PRIVATMEGLEREN
PARK

SCHULTZ' GATE 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

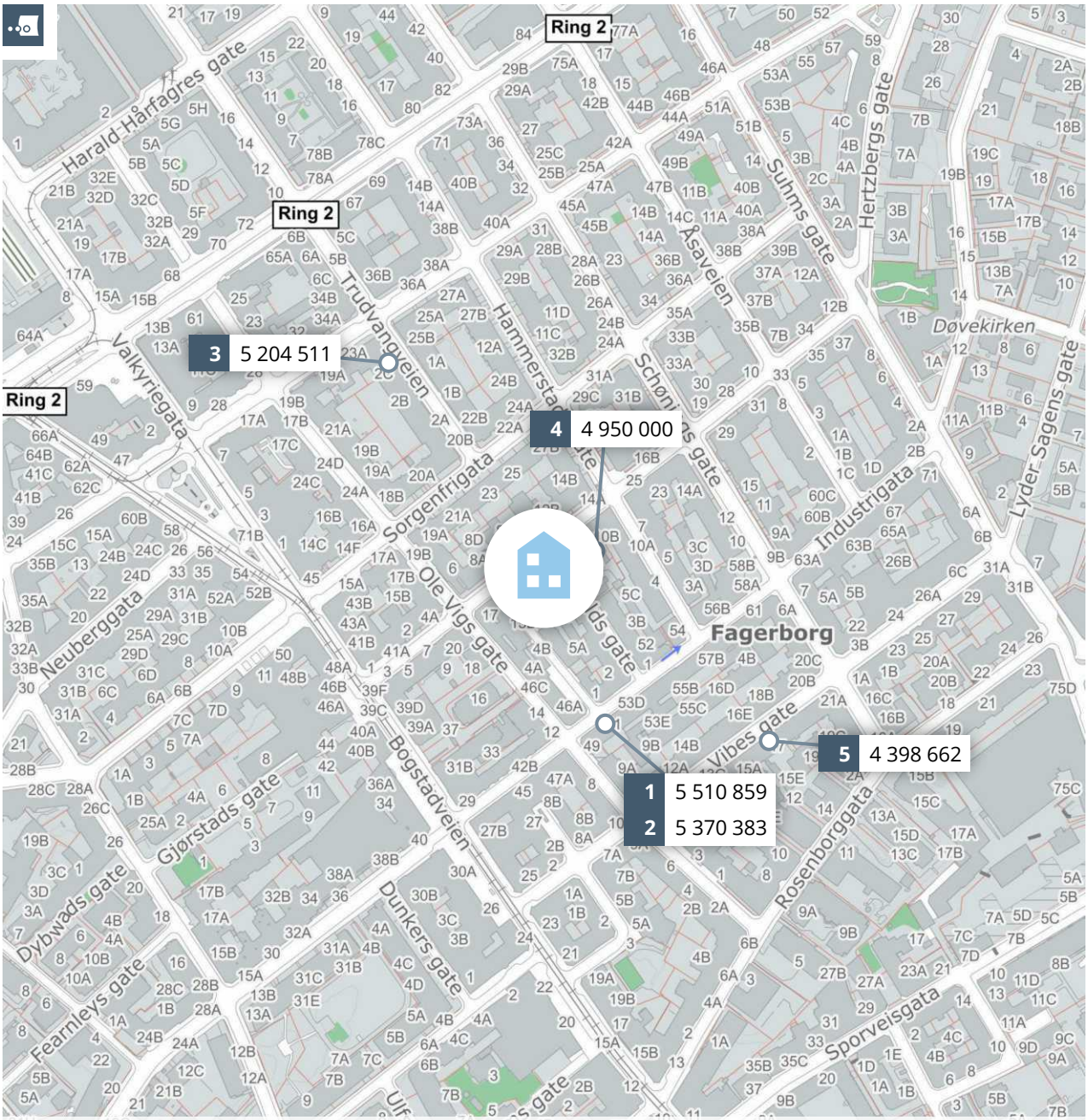
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SCHULTZ' GATE 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 17.10.2026

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 17, 0365 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1892

GNR 215 BNR 287 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 6

Verdivurdert til

4 970 000

26 372	4 996 372	156 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	32 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1892

