboerne som skulle ha behov for å lagre ved etc. på gulvet i kjelleren.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Et sameie må på samme måte som et foretak følge gjeldende lovgivning med hensyn til helse, miljø og sikkerhet. Hensikten er å verne om liv og verdier. God orden og ryddige fellesområder er derfor også en del av sameiets HMS-opplegg

Styret bruker forslag fra OBOS som utgangspunkt for sitt HMS-opplegg. Dette er vedlagt årsmeldingen. Styret anmoder alle beboere å studere og innrette seg etter det utdelte materiale, og ellers innrette seg etter eventuelle pålegg fra styret.

ARBEIDSMILJØ

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret og blant sameierne. Selskapet har ikke hatt skader eller ulykker i 2024-25.

PROSJEKTER UTFØRT ELLER IVERKSATT I 2024-25

Det har ikke blitt utført noen større vedlikeholdsprosjekter siden årsmøtet i 2024.

3. Årsregnskap 2024, revisors beretning

STILLING OG RESULTAT

Sameiet bruker OBOS som regnskapsfører, og revisorselskapet BDO som revisor. Årsregnskapet er vedlagt.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret mener årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet for 2024 i vesentlig grad.

Fasaden i bakgården ble i 2024 vedlikeholdt. I den forbindelse ble det tatt opp et lån på kr 600.000 med løpetid åtte år.

Kostnader til vedlikehold blir i sameier direkte utgiftsført selv om de går til tiltak som oppgraderer bygningsmassen, og dermed har «varighet» ut over regnskapsåret. I andre typer regnskap kunne dette blitt betraktet som investeringer som nedskrives over tid. Regnskapet for 2024 ble derfor gjort opp med underskudd.

Kort om enkelte av budsjettpostene:

Sameiet hadde ved årsskiftet en positiv egenkapital på kr 40 571,-.

Driftskostnadene i sameiet var på kr 1 352 742,-. Driftsinntektene (innbetalte felleskostnader) var på kr 955 140,-. Dette ga et negativt driftsresultat på kr -397 602,-.

Netto finanskostnader var i 2024 på kr -8 733,-, slik at årsresultatet ble kr -406 335,-.

Sameiet hadde ved utløpet av 2024 en langsiktig gjeld på kr 562 692. Forskuddsbetalte kostnader var ved årsskiftet kr 127 206.

Avdrag på lån er sparing og ikke en kostnad. Sameiet betalte i 2024 kr 37 308,- i ordinære avdrag.

Nominell rente på sameiets lån var ved årsskiftet på 7,60 %.

Sameiets omløpsmidler var ved årsskiftet kr 685 441-. Av dette utgjorde innestående på sameiets drifts- og sparekontoer kr 558 200,-.

REVISORS BERETNING

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner årsregnskap og revisors beretning. Årsresultatet føres mot egenkapital.

4. Budsjett, planer for 2025 og framover

Forutsetninger for budsjettet (hovedtall):

Det planlegges ikke nye vedlikeholdstiltak i 2025. Sameiets bygning er imidlertid gammel, og det vil påløpe kostnader til vedlikehold i framtiden. Det settes derfor kalkulatorisk av kr 100 000 til vedlikehold for 2025. Dersom dette beløpet ikke blir brukt vil det kunne brukes til ekstraordinær nedbetaling av sameiets lån. Dette avgjøres ved slutten av året.

Sameiets driftskostnader har de senere år økt kraftig. Det foreslås derfor å øke fellesutgiftene med 8% fra og med 1. juli i år.

Om disse budsjettforutsetningene slår til vil årets regnskap vise et overskudd på ca. kr 120 000,-, og sameiets egenkapital ved årsskiftet 2025-26 vil være ca. kr 160 000,-.

Gjenværende saldo på lånet før eventuell ekstraordinær nedbetaling blir da ca. kr 500 000,-.

Omløpsmidlene blir da ca. kr 740 000,-.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner det framlagte budsjett. Fellesutgiftene økes med 8% i forhold til dagens nivå med virkning fra 01/07 2025.

5. Godtgjørelse, honorar til revisor og styre

GODTGJØRELSE

Styret har en praksis der sameiets felleskostnader holdes så lave som mulig. Det er valgt en rimelig pakke med forvaltningstjenester fra OBOS med lavt servicenivå, og daglig administrasjon, økonomioppfølging og vaktmestertjenester utføres derfor i stor grad av styrets medlemmer.

Styrehonorar foreslås fordelt slik;

Styreleder -	Morten Hojem:	kr	10 000,-
Styremedlem -	Helene Rudfeldt :	kr	5 000,-
Styremedlem -	Eva J. Grødal:	kr	5 000,-
Styremedlem -	Therese Mørch:	kr	5 000,-
Styremedlem -	William A. Munch-Møller:	kr	35 000,-

Totalt blir dette kr 60 000,-. Dvs. på nivå med 2022.

Årsaken til fordelingen er at styreleder har hatt stor hjelp og veiledning av Munch-Møller. Spesielt formalia rundt det å drive sameiet i henhold til gjeldende lover og regler. Også når det gjelder forberedelse av årsmøte og formalitetene for hva og hvor dokumenter skal sendes i forbindelse med årsregnskap, protokoller etc., har Munch-Møller vært til stor hjelp. Dette er dermed styrets innstilling når det gjelder styrehonorar.

Det settes av kr 10 000,- i vaktmesterhonorar til William A. Munch-Møller, og kr 7 400,- i honorar til revisor.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner det framlagte forslag til honorarer

6. Innkomne forslag

Dittmann i Schultz' gate 35 har levert vedlagte forslag til årets årsmøte (se nedenfor).

Vi har bodd i leiligheten vår i 4. etasje dette året. Da har vi kjent stort behov for

- mer lys i trapp-oppgangen. Ikke større lysstyrke i lampene utenfor hver inngang, men oppsett av nye lamper i trapp-repoet. Noen bygg har påkostede lysekroner, det er ikke nødvendig. Solcelle-styrt taklys? Batteridrevet? Jeg har ingen kunnskap om dette fagfeltet. Jeg vet bare at gjennom vinteren gående med barn oppover og nedover disse trappene var det et stort savn av bedre belysning. Vi kjenner hverandre ikke særlig godt i denne oppgangen. Det øker behovet for et godt fysisk rom der vi kan møte hverandre, trygt og godt.

- renovering av de fliselagte gulvene ved inngangen og ved repoene. Da gangen ble pusset opp, var dette et forslag som kom opp. De gamle flisene er slitt, noen fiser er løse. Det koster, men jeg ønsker at dette behovet for oppussing skal drøftes.

Jeg vet at sameiet har brukt midler på oppussing av eksteriøret. Nå er det kanskje tid for interiør.

Vennlig hilsen

Lillian Mortveit Dittmann

Forslag til vedtak fra styret: Løse fliser festes i repoene. Det gjøres forsøk med sterkere pærer i taklampene.

7. Valg av nytt styre

Sittende styre og styreleder tar gjenvalg.

Sameiere som kan tenke seg å delta i styret kan gjerne ta kontakt med styrets leder eller et av styremedlemmene i forkant av eller på årsmøtet.

Styreleder velges på årsmøtet.

Oslo, 14/6 2025

Styret i Sameiet Schultz' gate 35 og Åsaveien 5

Morten K. Hojem Styreleder	Helene Rudfeldt Styremedlem	Therese Mørch Styremedlem
Eva Johanne Grødal Styremedlem	William A. Munch-Møller Styremedlem	

SAMEIET SCHULTZ GATE 35 OG ÅSAVEIEN 5
ORG.NR. 986 772 618, KUNDENR. 3928

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	955 140	911 718	955 128	0
Andre inntekter		0	0	600 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**955 140**	**911 718**	**1 555 128**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-9 870	0
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	0
Revisjonshonorar	5	-6 776	-7 837	-7 400	0
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	0
Regnskapsførerhonorar		-31 043	-29 480	-31 000	0
Konsulenthonorar	6	-2 500	-2 750	-500	0
Drift og vedlikehold	7	-664 074	-208 153	-603 000	0
Forsikringer		-178 556	-173 613	-185 000	0
Kommunale avgifter	8	-219 528	-188 007	-212 000	0
Energi/fyring		-15 541	-20 708	-12 500	0
TV-anlegg/bredbånd		-123 982	-118 447	-124 000	0
Andre driftskostnader	9	-30 871	-32 403	-33 850	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 352 742**	**-861 268**	**-1 289 120**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-397 602**	**50 450**	**266 008**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 478	18 820	12 000	0
Finanskostnader	11	-33 211	-1 682	-26 135	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 733**	**17 138**	**-14 135**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-406 335**	**67 588**	**251 873**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	67 588		
Fra opptjent egenkapital		-406 335	0		

Transaksjon 09222115557539355225 Signert MH, EJG, TM, WAM, MHR

SAMEIET SCHULTZ GATE 35 OG ÅSAVEIEN 5
ORG.NR. 986 772 618, KUNDENR. 3928

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	4 342
Forskuddsbetalte kostnader		127 206	123 982
Driftskonto OBOS-banken		344 065	260 529
Sparekonto OBOS-banken		214 135	83 609
SUM OMLØPSMIDLER		**685 441**	**472 462**
SUM EIENDELER		**685 441**	**472 462**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		40 571	446 906
SUM EGENKAPITAL		**40 571**	**446 906**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	562 692	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**562 692**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 518	18 148
Leverandørgjeld		9 426	7 409
Påløpte renter		234	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**82 178**	**25 557**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**685 441**	**472 462**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2025
Styret i Sameiet Schultz Gate 35 Og Åsaveien 5

Morten Hojem Eva Johanne Grødal Therese Mørch

William A. Munch-møller Mari Helene Rudfeldt

Transaksjon 09222115557539355225 Signert MH, EJG, TM, WAM, MHR

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	955 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**955 140**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 776.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 500

Transaksjon 09222115557539355225 Signert MH, EJG, TM, WAM, MHR

SUM KONSULENTHONORAR	**-2 500**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Wettergren Fasade AS	-574 335
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-574 335**
Drift/vedlikehold bygninger	-13 714
Drift/vedlikehold elektro	-28 063
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 366
Kostnader dugnader	-597
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-664 074**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-144 670
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-72 682
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-219 528**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-537
Renhold ved firmaer	-25 000
Andre fremmede tjenester	-234
Andre kontorkostnader	-677
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 293
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-30 871**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 640
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 526
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	206
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 106
SUM FINANSINNTEKTER	**24 478**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 211
SUM FINANSKOSTNADER	**-33 211**

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2024	-600 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	37 308

	-562 692
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-562 692**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SCHULTZ GATE 35 OG ÅSAVEIEN 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SCHULTZ GATE 35 OG ÅSAVEIEN 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OATFJ-2IFYP-GD7HE-7MVZD-FANIS-FDJDN

PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-11 19:49:59 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OATFJ-2IFYP-GD7HE-7MVZD-FANIS-FDJDN

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Informasjon om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i boligselskapet.

I Sameiet Schultz Gate 35 og Åsaveien 5 ønsker vi å skape et trivelig og sikkert arbeids- og bomiljø for alle beboere og ansatte. Vi skal ta vare på boligselskapets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, og velge produkter og tjenester som ikke skal kunne skade beboerne eller gjester. Disse målene skal vi nå gjennom stadige forbedringer. Både styret og beboerne skal delta aktivt i dette forbedringsarbeidet.

Hva menes med systematisk HMS-arbeid?

Internkontroll innebærer at vi skal registrere, dokumentere og systematisere alt som har med HMS å gjøre. Internkontrollforskriften samler alle forpliktelsene i HMS-lovgivningen og formålet med forskriften er blant annet:

- å forbedre arbeidsrutinene og fremme arbeidsmiljø og sikkerhet
- å verne mot helse- og miljøskader fra produkter og elektrisk anlegg
- å hindre brann og branntilløp
- å fremme vern av det ytre miljø mot forurensninger
- å sørge for bedre behandling av avfall

Hva kan du gjøre for at boligselskapet skal bli et tryggere og bedre sted å bo?

Oppdager du feil, mangler og skader på fellesanlegg, uforsvarlig lagring av søppel og avfall, eller andre forhold som kan medføre skade på person eller bygninger, så ber styret deg om å melde fra om dette til styret.

Ansvar

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll. Styrelederen i boligselskapet er pålagt hovedansvaret for gjennomføringen av et fullt forsvarlig HMS-arbeid.

Ansvarsfordeling

Hva	Hvem
Brannsikring av fellesområdene	Styret
Vedlikehold og overvåking av felles elektrisk anlegg	Styret
Avfallshåndtering	Styret
Dugnad	Styret
Bekjempelse av skadedyr	Styret

Vedlikehold av bygningsmasse	Styret
Trapper, gangveier og trafikk	Styret
Informasjon til beboerne om beboernes ansvar	Styret
Elektrisk anlegg og utstyr i boligen – skal til enhver tid være i orden	Beboer
Brannvernutstyr (slokker og varsler) – skal til enhver tid være intakt.	Beboer
Sortere eget avfall og levere det på definert sted	Beboer

Elektriske anlegg og utstyr

Rundt 40–50 % av alle husbranner skyldes feil og mangler ved det elektriske anlegget eller utstyret. Derfor må vi ha en særlig oppmerksomhet mot alt som har med det elektriske å gjøre.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealene til enhver tid er i orden. Det er videre styrets plikt å gjøre eier eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter lov og forskrift.

Egenkontroll

Seksjonseier/beboer må selv sørge for at det innenfor leiligheten (fra sikringsskap, inklusive sikringer og sikringselementer) blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold. Det elektriske anlegget i leiligheten skal til enhver tid tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav. Feil og mangler må rettes snarest.

Bruk autorisert elektroinstallatør

Som hovedregel vil det være krav om at autorisert installatør utbedrer feilene. Alle installatører plikter å skrive ut en samsvarserklæring etter utført arbeid, der de bevitner at arbeidet er utført i samsvar med gjeldende regler. Styret vil anbefale at beboerne ikke betaler regningen før samsvarserklæring er mottatt. Samsvarserklæringen er viktig dokumentasjon ved seinere forsikringsoppgjør, ved salg og andre tilfeller.