Fellesutgifter	3 076
Formue	2 303
Soverom	1
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Industrigata 51				31.07.2026	5 500 000	**5 500 000**	10 859	5 510 859	**157 453**
	35 m²	1939	4. etg	1 sov						
2	Industrigata 51				28.07.2026	4 950 000	**5 300 000**	70 383	5 370 383	**149 177**
	36 m²	1939	4. etg	1 sov						
3	Jacob Aalls gate 23 B				11.02.2026	4 950 000	**5 110 000**	94 511	5 204 511	**140 662**
	37 m²	1936	3. etg	1 sov						
4	Fauchalds gate 9 B				07.09.2026	4 990 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**133 784**
	37 m²	1895	3. etg	1 sov						
5	Vibes gate 17				11.06.2026	4 250 000	**4 280 000**	118 662	4 398 662	**141 892**
	31 m²	1902	3. etg	1 sov						

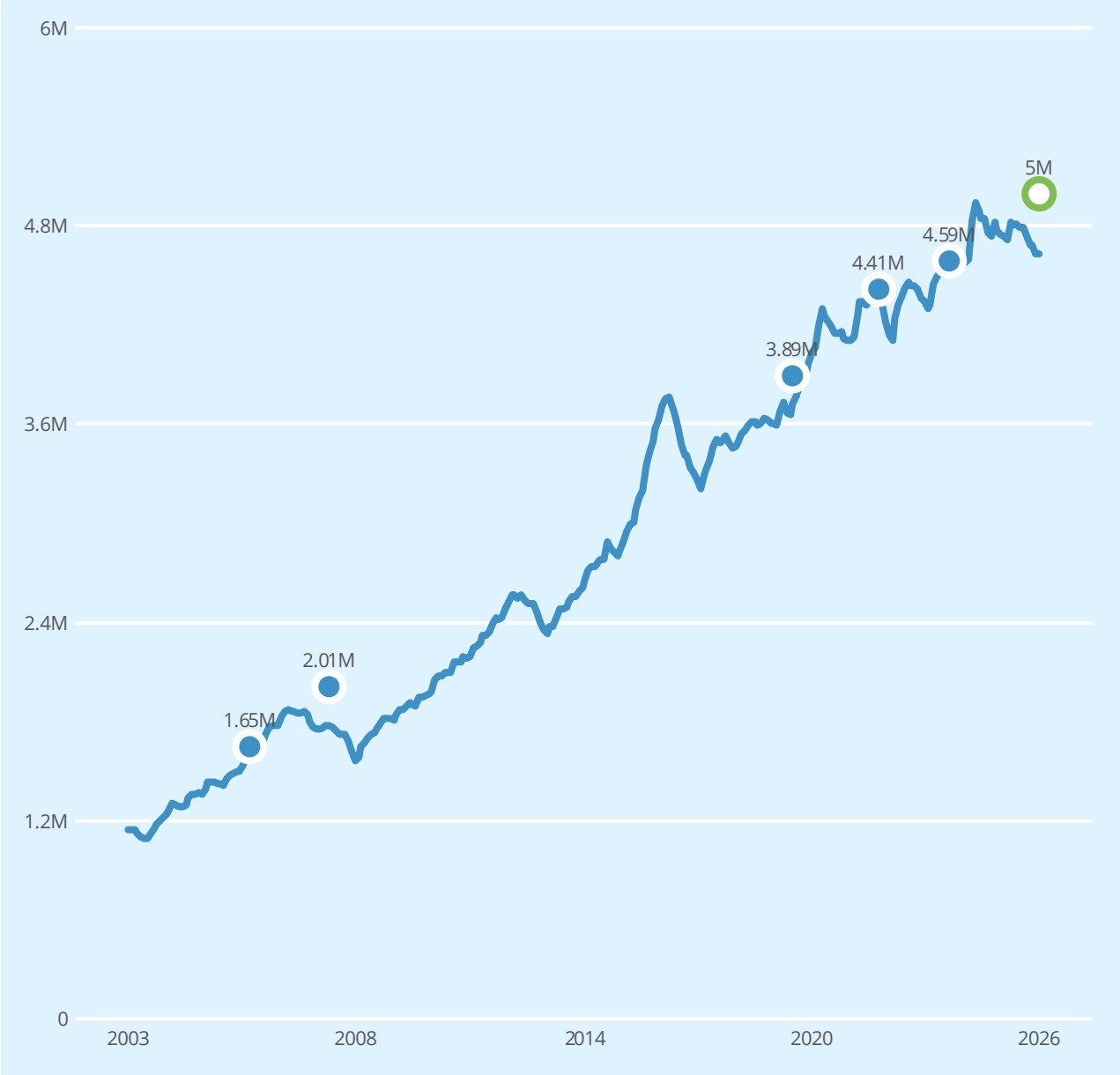
Lys og innbydende 2-roms leilighet i en klassisk bygård fra 1892, med attraktiv beliggenhet i hjertet av Majorstuen! Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og byr på en sosial stue-/kjøkkenløsning, romslig soverom og bad. God takhøyde gir en luftig romfølelse. Her bor du med handlegaten i Bogstadveiens, hyggelige kaféer, restauranter, flotte parker og kollektivtransport rett i nærheten.
Høydepunkter:
- Klassisk bygård fra 1892
- Leiligheten ble oppgradert i 2004/05
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Romslig soverom med garderobeplass
- Tidløst kjøkken fra 2017
- God takhøyde
- Kjellerbod på 5 kvm

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

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.05.2024	05.06.2024	01.08.2024	4 690 000	4 550 000	43 339	4 593 339
07.08.2022	16.08.2022	03.10.2022	4 150 000	4 360 000	54 362	4 414 362
15.05.2020	26.05.2020	05.08.2020	3 750 000	3 850 000	44 531	3 894 531
31.03.2008	08.04.2008	17.06.2008	1 790 000	2 010 000	-	2 010 000
28.03.2006		28.03.2006	-	1 650 000	-	1 650 000

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 6 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

12.2M
11.9M
11.6M
11 333 000 Prisantydning i snitt
11.0M
10.7M
10.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

6 946 000 Salgspris i snitt
6 922 000 Prisantydning i snitt
6.9M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

156 250 Schultz' gate 17 Totalpris 5 000 000

121 696 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

119 817 MAJORSTUEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Schultz' gate 17, 0365 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 287, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18452-1029 **Eiendomsverdi ref nr:** KW1755

Foretak: OSLO TAKST AS

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.

Oslo Takst AS

Oslo Takst AS er et lokalt takstforetak i Oslo som leverer tilstandsrapporter og skaderapporter for boliger i Oslo og store deler av Akershus. Oppdragene utføres av sertifisert takstmann og bygningsingeniør Remi André Lurud, med lang erfaring fra bygg og eiendom. Selskapet legger vekt på uavhengige, faglige og forståelige vurderinger av boligens tekniske tilstand, med en ryddig prosess fra befaring til digital rapport.

Rapportansvarlig

Remi André Lurud

post@oslotakst.no

957 51 000

Norsk takst

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Samlet sett fremstår boligen med en tilstand som i hovedsak er normal sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger, men med enkelte forhold som bør følges opp og vedlikeholdes. Boligen fremstår som normalt pent brukt og vedlikeholdt, med slitasje og bruksspor som vurderes å være påregnelige sett i forhold til boligens alder, konstruksjoner og materialvalg. Det må generelt forventes noe aldersrelatert slitasje på overflater, bygningsdeler og installasjoner uten at dette nødvendigvis er uttrykk for skader eller mangelfullt vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte med 2-lags glass.
Ytterdøren er i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av parkett, flis og teppe.
Veggene og himlingene er med malte plater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon
Innvendige dører er profilerte.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ingen
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:38.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og en høydeforskjell på 70 mm fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Ikke adkomst for hulltaking

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordeler ligger i mellomgang mellom stue/ kjøkken og baderom, over varmtvannsbereder i et skap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Ingen avvik
Varmtvannsbereder og fordelerstokk til vannledninger er montert i mellomgang mellom stue/ kjøkken og baderom. Det er ike sluk eller kompanserende tiltak for å stoppe eventuelle lekkasjer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

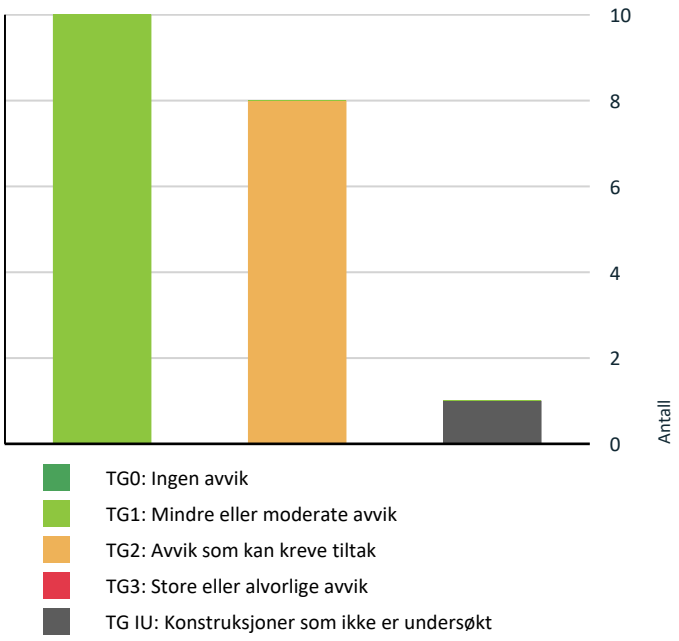
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1892