Brannvern og brannvernutstyr

I boligselskapet er det installert følgende typer utstyr:

- Håndslokkeutstyr i hver leilighet.
- Godkjent røykvarsler i hver leilighet.

Røykvarsler

Røykvarsleren skal monteres slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket. Bruker har ansvar for vedlikehold og overvåking av røykvarslerne. Vedlikehold er bl.a. testing av at batteriet virker, og at varsleren ellers virker tilfredsstillende.

Boligselskapet sørger for utskiftninger av røykvarslere som er eldre enn 10 år.

Brannslokkeutstyr

Alle boenheter skal ha manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom.
Det er bruker som har ansvar for vedlikeholdet og kontrollen av brannslokkeutstyret i boenhetene.
Med vedlikehold menes blant annet:
Foreta kontroll av pulverapparatet minst én gang i året, se at manometernålen står på grønt.
Vend på apparatet minst én gang i året, slik at pulveret ikke klumper seg. Sjekk at splinten er på plass, og pass på at apparatet blir etterfylt etter bruk.

Boligselskapet sørger for at det foretas fysisk kontroll og vedlikehold av varsler og pulverapparat hvert femte år.

Ta kontakt med styret hvis det er oppdaget feil eller mangler på brannvernutstyret.

Rømningsveier

Rømningsveiene skal til enhver tid være ryddige og fri for hindringer. Trappeløp er rømningsvei. Brukerne har ansvar for å holde rømningsveiene ryddige.

Branninstruks

Branninstruksen henger på oppslagstavlene i oppgangene. Den ligger også ved dette informasjonsbrevet.

Avfallsbehandling

Det avholdes dugnad en gang per år om våren. Det blir da bestilt container for kasting av større gjenstander. Kasting av spesialavfall som maling og elektriske gjenstander er den enkeltes ansvar (vanlige kommunale retningslinjer).

Mai 2022. Vennlig hilsen Styret i Sameiet Schultz Gate 35 og Åsaveien 5

Vedlagt ligger

- Branninstruksen

SAMEIET SCHULTZ GATE 35 OG ÅSAVEIEN 5 - BUDSJETT 2025

Økning i fellesutg. Fra 1/7: 8 %

Fargekode
Større enn null
Mindre enn null

	SUM	jan	feb	mars	april	mai	juni	juli	aug	sept	okt	nov	des	
Fellesutgifter	993333	79594	79594	79594	79594	79594	79594	85962	85962	85962	85962	85962	85962	
SUM INNBETALINGER	993333	79594	79594	79594	79594	79594	79594	85962	85962	85962	85962	85962	85962	
Personal	-9870							-9870						
styrehonorar	-60000							-60000						
revisjonshonorar	-7400												-7400	
andre honorarer	-10000							-10000						
regnskapsførerhonorar	-32000	-32000												
konsulent og forv. Tj	-500												-500	
drift og vedl.	-103000				-1500	-1500	-100000							
forsikring	-204000	-191000		-13000										
kommunale avg	-245600			-61400		-61400			-61400		-61400			
energi/fyring	-15600	-1300	-1300	-1300	-1300	-1300	-1300	-1300	-1300	-1300	-1300	-1300	-1300	
tv/bredbånd	-127000	-127000												
andre driftskostnader	-31346	-2208	-4308	-2458	-2208	-4708	-2208	-2208	-2208	-2208	-2208	-2208	-2208	
SUM UTBETALINGER	-846316	-353508	-5608	-78158	-5008	-68908	-103508	-83378	-64908	-3508	-64908	-4008	-10908	
RES. FØR FINANSPOSTER	147017	-273914	73986	1436	74586	10686	-23914	2584	21054	82454	21054	81954	75054	
FINANSINNT./KOSTN														
FINANSINNT	12000						6000						6000	
FINANSKOSTN	-36000	-3000	-3000	-3000	-3000	-3000	-3000	-3000	-3000	-3000	-3000	-3000	-3000	
Nto FINANSPOSTER	-24000	-3000	-3000	-3000	-3000	-3000	3000	-3000	-3000	-3000	-3000	-3000	3000	
RESULTAT	123017	-276914	70986	-1564	71586	7686	-20914	-416	18054	79454	18054	78954	78054	

Protokoll fra årsmøte i 2025 for Sameiet Schultz' gate 35 og Åsaveien 5

Tidspunkt/sted: 25. juni 2025 kl. 18.00 i styremedlem W. A. Munch-Møllers leilighet

1. **Konstituering av årsmøtet**
   a. Årsmøtet godkjente innkallingen.
   b. Antall møtende og antall fullmakter: 8 møtende, 2 fullmakter
      Deltakere:
      Morten Hojem
      Therese Mørch
      Mari Helene Rudfeldt
      Eva Johanne Grødal
      William A. Munch-Møller
      Haakon Gjesdahl
      Axel Kveim Bøe
      Lillian Dittmann
      Fullmakter:
      Morten Hojem med fullmakt fra Paul Strøm
      Eva Johanne Grødal med fullmakt fra Gunnar K. Simenstad
   c. Valg av møteleder: Morten Hojem
   d. Valg av referent og protokollvitne: William A. Munch-Møller (referent), Therese Mørch (protokollvitne)
   e. Årsmøtet godkjente dagsordenen.

2. **Årsrapport for 2024**

Møteleder gjennomgikk årsrapporten for 2024.

3. **Årsregnskap, revisjonsberetning**

Vedtak: Årsmøtet godkjente årsregnskapet og revisjonsberetningen. Årets resultat føres til egenkapital.

4. **Budsjett og planer for 2025 og framover**

Vedtak: Fellesutgiftene økes med 10% med virkning fra 1/7 (så snart OBOS får effektuert vedtaket).

For videre planer se pkt. 6.

Budsjettet ble ellers godkjent.

5. Godgjørelse/valg av revisor og styre

Vedtak: Årsmøtet godkjente enstemmig det framlagte forslag til honorarer:

Morten Hojem, styreleder:	kr 10.000,-
Therese Mørch, styremedlem:	kr 5.000,-
Eva Johanne Grødal, styremedlem:	kr 5.000,-
Mari Helene Rudfeldt, styremedlem:	kr 5.000,-
William A. Munch-Møller, styremedlem:	kr 35.000,-

Det settes av kr. 10.000,- i vaktmesterhonorar til William A. Munch-Møller og kr. 7.400,- i honorar til revisor.

Vedtak: Årsmøtet valgte følgende styre for perioden 2025-26:

Styreleder	: Morten Hojem
Styremedlem	: Therese Mørch
Styremedlem	: Eva Johanne Grødal
Styremedlem	: Mari Helene Rudfeldt
Styremedlem	: William A. Munch-Møller

6. Innkomne forslag

Vedtak:

For å bedre lyset i oppgangene forsøker man i første omgang med sterkere lyspærer.
Løse fliser i repoene festes.

Møtet ble hevet kl. 18 .55

T. Mørch

Therese Mørch, protokollvitne

M Hojem

Morten Hojem, styreleder

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SCHULTZ´ GATE 35 OG ÅSAVEIEN 5

Vedtatt i sameiermøte
den 19/4-2016
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Schultz´ gate 35 og Åsaveien 5 og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 295 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 18. Desember 1984.

Sameiet består av 15 boligseksjoner og en næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 18. Desember 1984.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Overdragelse skal kun skje til fysiske personer. Unntatt herfra er eksisterende hjørne/forretningslokale. Overdragelse skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten gyldig grunn.

Ved overdragelse av seksjoner må nye eiere, ved undertegning, godta vedtektene og husordensreglene. Sistnevnte gjelder også vil fremleie. Styret er ansvarlig for at dette skjer. Styret kan forlange kontrakt for bortleie fremlagt.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Seksjonseiere kan ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Dette gjelder bl.a. boder i kjeller og loft som er tilknyttet angitte bruksenheter. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

Annet fellesareal som benyttes av enkelte sameiere kan tilordnes etter ansiennitetsprinsippet. Til grunn for ansiennitet ligger tiden som aktuell sameier har hatt bruksenheten som sin bopel.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler den enkelte sameier, såfremt sameiermøtet ikke beslutter annet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier *periodevis* betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Eventuell avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig kriterium som vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem styremedlemmer med mulighet for inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i ett år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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 kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

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

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. 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 alle styremedlemmene.

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

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. 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.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, 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 skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

HUSORDENSREGLER

SAMEIET SCHULTZ GATE 9

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1) Styret og husordensreglene

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og vil på øvrige beboere og boligsameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Styret har fullmakt til å vedta husordensregler. Forslag til endringer i husordensreglene kan fremmes av hver enkelt eier, og skal da behandles på første påfølgende sameiermøte.

Henvendelser til styret om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

2) Vern om våre verdier

Beboerne plikter å holde inngangsdørene og døren til bakgården lukket og låst til enhver tid.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggets og balkongenes utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, markiser, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse vil styret kunne kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

3) Avfall må håndteres forsvarlig

Sameiets søppelkasser er kun til husholdningsavfall. Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene og rommet forøvrig. Større pappkartonger eller lignende må brettes og kastes i papiroppsamlingskassen.

Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller lett knuselig avfall i kassene. Byggavfall og lignende inngår ikke i vanlig søppelhenting, og det er den enkeltes ansvar å transportere slikt avfall til egnet avfallsplass. Det er strengt forbudt å kaste miljøskadelig/giftig spesialavfall i sameiets søplekasser. Det er ikke tillatt å plassere avfall utenfor søplekassene, andre deler av fellesområdene, eller balkongene.

4) Dyrehold
Dyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. Det påhviler dyreeiere et særlig ansvar å vise hensyn til andre sameiere. Dette gjelder særlig renhold og støy i fellesarealer ute og inne.

5) Ta hensyn til dine naboer
Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Det skal være stille mellom kl 22.00 og kl 07.00, slik at øvrige beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Dette gjelder spesielt på balkongene og i bakgården. Vær oppmerksom på at musikkanlegg i leilighetene og høylytt tale eller musikk på balkongene eller i bakgården forstyrrer øvrige beboere i et stort omfang. På fridager bes beboerne holde støynivået lavt før kl 09.00 om morgenen.

Nabovarsel skal gis før større oppussingsprosjekter eller andre støyende eller forurensende aktiviteter. Monteringsarbeid og liknende skal om mulig skje på dagtid. Støyende arbeid etter klokken 20.00 er ikke tillatt.

Det må vises hensyn ved bruk av hvitevarer så som vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, frysere, og lignende, slik at disse ikke skaper støy og vibrasjoner til ubehag for andre. Plassering på isolerende underlag anbefales.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.

Pga av lukt og brannsikkerhet er grilling og annen form for matlaging ikke tillatt på balkongene. Grilling i bakgården er tillatt, men det må vises stor hensynsfullhet, og det er kun tillatt å benytte elektrisk- eller gassgrill.

Motorkjøretøy må ikke brukes i bakgården.

Sigarettrøyking må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Teppebanking på balkongene er ikke tillatt, dette kan kun skje ved tørkestativet på egnet tidspunkt.

6) Fellesarealene må holdes i orden og være ryddige og sikre
Beboerne plikter å verne om trær, plener, blomsterbed og andre ytre anlegg slik at gården fremstår som presentabel.

Inngangspartiet ved postkassene kan kun benyttes til oppbevaring av barnevogner og liknende. Sykler, sportsutstyr og liknende skal plasseres i boder eller fellesrom, eller på egnet sted i bakgården. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy i bakgården. Bakgården skal holdes ryddig. Hovedtrapp, vindusposter og baktrapp skal også holdes rene og ryddige. Dette gjelder også andre fellesarealer i kjeller og på loft. Trappeoppgangene er kritisk viktige som rømningsveier i eldre bygårder. Det er derfor strengt forbudt å ha gjenstander stående i trappeoppgangene.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann

Dato: 04.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527864
63733/ EMILIEEC

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 295

Vi viser til bestilling av 20260303 for SCHULTZ? GATE 35.

GNR. 215 BNR. 295

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.11.1911.