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2004	Totalrenovert bolig inkl. baderom	Informasjon fra eier/ tidligere prospekt
2017	Nytt kjøkken	Informasjon fra eier/ tidligere prospekt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte med 2-lags glass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er i treverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er av parkett, flis og teppe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene og himlingene er med malte plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er profilerte.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Ingen

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:38.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og en høydeforskjell på 70 mm fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke adkomst for hulltaking

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Enkelte sår i kjøkkenfronter

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Skadene reduserer innredningens levetid og bruksverdi. Skadde fronter beskytter ikke lenger platematerialet i kantene, og ved videre bruk – særlig med fuktpåkjenning fra oppvask, matlaging og rengjøring – må det påregnes at skadene brer seg, at platematerialet sveller og at flere fronter må skiftes. Forholdet har ingen betydning for bygningskonstruksjonen for øvrig, men innebærer et vedlikeholdsbehov kjøper må regne med i nær fremtid.

Tiltak:
Skadde fronter bør utbedres eller skiftes. Ved begrenset omfang kan enkeltfronter byttes eller utbedres lokalt, forutsatt at modell og farge fortsatt er tilgjengelig; er innredningen av eldre dato må det påregnes at tilsvarende fronter ikke lenger produseres, slik at hele innredningen må skiftes for å oppnå et enhetlig resultat. Kilden til påkjenningen bør fjernes samtidig, for eksempel ved å tette rundt vask og benkeplate og sikre avtrekk fra oppvaskmaskin.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Fordeler ligger i mellomgang mellom stue/ kjøkken og baderom, over varmtvannsbereder i et skap.

Vurdering av avvik:

• Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år i følge eier. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

Konsekvens/tiltak

• Manglende utbedring av avvik påpekt i kontroll rapport øker risiko for brann og støt og medfører derfor en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Elvia var på befaring 26.06.26 og fant følgende avvik: 1. Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen på kurs 9.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen avvik

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmtvannsbereder og fordelerstokk til vannledninger er montert i mellomgang mellom stue/ kjøkken og baderom. Det er ike sluk eller kompanserende tiltak for å stoppe eventuelle lekkasjer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad

Konsekvens/tiltak

• Eventuell lekkasje kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner og overflater. Det anbefales å etablere lekkasjesikring, eksempelvis automatisk lekkasjestopper med fuktsensor.



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

Vurdering av avvik:

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende utbedring av avvik påpekt i kontroll rapport øker risiko for brann og støt og medfører derfor en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

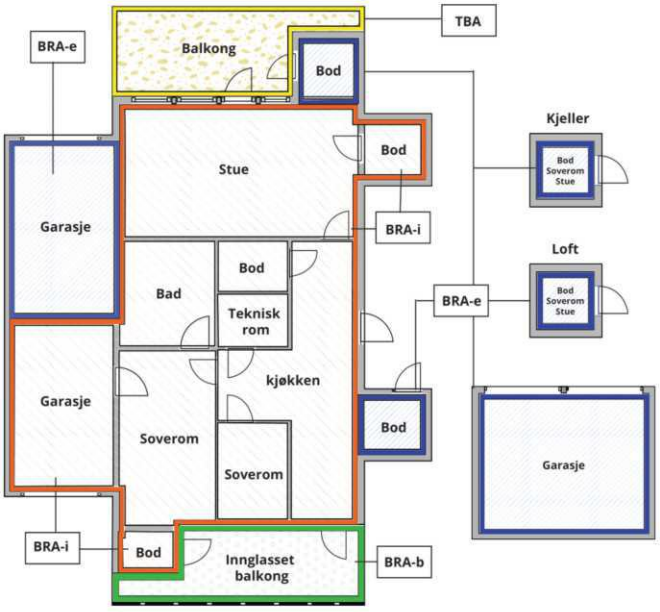
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. Etasje	32			32	
Kjeller		5		5	
SUM	**32**	**5**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Remi André Lurud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	287		8	380 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Schultz' gate 17

Hjemmelshaver
Linna Mimmi Bøttger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Schultz' gate 17 har en sentral og attraktiv beliggenhet på Majorstuen i Oslo, i et veletablert boligområde med kort gangavstand til Bogstadveien og et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Det er gode kollektivforbindelser i nærområdet, med buss og trikk i Bogstadveien samt Majorstuen T-banestasjon ca. 500 meter unna. Området har også nærhet til skoler, barnehager og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Schultz' gate, som er en offentlig gate med hovedsakelig lokaltrafikk. Gaten har forbindelse mellom Bogstadveien og Suhms gate, med videre tilknytning til det øvrige veinettet på Majorstuen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er seksjonert og har en eiet fellestomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste servitutter, rettigheter og heftelser er ikke detaljert gjennomgått. Eventuelle forhold henvises til meglerpakke, grunnbok eller annen dokumentasjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Deler av tidligere prospekt		Ukjent dato	Gjennomgått		Nei
Eltilsynrapport-Forhåndsvarsel	29.06.2026		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	
2	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligen var møblert ved befaringen, og tunge møbler/inventar ble

Forutsetninger

ikke flyttet. Skjulte avvik eller skader bak disse kan derfor være uoppdaget.

Opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant, med mindre annet er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet og gir ingen garanti for fremtidige forhold eller skader som ikke avdekkes med brukt undersøkelsesmetode. Endringer eller skader etter befaringen må meldes av selger, slik at rapporten kan oppdateres.

Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere i gyldighetsperioden. Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil opplysninger fra selger/representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger/representant skal gjennomgå rapporten og melde feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales videre undersøkelser og tiltak fra fagkyndig

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260431
Addresse	Schultz' gate 17		
Postnr.	0365	Sted	OSLO
Selgers navn	Mimmi Bøttger Linna		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

august 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

ikke bodd der

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

38332109

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 25.08.2026

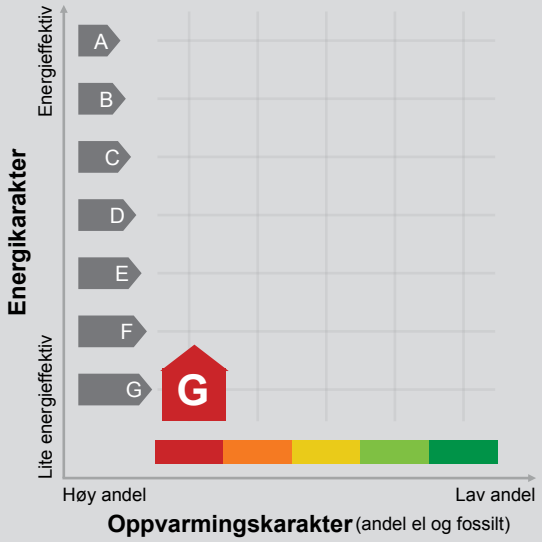
Signert av *Mimmi Bøttger Linna*

Initialer selger:
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Schultz' gate 17
Postnummer	0365
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	287
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80524056
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	29895a23-b955-46d0-9184-15cedce94e2e
Dato	27.05.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Schultz' gate 17
Postnummer: 0365
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 27.05.2024 9:34:26
Energimerkenummer: 29895a23-b955-46d0-9184-15cedce94e2e

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 215
Bruksnummer: 287
Seksjonsnummer: 8
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80524056

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Sameiet Schultzgate 13-15-17-19		**Vår ref.:**	635/8	**Fødselsdato eier:**	15.03.2004
SCHULTZ' GATE 17		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0365 OSLO		**Eiere:**	Mimmi Bøttger Linna		
Organisasjonsnr:	994 343 459	**Seksjonsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 076**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 284
	Renter og avdrag særfordelt fasade - kun seksjon 1-4 og 7-11	792

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	26 372	Gjeld siste årsoppg.:	30 718
Klient ajourf. lån:	239 750,08	Klient gj. s. årsoppg.:	279 262

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138873488, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.08.2026: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 17.08.2026: 239 750

Andel av saldo: 26 373

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2029)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Karl A. Aandahl

Adresse: Nils Colletts Vogts vei 47 C

Postnr/-sted: 0767 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 17.08.2026