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

782 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

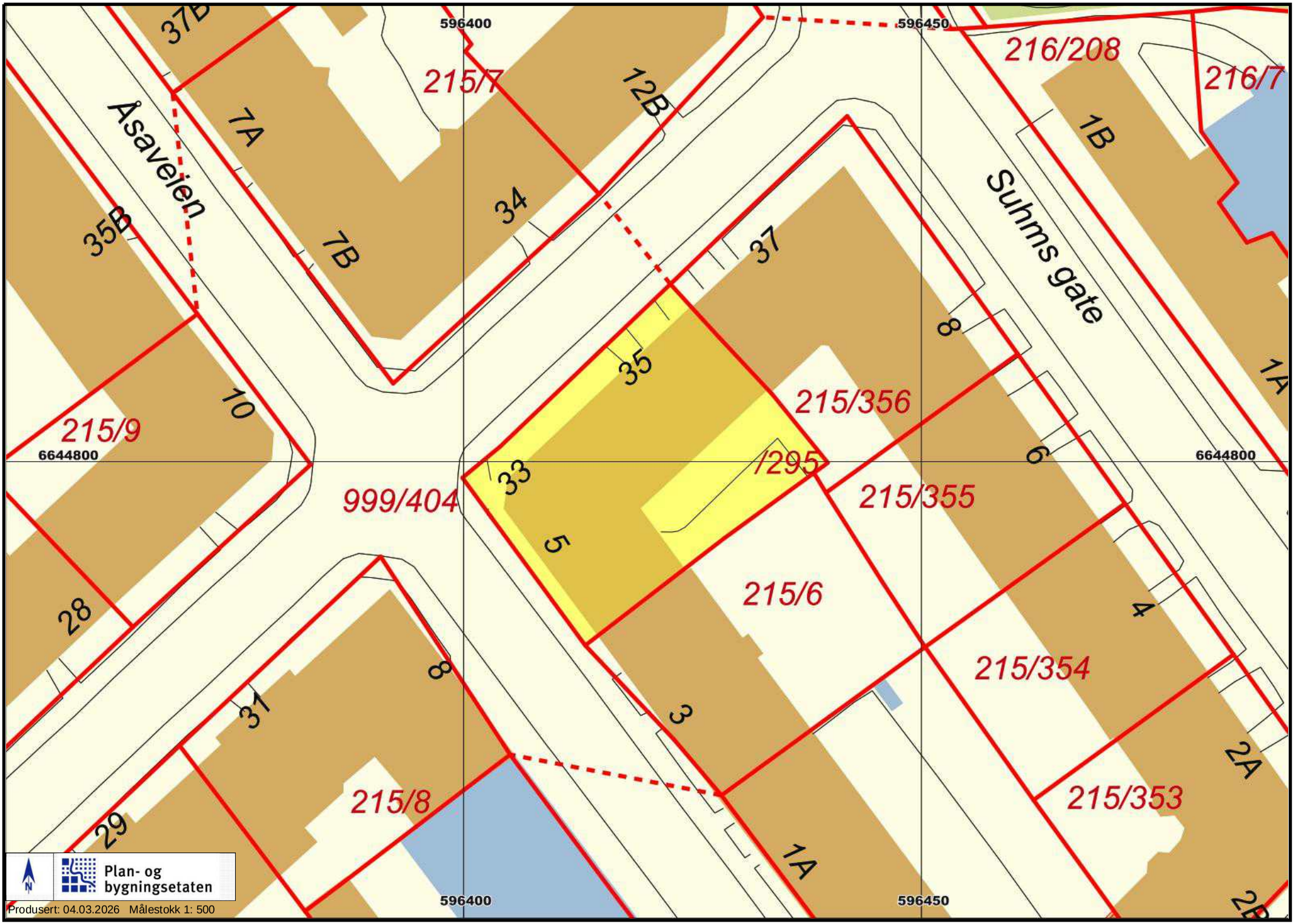
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596400
596450
6644800
6644800
596400
596450
Åsaveien
Suhms gate
215/7
216/208
216/7
215/9
999/404
215/356
/295
215/355
215/6
215/354
215/353
215/8
37B
7A
7B
12B
34
35B
10
35
37
8
1B
1A
33
5
6
4
28
31
8
3
2A
29
1A
2B
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.03.2026 Målestokk 1: 500

Schätzg 97. 9.

546/1911.

Häringshö.

546. 1911.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1270
1911
KRISTIANIA

Anmeldelse.
Naaningslus.
Beregning.
Anbefalingsskr.
9 Skuldsvik.

315/1911 = 546/1911

Expeditions-Dokument

angaaende Naaningslus.

paa Matr.-No. 9 Skuldsvik.

Indleveret 4 - okt. 1911. Aftesteret

KRISTIANIA
3000-
1911
VAND- OG KLOAKVÆSENET

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 5te Oktober 1911

O. Bjelke Holtermann

OPMAALINGS- OG REGULERINGSCHEFEN
1120/1911
KRISTIANIA

Kartskissen over N:o 9 Skuldsvik er ikke korrekt.

Skuldsvik gl. er priat opmaalt men ikke avsat til veivesen av byen.

Skjæringspunktet for gatens midtlinje bestemmes ved en rett linje fra krysset med Schønings gates vestside paa coten 56.3 til krysset med Suhms gates østside paa coten 58,6. Stigning 1:55.6. Gatebredde 12,5 m. Byggelinje 3.75 m.

Skalaen er ikke opgivet.

Skjæringspunktet for gatens midtlinje bestemmes ved en korrigert rett linje fra krysset med Skuldsvik gates midtlinje paa coten 57.5. Gatebredde 15.7 m.

Kristiania 16 okt. 1911.

Gamvik Eide

J. nr. 3000/11, mots. nr. 9 Tilläggsf.

Tilbakesendes Kra. byggningsraadet i nedre distrikt.

Kjældergulvets høide og grundledningernes beliggenhet opmaales paa tegningen av et sanitetsmessig forsvarlig ledninger kommer i fuldt lys dybde.

De nævnte bestemmelser vil forøvrigt bli opfyldt naar tilbygningen opføres.

Kristiania rand- og klækkvæsen 19/10-11

Overensstemmende

Approbert.

Oversendes Kra. Sundhetskommissionen til Erklæring i Henhold til § 59.

Kristiania 20de Oktober 1911

O. Bjelke Holtermann

KRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS J.No. 1073 1911. INGENIØR

KRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS J.No. 171 11. BOLIGSEKTION

Sundhedskommissionen har fattet følgende

beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 30 med hensyn til bygningshøiden mot Schultz gate anbefales indvilget.

De vedlagte regler for inredning av lokaler maa befølges. Avlukkerne maa staa i direkte aapen forbindelse med trapperummene. Ventilationen bør ske direkte til pipen, ved siden av kjøkkenpipen.

Da flere rum synes at faa for liten lysflate i forhold til gulvflaten, gjøres opmerksom paa at dispensation i denne henseende ikke anbefales indvilget.

Badegulvene maa utføres helt av sten og cement og baderummene skaffes tilstrækkelig lys og ventilation.

Trapperummene bør ventileres ved vindu øverst oppe, som let kan aapnes.

Gaardspladsen maa brolægges med huggen gatesten eller gives et andet dermed jevngodt dække.

Kristiania sundhetskommission den 1ste november 1911.

P.O. Jentoft

Th. Svane

Overrendes Hr. Bygningschefen under Henvisning til de foranstaaende Paategninger idet jeg forøvrigt skal bemerke:

1) Byggetilladelse kan ikke meddeles forinden:
   a) Hantforretningen er tinglyst, og
   b) Opmaalingen av begge Gaater er ordnet i Henhold til § 14.
2) Det Ønskes under 8de Juni d. a. oversendte og nu med Skiss. Bl. 11, 12 og 13 nedlagte kgl. Dispensationsansøgning fra § 47 pas. 2 og 8 er ikke indvilget, og kommer ikke i Betragtning, da Planen for Bygningen er helt forandret.
3) Bygningens Høide er stridende mot § 30 pas. 1 og 4, idet den overstiger den tillatte med 1,02 m, som herfra iberegnet og paaført Facaden mot Schultz Gt. Der nedlegger særskilt Ansøkning til Bygningskommissionen Nr. 10 om Dispensation herfra, hvilken eventuelt kan indvilges efter § 30 2.

4) Ved Fundamenteringsforslaget bemerkes, at Gavlernes Grundmure maa føres med til en Dybde av mindst 2,50 m. under de respektive Gaters Høider, og at Grundpladen under Bære- og Gavlvæggene anlægges 1,20 m. bred, dersom Grunden er meget fast og jævn kan Bredden eventuelt indskrænkes til 1,00 m efter Bestemmelse herfra.
5) I Henhold til Sundhetskommissionens Paategning om Klosetrummenes eventuelle Forbindelse med Trapperummene, maa ved Baktrappen P. 2. Etagen Gulvet i Klosetrummet og Forgangen skrafferet med Blaat utføres i Cement.
6) Det forutsættes at Beregningen for Jernkonstruktionen og Skemateg ningen for Balkonkonstruktionen er tilfredsstillende.

Kristiania 7de November 1911

O. Bjelke Holtermann

1270
1911

Overrendes den årede Byggings Kommission.

Der ansøkes om Dispensation fra § 30 Pos 4 og 4 for Byggemes Høide idet denne overstiger den forbeskrevede med 1,02 m.

Nabohuset er 15,7 m høit med en Smal Gade som er regulert i 12,5 m Bredde.

For denne Gade er der vedtatt bestemt en 3,75 m bred tilbakekrukken Byggelinie for begge Sider saaledes at Afstanden mellem Byggelinien blir 4,5 m bredere end i Nabohuset men da Byggelinierne ikke er brukket 5 m tilbake kan Kommissionen i Henhold til § 30 Pos 6 ikke tillade Byggemes opførst i den ansøkte Høide.

At anvende § 30 3 i nærværende Tilfælde er der neppe Adgang til.

Som Resolutning foreslaas, Kommissionen bør ikke Adgang til i nærværende Tilfælde at indrømme Dispensation om den ansøkte Byggemes Høide.

Kristiania 4 November 1911
Aars Lindhal

1270 IV
1911

Byggings Kommissionen har i Møde igaar vedtat foranstaaende Indstilling som Resolutning hvorpo Sakens tilbakesendes til Omarkitekten.

Kristiania 16 November 1911
Aars Lindhal

V. D. J. No. 5-76-1911. Bilag.

BYGNINGSINSPEKTØREN B. J.-No. 1970 1911 KRISTIANIA

5

5/16 1912

Expeditions-Dokument m. 2.

angaaende Pavenioghus.

paa Matr.-No. 9 Schulzgt.

Indleveret Attesteret

Anmelderens paategning av 7de decemb. 1911.

Den fakmæssige omarbeidelse vedrørende bygningens høide er utført. I den anledning vedlegges 2 snit av facade og snit til kasarm og facadegrids til Schulzgt. Høiden blir nu 13.40 m.-maalt fra gatens høieste punkt.

Maaske tallet kunne avrundes til 13.50 m.?

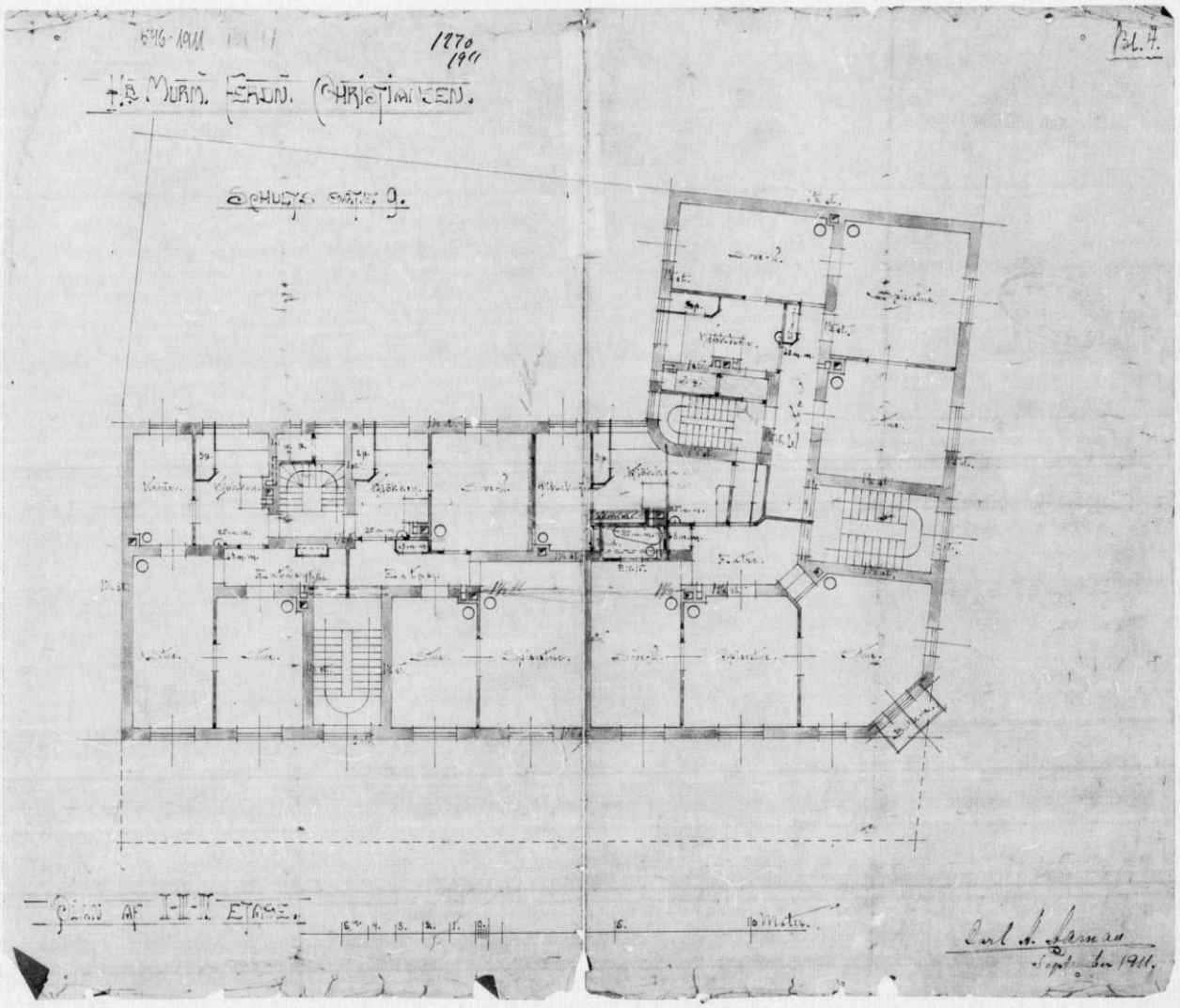
(sign.) Carl A. Raman

Oversendes paanyt Hr. Bygningschefen under Henvisning til anmelderens vedstaaende signerede Paategning av 7de ds. De to nye Facade-Tegninger mar Nr. 15 og 16 og der vedligger en Skrivelse fra Magistratens 2den Avdeling av 18de for. Mnd. om at Gatearbeidelsen er endnet Nr. 14.

Jeg henholder mig forøvrigt til min foranstaaende Indstilling av 7de for. Mnd. idet jeg skal bemærke, at efter min Utregning kan Bygningens største tillatte Høide maalt ved Gaten mot Schulzgt. kun være 13,38 m.

Kristiania 8de December 1911

A. Bjelke Holtermann


Bl. H.
1870
1911
T. B. MUNK. FEHRN. CHRISTIANSEN.
SCHULZ, SMITH & Co.
PLAN AF I-II-III ETAGE.
Carl A. Jensen
Sept. Jan 1911.

Schutzgot. 9.

3511/1961.

Izmr. ar bad.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Schultzgt.9 Oslo			

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Eiendomsmegler O.Fr.Wiencke	Stortorvet 8 334208
Byggemelder	**Adresse og telefonnr.**
Murm.Karsten Aamodt	Hammerstadgt.28 600089

Arbeidets art:

Anlegning av 10 stk.nye bad.

Bilag:

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

10 rom

Brutto areal		For bygningskontr. §	Gebyr
et	m²	8	200
»	»		
»	»		
»	»		
Sum	m²		
L. m. nye vegger.	m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi		Sum	200

Byggebeskrivelse:

Gulver brytes opp,stubbeloftfyll fjernes,nytt strøgulv legges,alt inpregneres.
Gulverarmeres og støpes forskriftmessig.
Nytt ventilasjonsanleg oppsettes
Trevegger kles med trefiberplater og veggbeslag over hulkil påsettes

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn.vedtektens §:	
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 27/10-61

K. Aamodt
Murmester

⅛ SCHULTZGATE 9
O. Fr. Wiencke
Byggherrens underskrift.

Karsten Aamodt
Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

12-59. 6000 sett. R. A. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: Schultzgate 9.	Journal nr.: 61/3511	Tegn.nr.: 1-.
Arbeidets art: Innredning av bad.	Innlevert: 30/10-61	
Bygningens art:		
Byggherre: Eiendomsmegler O.Fr.Wiencke,Stortorvet 8.		
Byggemelder: Murmester Karsten Aamodt,Hammerstadgaten 28.		

AHj/IM

Sendes Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales.

Gjeldende regler for innredning av bad samt regler for ventilasjon av samme må følges.

Oslo helserådet, 7.nov.1961.

J. Nissen.
bm.

A. Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8 NOV 1961

15000 3-61. R. A. –

O BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

dssted	Schultzgate 9	Journal nr. 61/5511	Tegn nr.
duts art	Innredning av bad	Innlevert 30/10-61	
ngens art			
ærre	Eiendomsmegler O. Fr. Wiencke, Stortorvet 8		
melder	Murmester Karsten Aamodt, Hammerstadgt. 28		

FG/Krw
Sendes byplankontoret.
Ligger denne bygning i samsvar med gjeldende regulering. 2

Oslo bygningskontroll, den 11. november 1961

Finn Gjertsen

OSLO BYPLANKONTOR
008853 15.NOV.61
BIL.NR.

KP/ES. Jnr. 8853/61. Saksbehandler:

Avd.arkitekt K.Prestrud

Schultz gate 9.
Innredning av bad.
Bygningskontrollens ekspedisjon av 11.november 1961.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Eksisterende bygning ligger stort sett i samsvar med gjeldende regulering.

Oslo byplankontor, 17. november 1961.

For byplansjefen

K.Prestrud

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 NOV 1961

10 000. 3-61. R. A.–

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Journal nr.	Tegn nr.
Schultzgate 9.	61/3511	1-.
Arbeidets art	**Innlevert**	
Innredning av bad.	30/10-61	
Bygningens art		
Byggherre		
Eiendomsmegler O.Fr.Wiencke,Stortorvet 8.		
Byggemelder		
Murmester Karsten Aamodt,Hammerstadgaten 28.		

Oversendes herved 20 MAR 1962
~~Endelig~~/Ferdigbesiktigelse.

K. Gotaberg.

AHj/AP

Sendes Oslo bygningskontroll.
Ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd, den 24/3-1962.

J. Nissen.

bm.

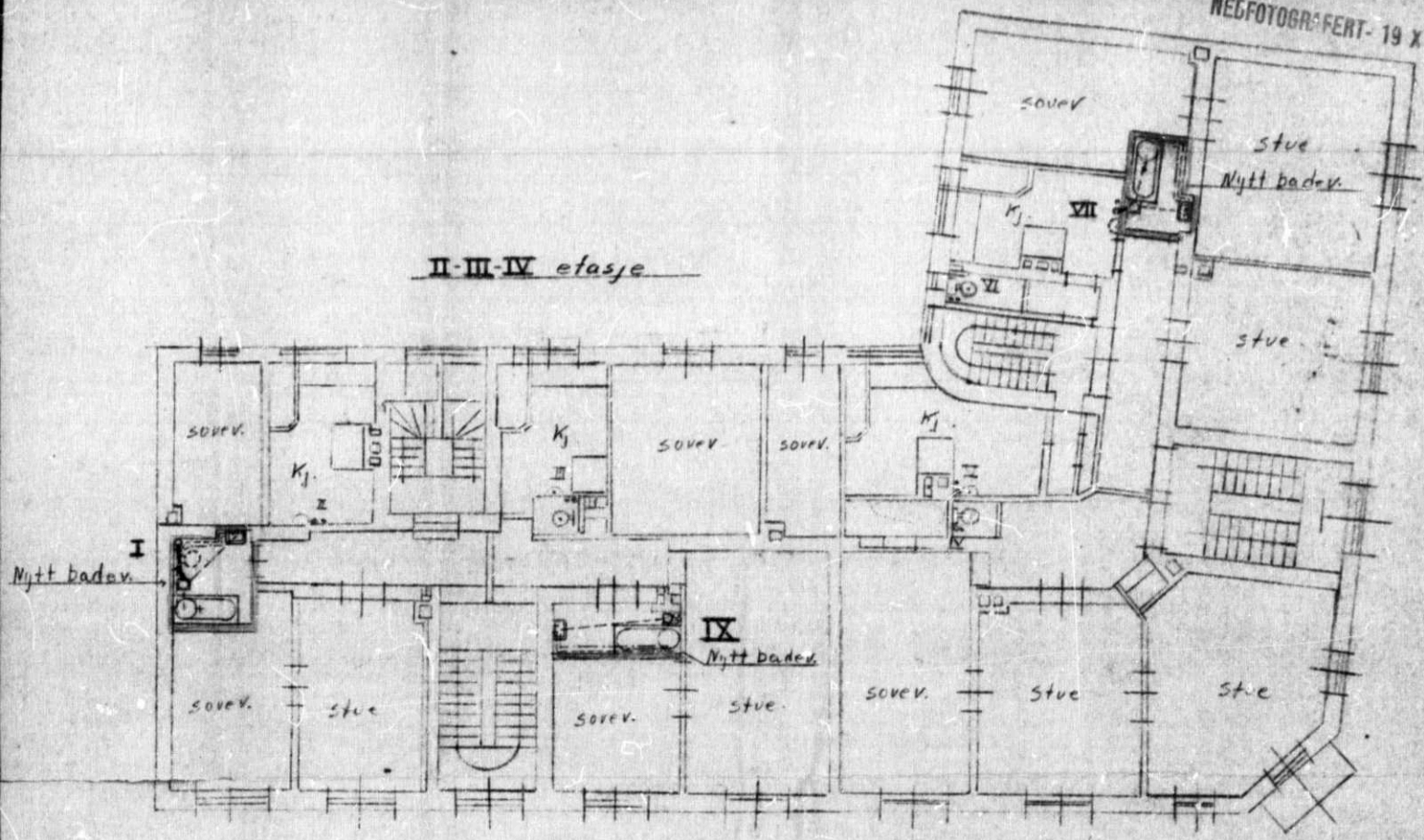
A. Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 MAR 1962

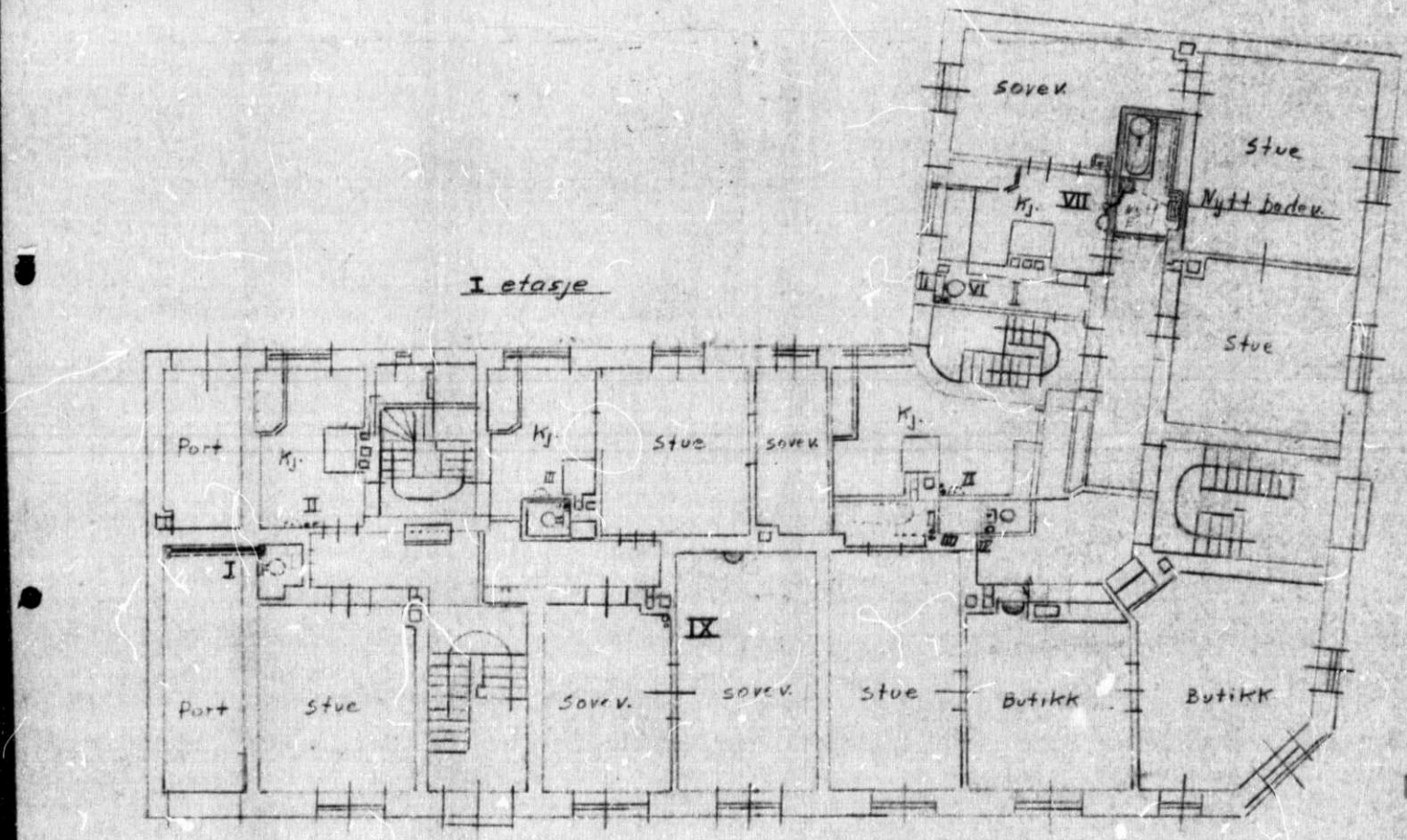
15030. 3-61. R. A. –

NEGFOTOGRAFERT - 19 X

II-III-IV etasje



I etasje



1

Schultzg 9

Ill. 1:100

10 stk. Nye bad m/servant 19/10-61

K. Aamodt VANN og VARME

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.12.2024
	202459367 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	SCHULTZ' GATE 35	Eiendom:	215/295/0/0
Tiltakshaver:	MIE DARELL HOVLAND	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Schultz' gate 35

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av en balkong mottatt 02.12.2024.

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

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202459367			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	13.08.2024	1/8
Plan 4 etasje	B1217-01	12.08.2024	1/12
Snitt A-A	B1217-04	12.08.2024	1/13
Fasade	B1217-03	12.08.2024	1/14

Klagefristen er tre uker

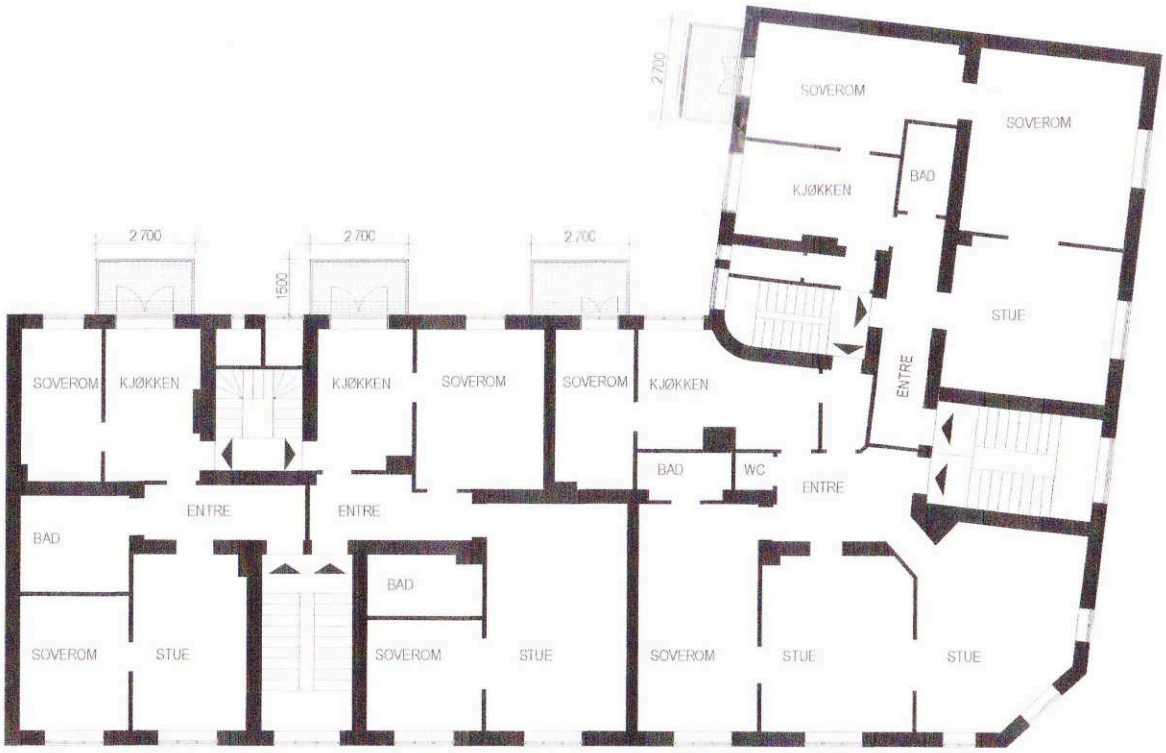
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