Utestående saldo: **3 076**

Felleskostnader:	3 076	Restanse:	3 076
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	30 718	Andre inntekter:	433
Annen formue:	2 303	Utgifter:	2 528		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 215/287 - seksjon:8

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 90824830

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		

Boligopplysninger:

Sameiet Schultzgate 13-15-17-19	**Vår ref.:**	635/8	**Fødselsdato eier:**	15.03.2004
SCHULTZ' GATE 17	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0365 OSLO	**Eiere:**	Mimmi Bøttger Linna		
Organisasjonsnr: 994 343 459				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

KABEL-TV/BREDBÅND
Laget har ikke kollektiv avtale om kabel-tv/bredbånd

VAKTMESTER
Sameiet Schultzgate 13-15-17-19 har ingen vaktmester.

NØKLER/SKILT
Nøkler til inngangsdør, bestilles hos OBF.

RENHOLD.
Sameiet Schultzgate 13-15-17-19 har avtale for renholdstjeneste med Hjelpende Hånd AS. Sameiet har ikke noen avtale om vaktmestertjeneste da det er blitt avtalt at små reparasjoner samt måking av stø, smøre låser, skifte lyspærer etc. kan gjøres av sameierne selv.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldingen om senere års vedlikehold.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

SÆRFORDELT LÅN.
Det ble på ekstraordinær årsmøte 2018 vedtatt at seksjon 5 og 6 skal slettes og ny seksjon 12-15 opprettes. Seksjon 5 og 6 og 12-15 skal ikke være med på å betale på lån 12138873488 iht-. vetdak og avtale

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR SAMEIET SCHULTZGATE 13-15-17-19

Sameiet består av 13 seksjoner i eiendommen gnr. 215, bnr. 287 i Oslo kommune.
Disse vedtekter er vedtatt ved ekstraordinært sameiermøte den 27.06.2018.

FORMÅL

Sameiet Schultzgate 13-15-17-19 er et sameie som har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og drift av eiendommen.

§2

SAMEIER — FYSISK RÅDERETT

Enhver sameier kan nytte sin seksjon/bruksenhet etter eget behov og ønske, dog slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne ay de andre seksjonene. Sameier og denne husstand har rett til å benytte seg av fellesanleggene, dog ikke slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Med alminnelig flertall fastsetter sameiet vanlige ordensregler for eiendommen.

§3

SAMEIER — RETTSLIG RÅDERETT

En sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i Sameiet, jfr. Eierseksjonslovens § 23. Ved bortleie må styrets samtykke innhentes. Styret kan kun nekte dersom det foreligger saklig grunn. Den enkelte seksjon må kun benyttes i henhold til sitt formål, dvs. boligseksjon må benyttes som bolig.

§4

SAMEIER — PLIKTER

Sameiet er bundet av sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiets organer. Sameierne hefter kun etter sin eierbrøk overfor tredjemann for fellesutgiftene. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser. Utgiftene ved drift av eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Fellesutgiftene betales forskuddsvis den 1. hver måned. Årsmøtet fastsetter størrelse på à akontobeløpet som antas nødvendig for dekning av fellesutgiftene. Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bortleie som

skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av vedtekter/husordensregler m.m. Gebyr som nevnt fastsettes av årsmøtet.

§5.1

INNVENDIG VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av den enkelte seksjon påhviler den enkelte sameier. Unnlater den enkelte sameier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare bygningsmessig standard, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. I den forbindelse kan styret gi fullmakt til en eller flere personer som skal ha adgang til den enkelte seksjon for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig.

§5.2

GENERELLT VEDLIKEHOLD

Generelt vedlikehold av gården er sameiets oppgave. Styret kan inngå serviceavtaler sameiet måtte ønske på vegne at sameiet.

§6

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Utvendige forandringer av bygningsmessig karakter må ikke utføres av den enkelte sameier uten styrets godkjenning. Herunder kommer utvendige vinduer.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§7

MISLIGHOLD

Dersom en sameier, på tross av skriftlige advarsler, vesentlig misligholder sine forpliktelser over de øvrige sameiere i henhold til lov, vedtekter eller husordensregler, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges av styret å flytte og selge sin seksjon.

§8

SAMEIERMØTE

Sameiermøte er boligsameiets øverste organ. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte skal nevnes i innkallingen fra styret, hvis det er meddelt styret senest 21 dager før årsmøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 1/10 del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med minst 3 dagers varsel og høyst 20 dagers varsel.