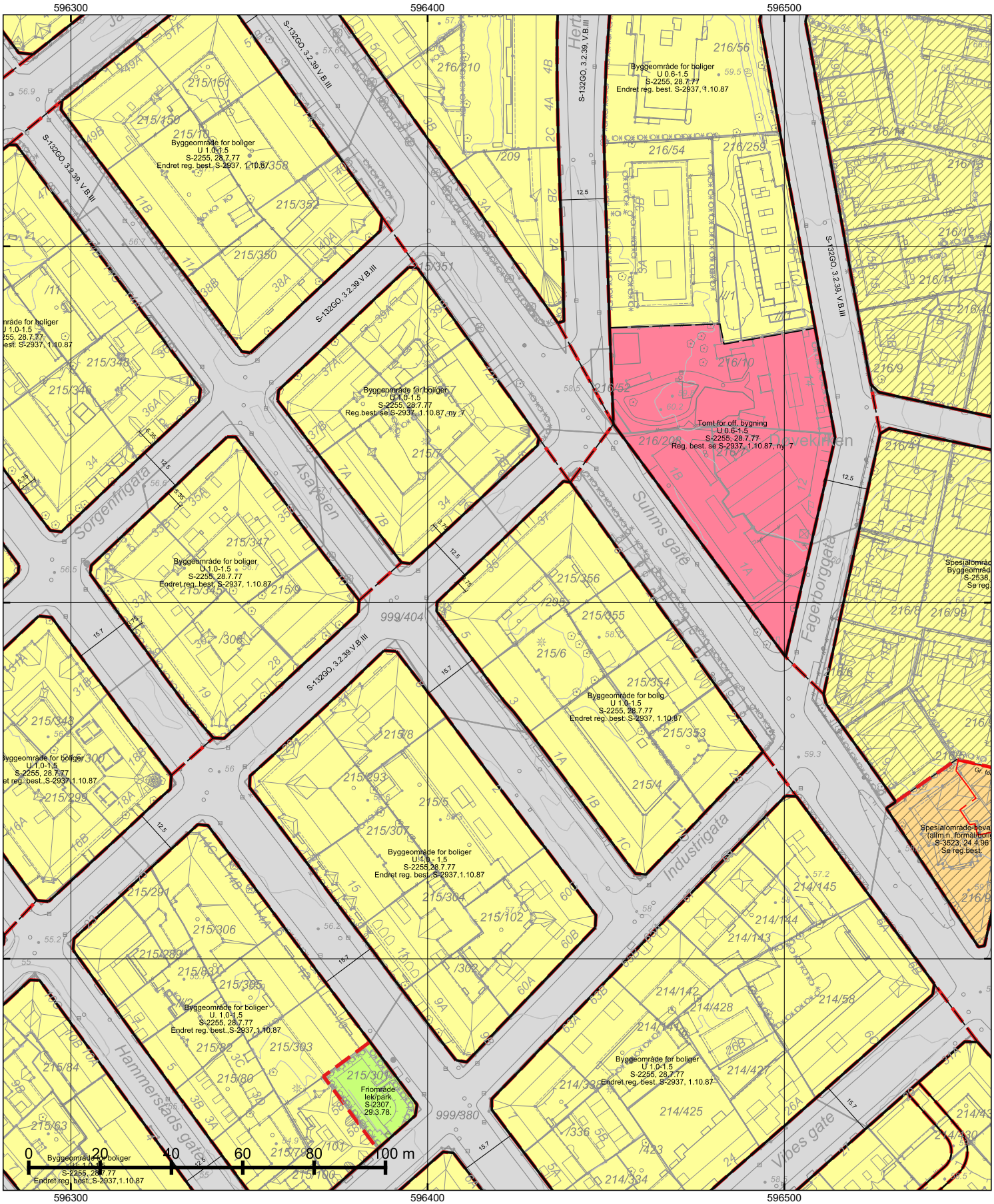
Kopi til:
MIE DARELL HOVLAND, Falbes gate 18B, 0170 OSLO



Rev.	Korreksjon	Sign	Dato

Trondheimsveien 426
0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax 22 25 15 74

	Prosjekt Schultzgt 9	Sign.	FG
	Gnr 215 / Bnr 295	Mål	1:100
	Ny plan etg 3	Dato	30.10.12
		Tegn.nr	1217-2



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

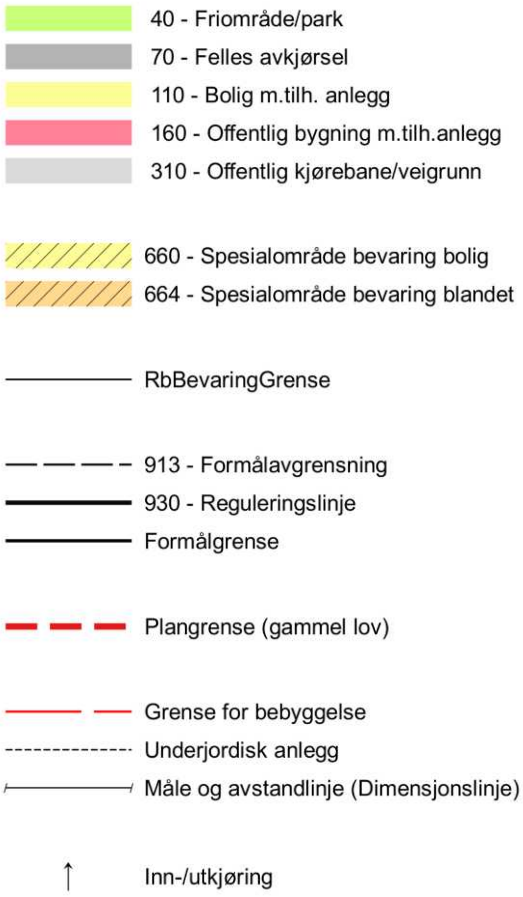
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

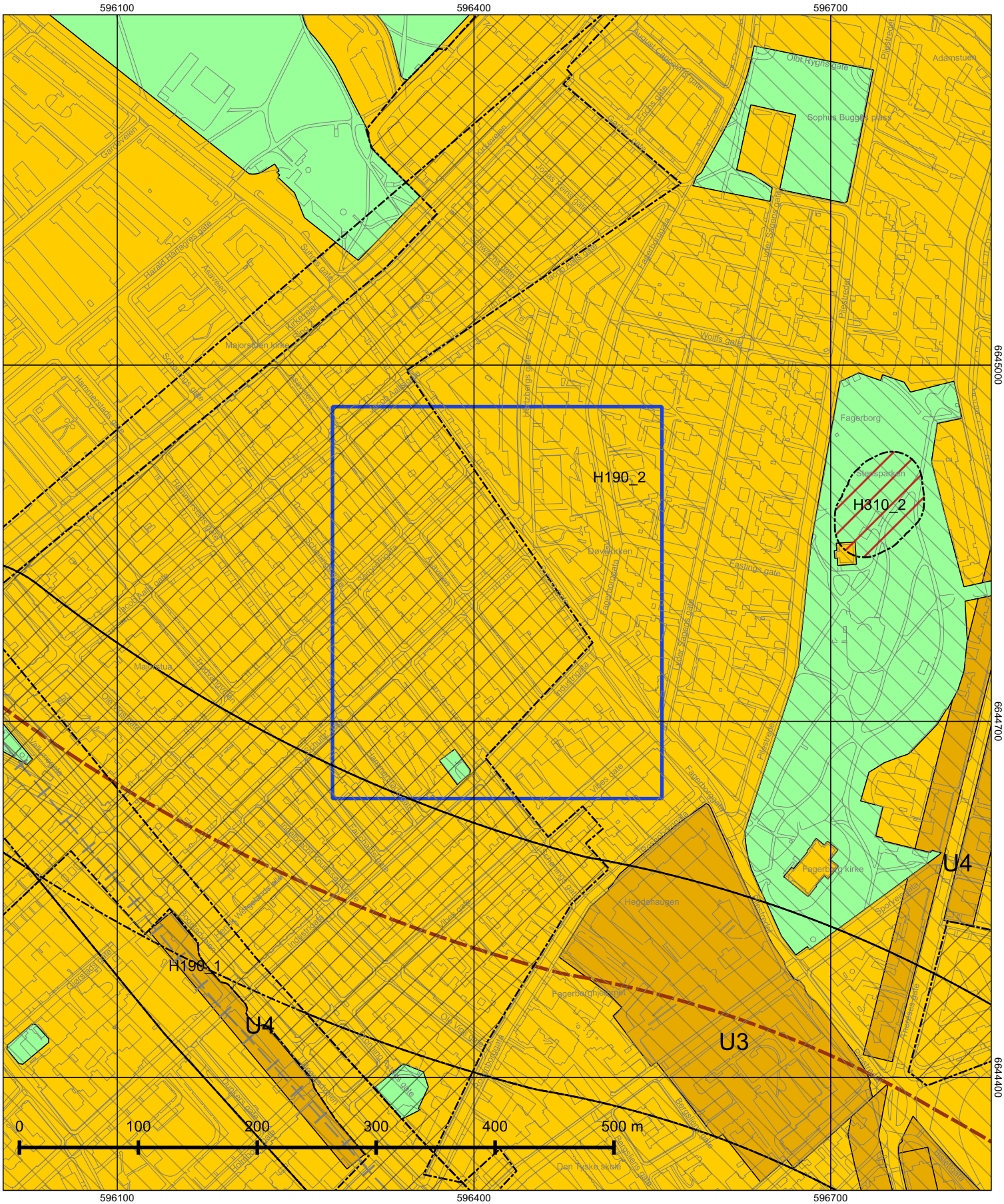
PlottID/Best.nr: 153951/ 86527864
Adresse: Schultz' gate 35
Gnr/Bnr: 215/295
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153951/86527864
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

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).

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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)
1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-215/295/0/12, Schultz' gate 35, 0365 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	23.02.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.7 km
Flomfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	0.35 km
Forurenset grunn	23.02.2026	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.02.2026	Ikke funnet	0.03 km
Kvikkleire	23.02.2026	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	6.8 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	1.7 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	1.3 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	23.02.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

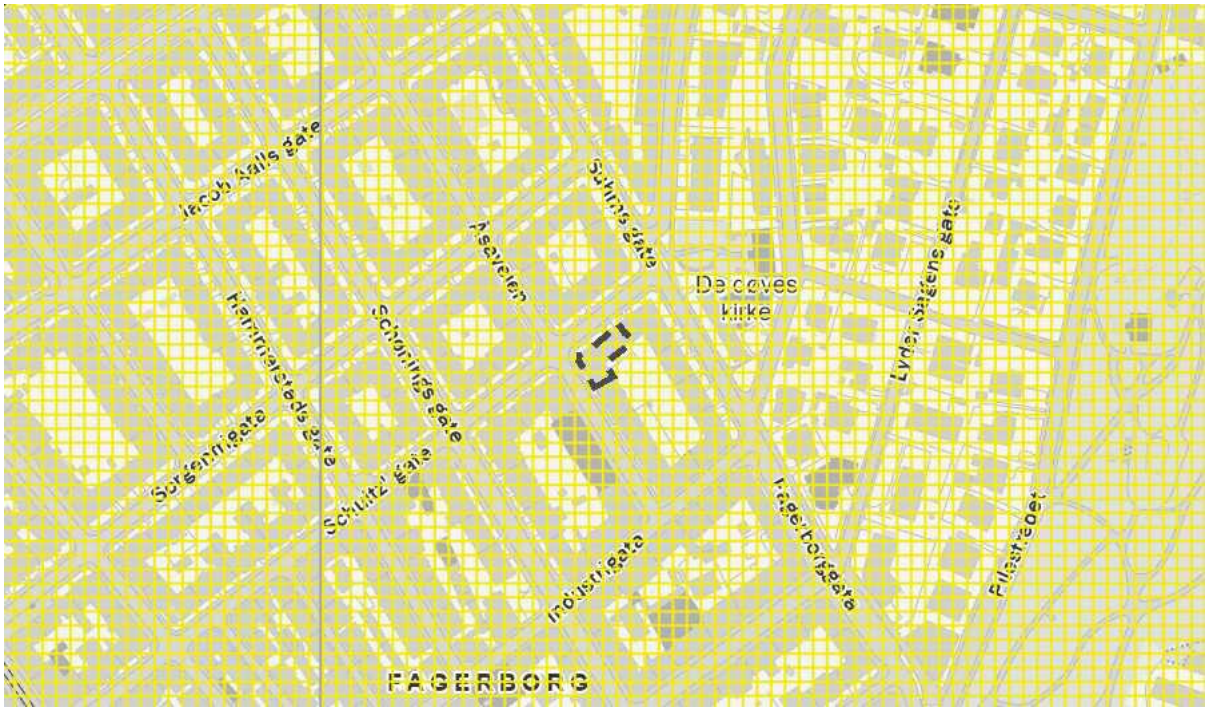
Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:	23.02.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

18.DEC.84 065475

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 215	Bnr. 295	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Njål Kleiberg m/fler			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [ ] bruksenhetenes areal eller [X] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	60/1000	21		
2	B	100/1000	22		
3	N	64/1000	23		
4	B	23/1000	24		
5	B	66/1000	24		
6	B	82/1000	26		
7	B	56/1000	27		
8	B	50/1000	28		
9	B	66/1000	29		
10	B	83/1000	30		
11	B	56/1000	31		
12	B	50/1000	32		
13	B	62/1000	33		
14	B	82/1000	34		
15	B	53/1000	35		
16	B	47/1000	36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1000/1000	Sum teller skal stemme med nevner		

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

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

7. Supplerende tekst Gamle sameievedtekter i dagbokstykt 20/6-80, dagbokenr 11287 kan slettes

Sameie Schultzgt. 9, gnr. 215 bnr.295 i Oslo betinger seg panterett i de enkelte seksjonsnummere for kr. 15.000 til sikkerhet for fellesutgifter, husleie og lignende.
Beløpet forfaller ved påkrav.
Panteretten skal ha prioritet etter 90% av lånetakst til enhver tid over seksjonene.
Panteretten har ikke opptrinnsrett.
Overdragelse av seksjon skal ha styrets godkjennelse som bare kan nektes om det foreligger saklig grunn.