§9

STEMMERETT — FULLMAKT

På sameiermøte har sameiere stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig.

§10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ DET ORDINÆRE SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1) Konstituering.
2) Årsberetning fra styret.
3) Årsregnskap og budsjett.
4) Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.
5) Andre saker som er nevnt i innkalling.

§11

MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøte ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Med de unntak som følger av loven (Lov om Eierseksjoner) eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§12

STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer. Disse velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år med mindre annet bestemmes.

§13

STYRETS KOMPETANSE

Styret forestår forvaltningen av sameiemes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet på sameiermøte. Deriblant å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse, fastsette deres lønn (honorar) og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret skal ta skritt for at forsvarlig vedlikehold utføres på bygningen og fellesanlegg.

§14

STYRETS BESLUTNINGER

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak fattes ved alminnelig flertall.

Styret kan ikke uten at sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1) Foreta nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2) I noe tilfelle gjennomføre tiltak når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for boligsameiet på med enn 10 % av årlige fellesutgifter.

§15

ENDRING I VEDTEKTER

Endring i vedtektene kan bare besluttes av sameiermøte med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§16

OPPLØSNING — SALG ELLER BORTFESTE

Sameiermøte kan med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer vedta salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier. Vedtak om oppløsning av sameiet, og om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant sameierne.

§17

REVISOR

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøte.

§18

LOVGIVNING

Hvor intet annet er bestemt, kommer "Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997" til anvendelse.

Oslo, den 27/6-2018

ORDENSREGLER

for sameiet Schultz´gate 1 B – 0365 Oslo
vedtatt på ekstraordinært årsmøte 30. august 2006

§ 1. FORMÅL

Ordensreglene skal sikre næringsdrivende og beboerne av seksjonene i sameiet orden, ro og trivsel. De skal regulere forhold som kan være til sjenanse for andre og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Også økonomiske hensyn tilsier at det er viktig at reglene følges slik at vedlikehold og driftkostnader holdes nede, samtidig som en verdiøkning med størst mulig avkasting for boligene finner sted.

§ 3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07. Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør alle naboer i sameiet varsles i god tid på forhånd, senest 1 uke før arrangementet. Hver boligseksjon og leietakeren av næringsseksjonene kan ha to fester pr år. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt i en gammel bygård, og generelt vise hensyn overfor sine naboer.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20-08 på hverdager og kl. 20-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20-07 og heller ikke i helger og på helligdager.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Barnevogner, sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i kjellerbod, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon. Det er ikke tillatt å oppbevare noe utenfor kjellerbodene.

Sykler tilhørende beboere i leilighetene hensettes på angitt plass. Sykler tilhørende næringsseksjonen hensettes på deres side av gjerdet i bakgården.

Beboerne og leietaker tilhørende næringsseksjonen plikter å påse at alle dører til fellesområder alltid låses. Alle må påse at uvedkommende ikke får adgang til eiendommen.

Hensetting av søppel m.m. utenfor søppelkassene er ikke tillat. Beboere/leietakere er selv ansvarlig for å frakte bort gamle møbler/materialer/hvitevarer m.m. ifm oppussing/oppgradering etc som de ønsker å kvitte seg med, og som ikke sorterer under vanlig husholdningsavfall under normale forhold. Alle må være behjelpelig med at søppel og avfall plukkes opp og at fellesarealene holdes pene.

Det kan ikke arrangeres fester/sosiale sammenkomster i bakgården/fellesarealene.

Utover det som er spesifisert i ordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

§ 5. UTLEIE

Den som leier ut leilighet må uten ugrunnet opphold gi underretning til styret. Leietaker har plikt til å følge sameiets fastsatte ordensregler, men der utleier av seksjonen som er ansvarlig overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietakeren.

§ 6. RESTANSER VED SALG

Det påhviler en meldeplikt ovenfor styret i forbindelse med salg eller eierskifte av en seksjon i sameiet.

Den sameier som selger eller på annen måte overdrar sin seksjon, plikter å være à jour med betaling av fellesutgifter eller andre fastsatte utgifter.

Dersom dette ikke overholdes, har styret/forretningsfører fullmakt til å gjøre krav gjeldende ovenfor den nye sameieren. Den som kjøper en seksjon hvor det forekommer restanser fra tidligere eiere, hefter således for disse og må i tilfelle gjøre regresskrav overfor tidligere eier.