Dato 31/8-84

Sted Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

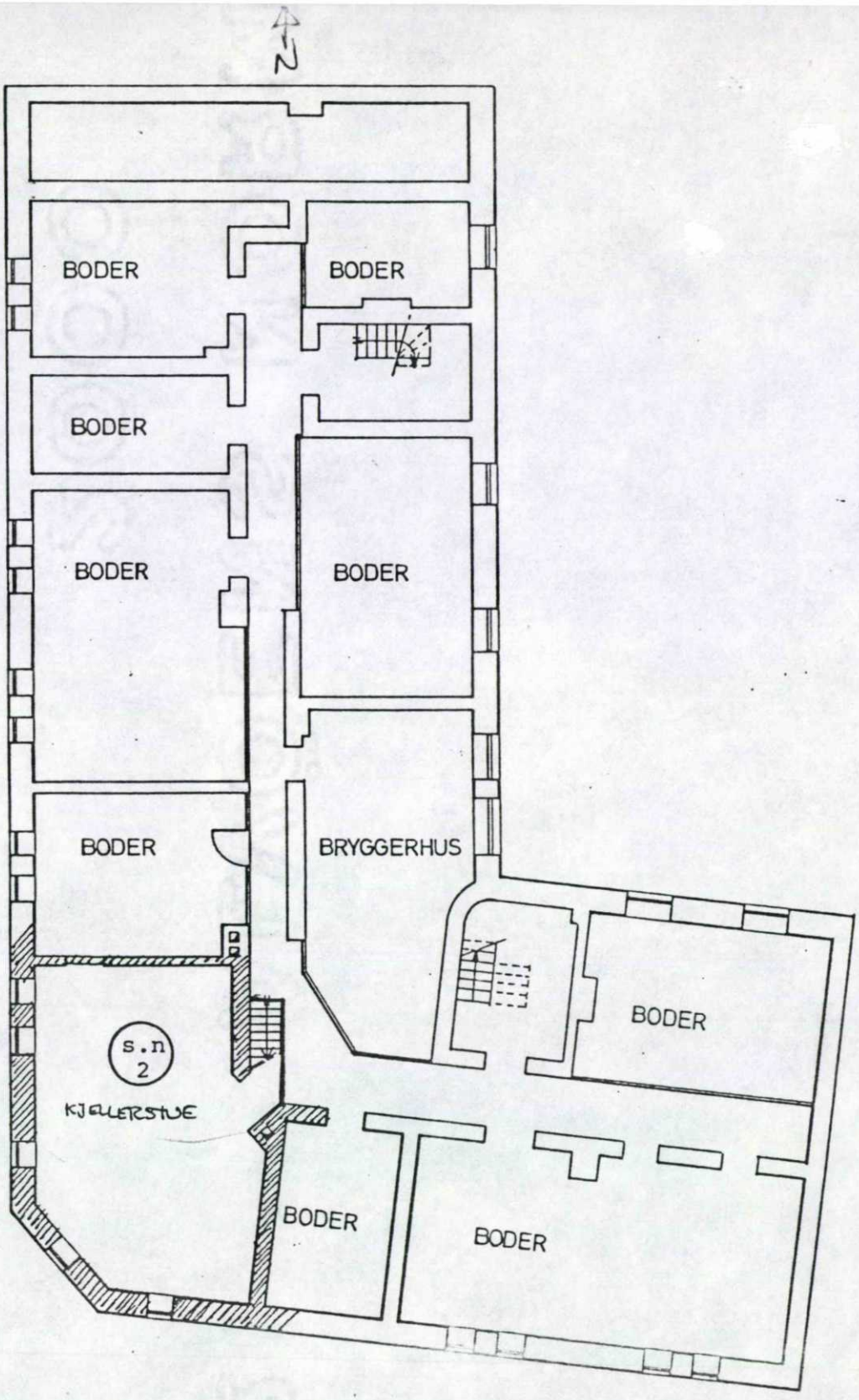
Aksjeloven riktighet bekreftes

Asbjørn Kleiberg

iflg. fullmakt av 1.8.84

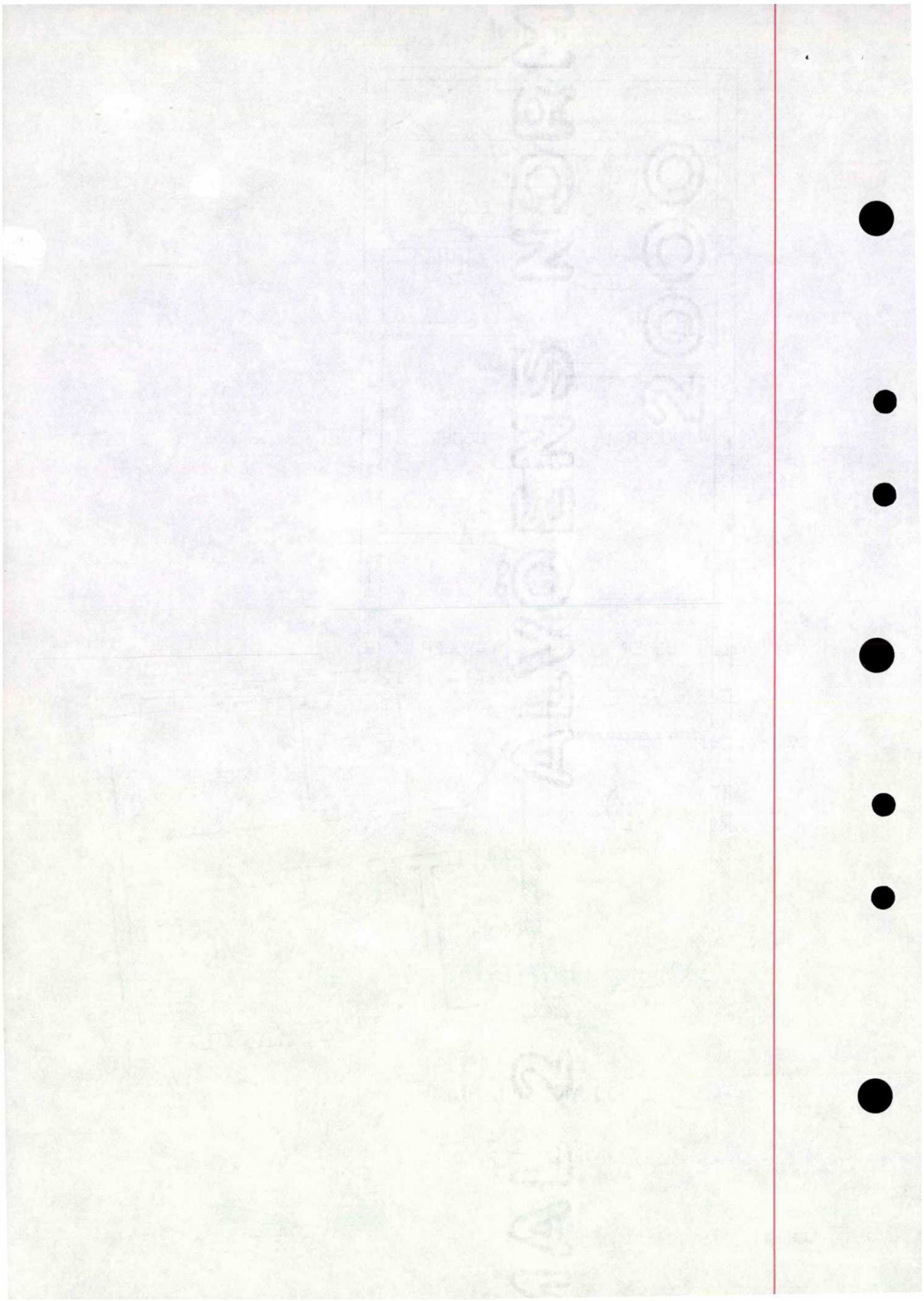
Dokumentet returneres til:

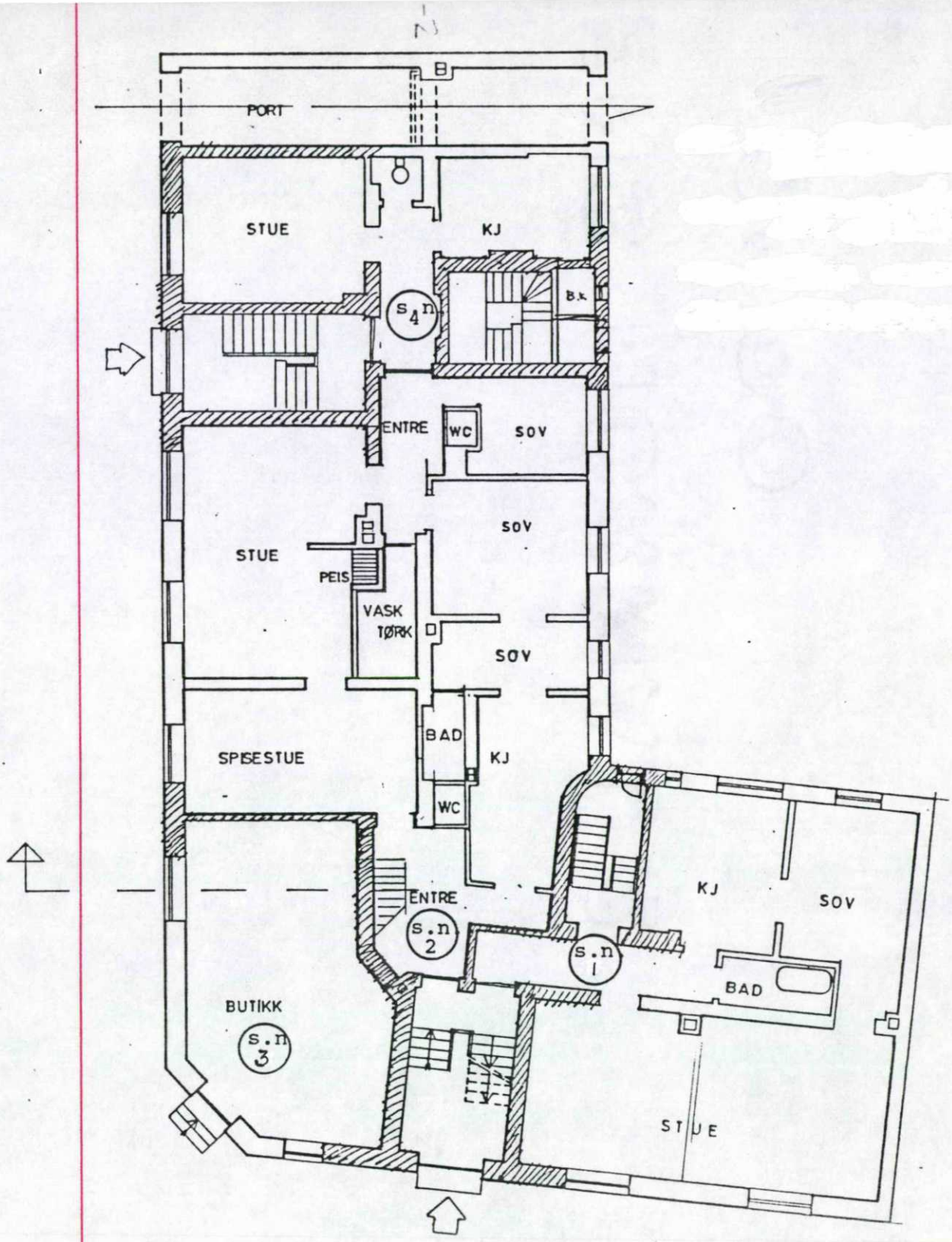
Navn	Adresse	Telefon
Advokat Fredrik Agerup	Boks 64, 1431 Ås	942465



PLAN KJELLER

SCHULTZGT 9, OSLO 3

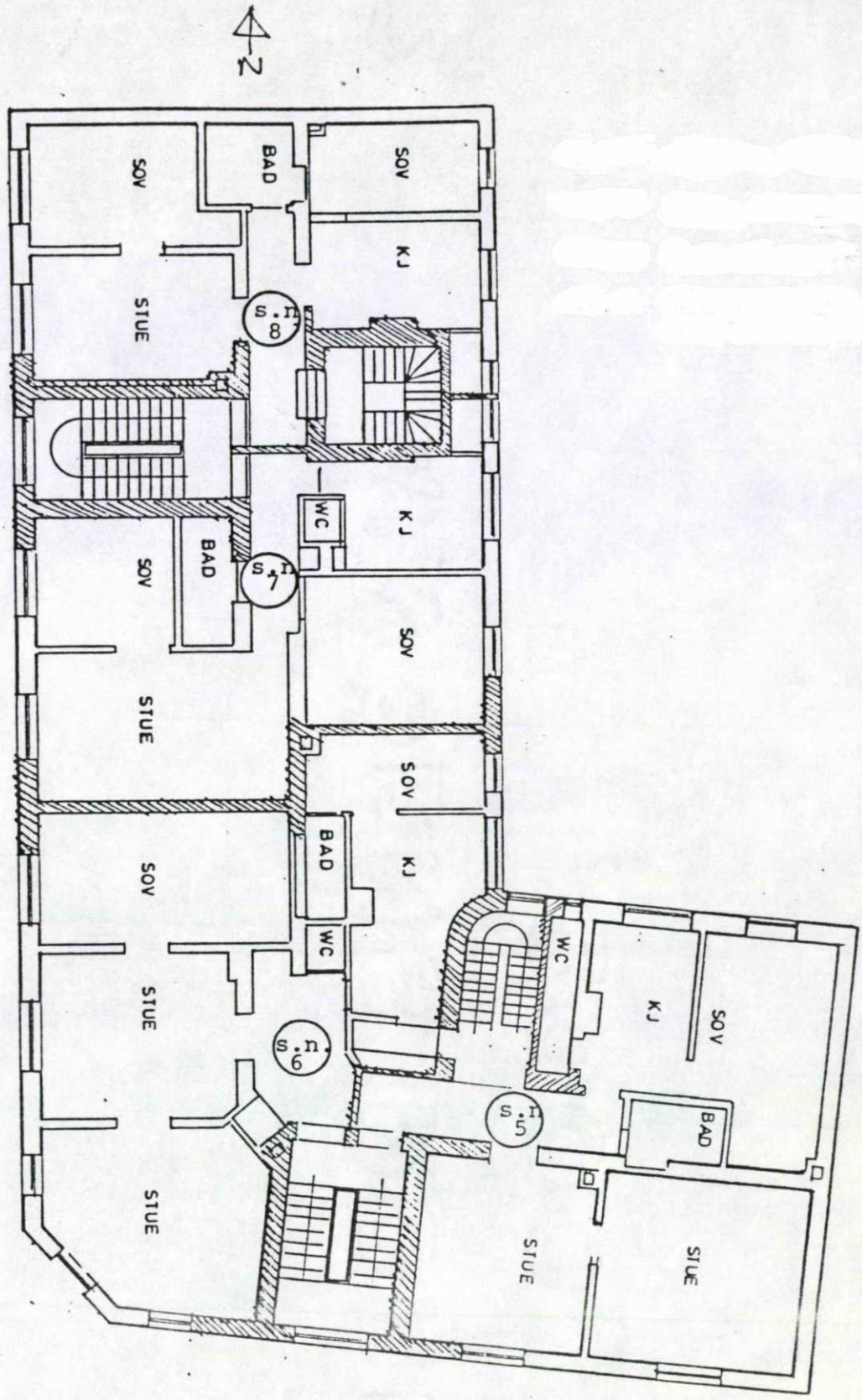




1 ETG

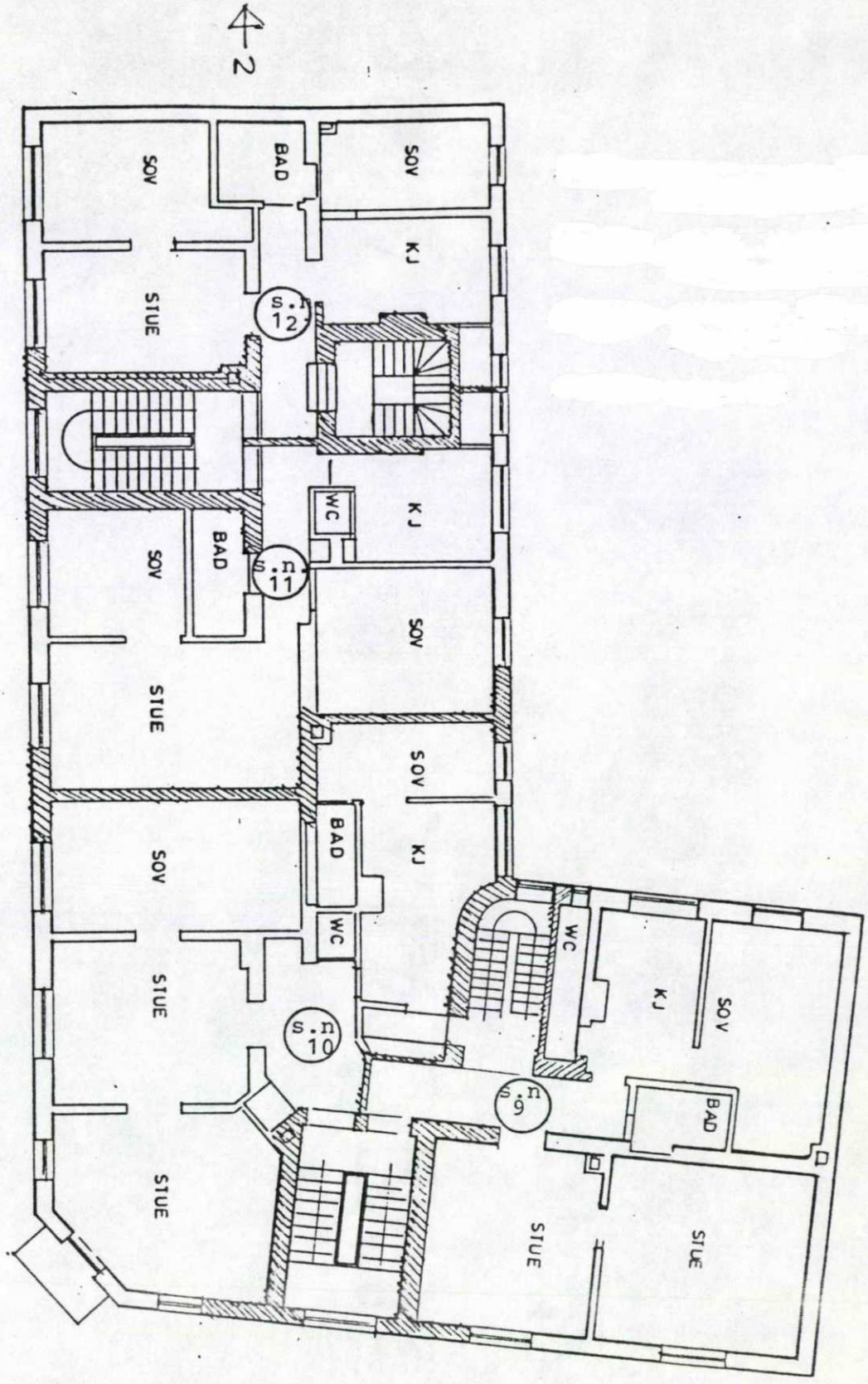
SCHULTZGT 9, OSLO 3

PLAN 2 ETG.



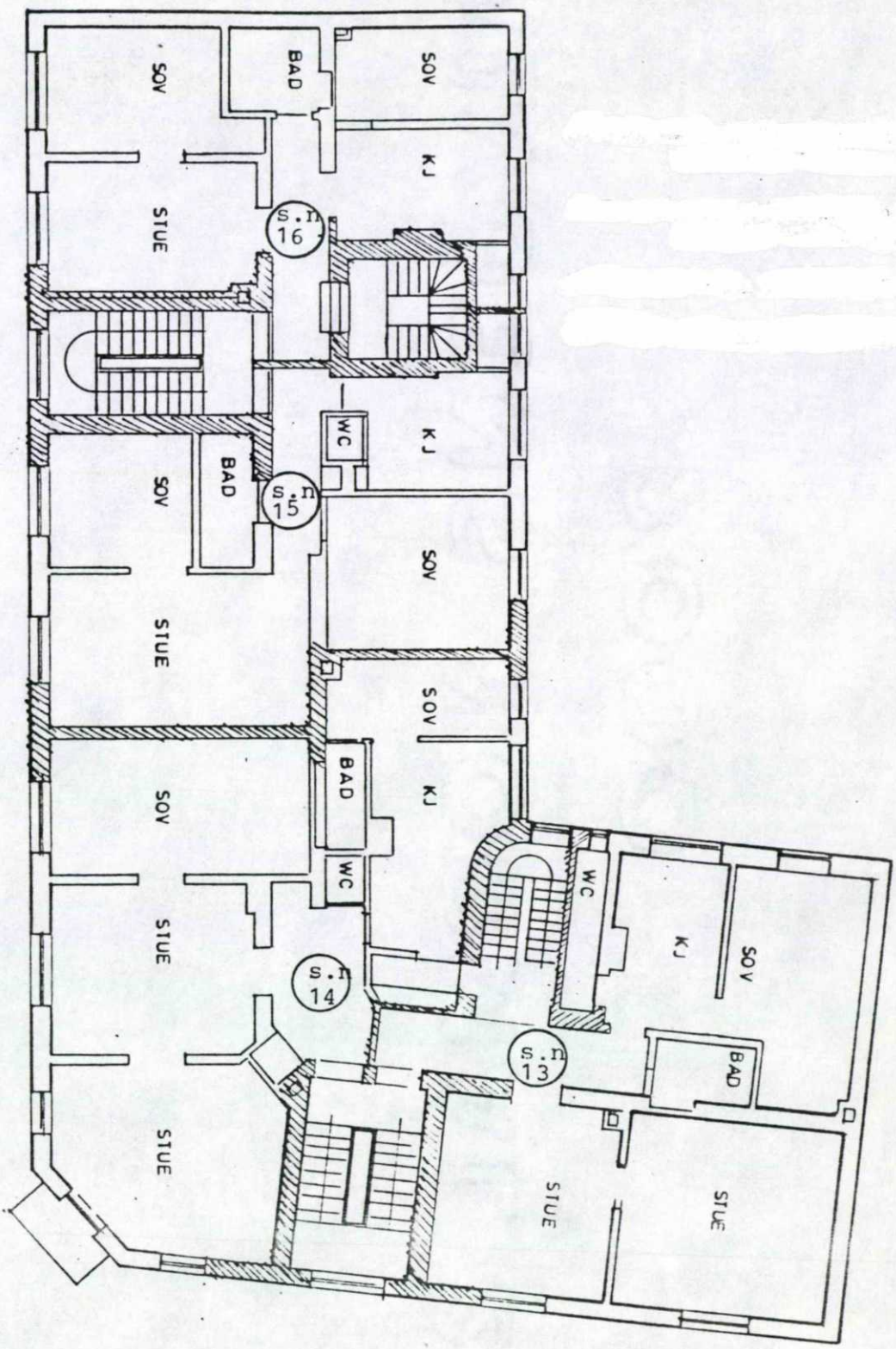
SCHULTZGT 9, OSLO 3.

PLAN 2

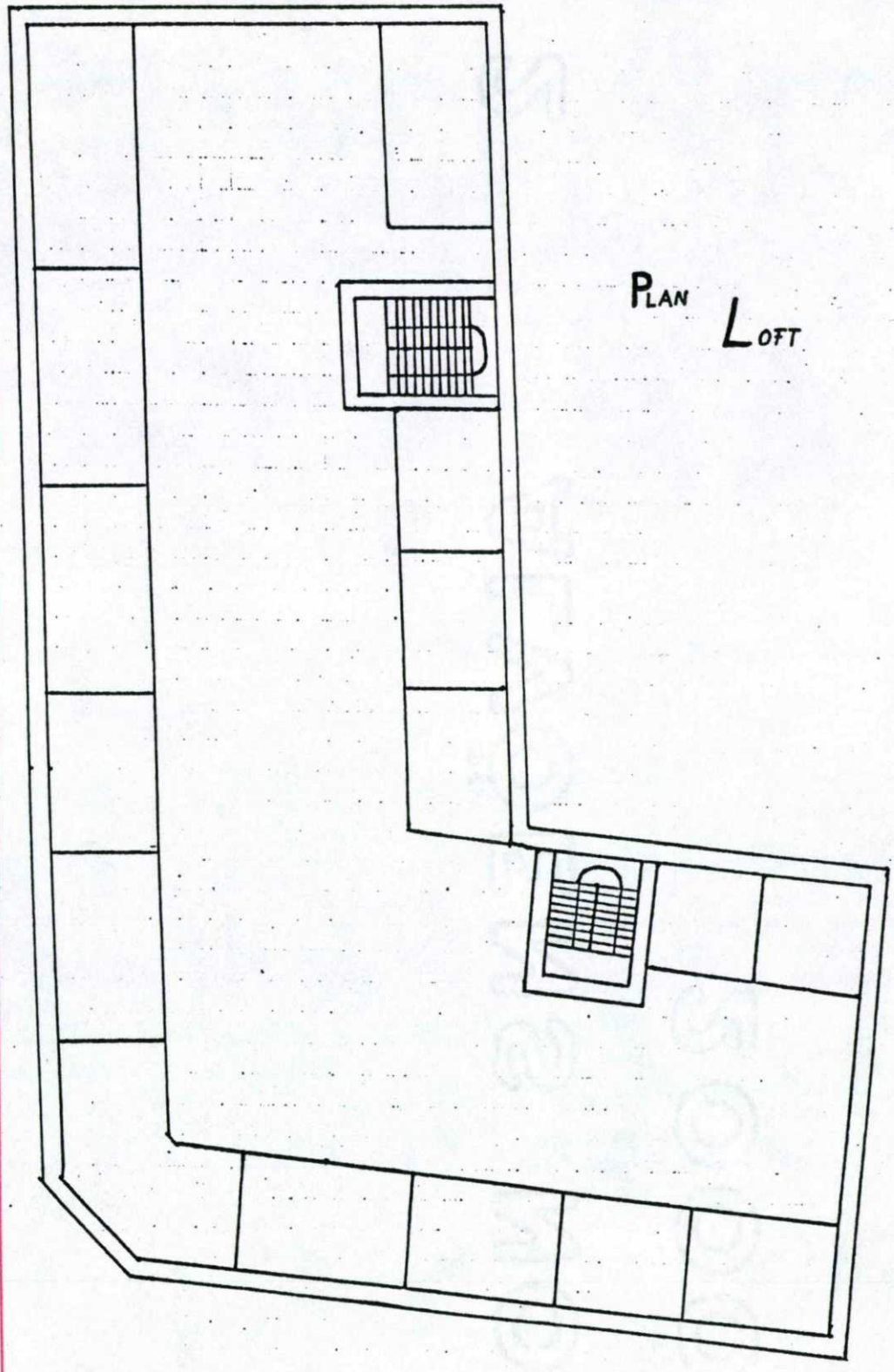


SCHULTZGT 9, OSLO 3.

PLAN 4. ETG

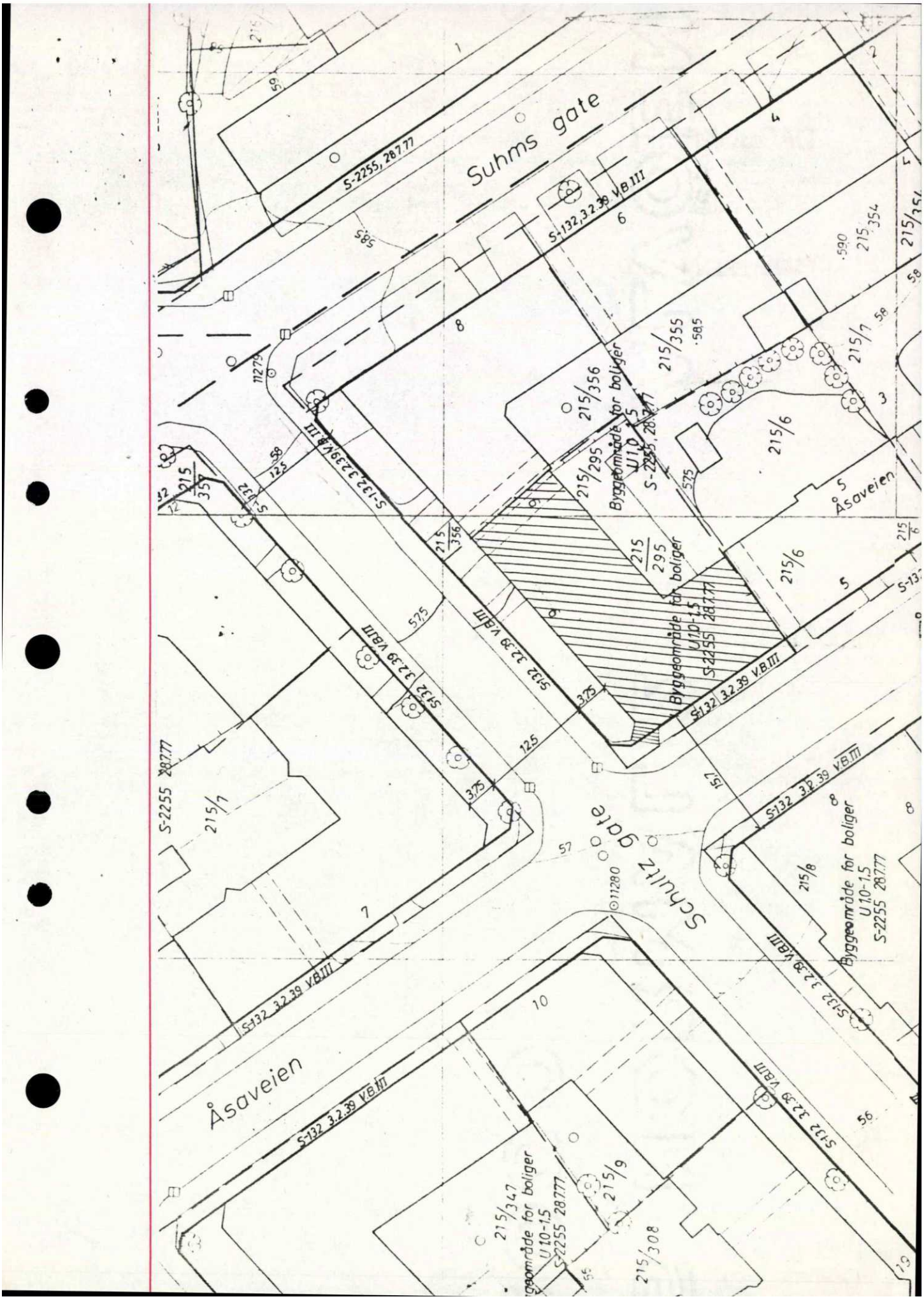


SCHULTZGT. 9, OSLO 3.



SCHULTZGT. 9, OSLO 3.

RETT AVSKRIFT BESKRIVETES


Suhms gate
Åsaveien
Schultz gate
Åsaveien
S-2255, 28.7.77
S-132, 3.2.39 V.B.III
Byggeområde for boliger
U10-15
S-2255 28.7.77
215/356
215/355
215/295
215/6
215/7
215/8
215/9
215/347
215/308
215/354
11279
11280
585
590
575
125
375
157
56
57
58

DAGBOKFØRT

18.DEC.84 065475

TINGLYST
Gebyr betalt med kr.
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11

BYSKRIVEREN I OSLO

Schultz' gate 35

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	5 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 11, 19	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	6 min 0.5 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	5 min
Coop Extra Bogstadveien	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	6 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	6 min

SPORT

Stensparken - balløkke	6 min
Marienlyst skole	7 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min
SATS Fagerborg	5 min

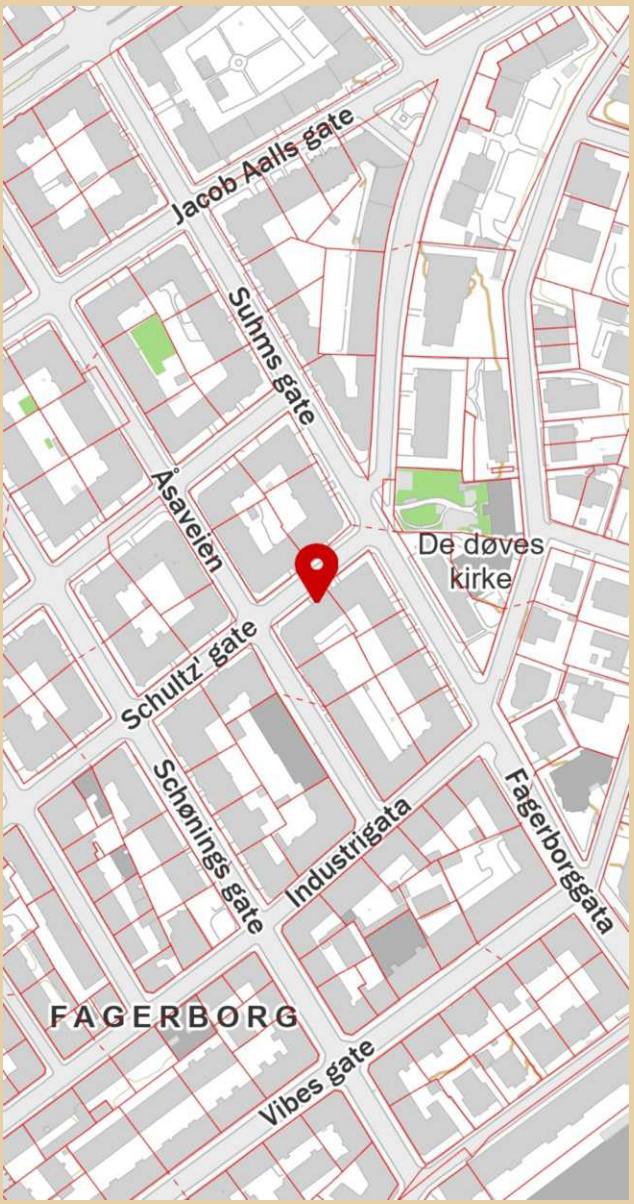
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



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

Schultz' gate 35

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	5 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 11, 19	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	6 min 0.5 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	5 min
Coop Extra Bogstadveien	6 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	6 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	6 min

SPORT

Stensparken - balløkke	6 min
Marienlyst skole	7 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min
SATS Fagerborg	5 min

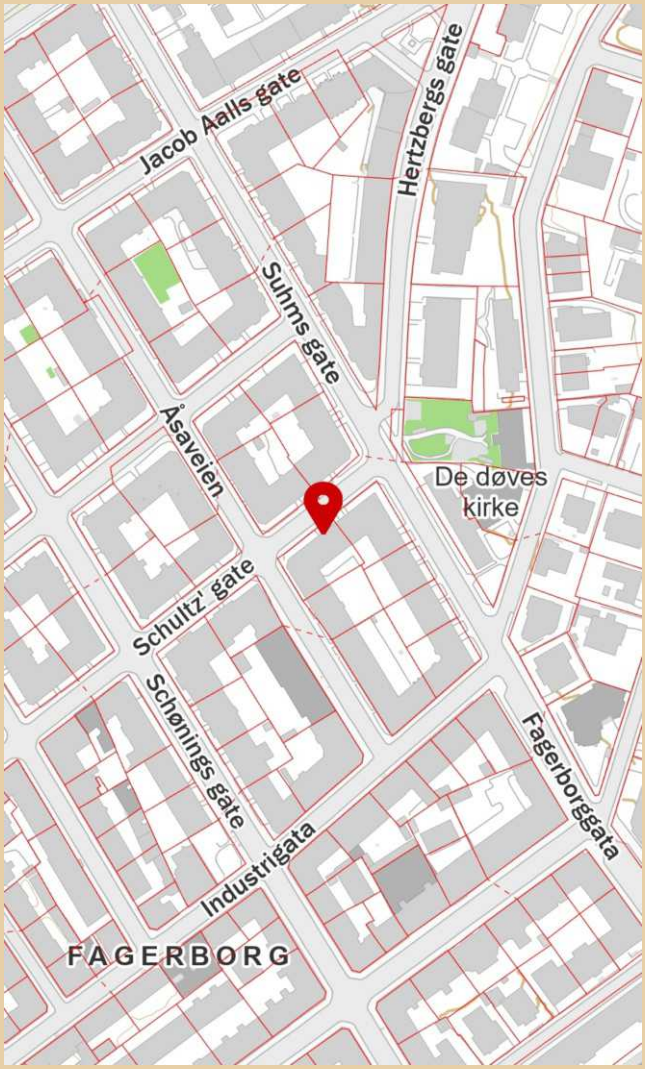
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



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

Schultz' gate 35

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	5 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 11, 19	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

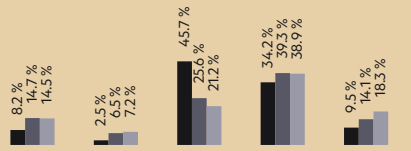
BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 å... 69 barn	6 min 0.5 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	5 min
Coop Extra Bogstadveien	6 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

SPORT

Stensparken - balløkke	6 min
Marienlyst skole	7 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min
SATS Fagerborg	5 min

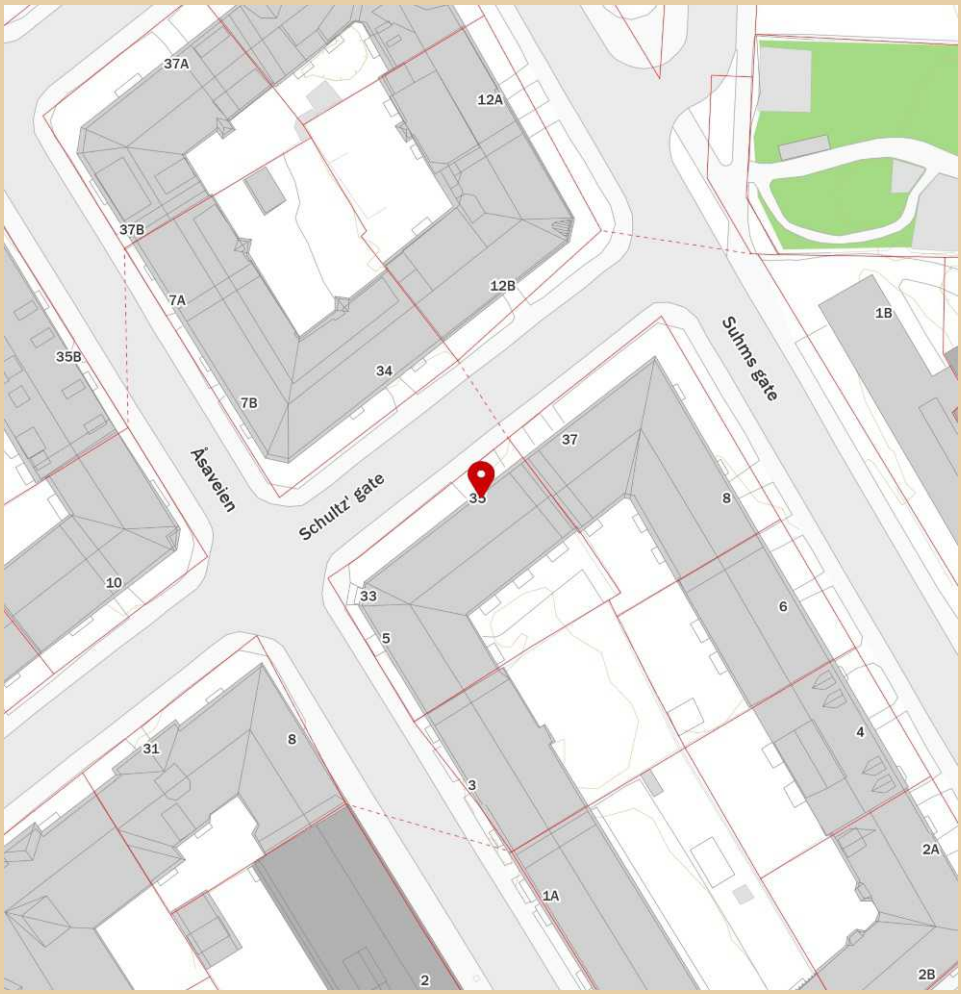
«Hyggelig sted. Sentralt, men allikevel skjermet fra de mest folksomme områdene som Bogstadveien. Mye enklere å finne parkering enn andre sentrale steder i Oslo. Godt kollektivtilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



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

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:
Schultz' gate 35, 0365 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 295, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260097

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Stian Mathisen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 954 37 582

E-post: stian.mathisen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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