§ 7. ERSTATNINGSPLIKT

Beboerne/seksjonseiere plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader/tap som ev. skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

§ 8. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Henvendelser til styret som gjelder orden skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig via mail eller pr. brev når det er nødvendig. Seksjonseiere er selv ansvarlig for at styret har oppdatert og korrekt mailadresse.

Ved gjentatte overtredelser av ordensreglene kan styret kreve at sameier selger sin seksjon, eventuelt at et leieforhold opphører.

Sameiet Schultzgate
13-15-17-19

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 29.04.2026, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til karl@aandahl.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med:
https://teams.microsoft.com/meet/317686347294529?p=oOMNb9mwvWZ09ti8j6
Møte-ID: 317 686 347 294 529
Passord: 4st7gf6A

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Schultzgate 13-15-17-19

Onsdag 29.04.2026, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Schultzgate 13-15-17-19

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 50.000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Andrea M. Amundsen og Anette Linna

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 16.02.2026

Styret i Sameiet Schultzgate 13-15-17-19

Styreleder, Karl A. Aandahl
Styremedlem, Andrea Moe Amundsen
Styremedlem, Anette Linna

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Schultzgate 13-15-17-19

Økonomi
Sameiets økonomi har i året som gikk vært betydelig presset. Hovedårsakene er kraftige økninger i kommunale gebyrer samt en markant premieøkning på sameiets forsikring. Disse kostnadsdriverne har ført til et stramt økonomisk handlingsrom og behov for tiltak for å sikre sunn drift videre.

Felleskostnader
For å møte det økte kostnadsnivået besluttet styret å øke felleskostnadene i løpet av 2025. I tillegg ble det gjennomført en ekstraordinær kapitalinnkreving for å dekke nødvendig likviditet og hindre underskudd. For 2026 er felleskostnadene ytterligere justert opp for å sikre at sameiet kan håndtere de vedvarende økte løpende kostnadene samt bygge opp en nødvendig buffer for uforutsette utgifter.

Gjennomgang av gjeldende avtaler
Styret har gjennomgått alle eksisterende avtaler i lys av de økonomiske utfordringene. Dette inkluderer forsikring, kommunale tjenester, renhold, energi og tekniske serviceavtaler. Målet har vært å sikre best mulig vilkår og redusere kostnader der det lar seg gjøre. Flere avtaler er reforhandlet, men styret konstaterer at prisøkninger i markedet i stor grad er strukturelle og ligger utenfor sameiets kontroll.

Mindre vedlikehold
I løpet av året er det gjennomført mindre vedlikeholdsoppgaver for å ivareta bygningsmassen og fellesarealene. Styret har prioritert nødvendige tiltak, men har samtidig vært tilbakeholden med oppgaver som kan utsettes uten risiko, for å redusere belastningen på økonomien. En oppdatert oversikt over vedlikeholdsbehov vil inngå i det videre arbeidet med en langsiktig vedlikeholdsplan.

Styret takker beboerne for forståelsen og samarbeidet gjennom et økonomisk krevende år. Tiltakene som er gjort, legger grunnlaget for en mer robust økonomi og trygg drift av sameiet fremover.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Karl A. Aandahl
Styremedlem, Andrea Moe Amundsen
Styremedlem, Anette Linna

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på karl@aandahl.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Schultzgate 13-15-17-19

Sameiet Schultzgate 13-15-17-19 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 994343459. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 13 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 4

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Schultzgate 13-15-17-19 har avtale for renholdstjeneste med Hjelpende Hånd AS. Sameiet har ikke noen avtale om vaktmestertjeneste da det er blitt avtalt at små reparasjoner samt måking av stø, smøre låser, skifte lyspærer etc. kan gjøres av sameierne selv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, bestilles hos OBF.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Schultzgate 13-15-17-19, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Styret har gjennomført kontroll av brannvarsler i 2025.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Schultzgate 13-15-17-19 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 90824830.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 0 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Det er ikke blitt utført større vedlikeholdsprosjekt i 2025. Nytt callinganlegg fra Defigo ble montert i Januar 2025, noe som muliggjør fjernåpning av port inn til sameiet. Nøkkelboks til boksen forsvant ila 2025 og postleveranse har dermed vært redusert ila 2025, installasjon av ny postlås ble gjennomført i januar 2026.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet 10 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Økonomi
- Felleskostnader
- Gjennomgang av gjeldende avtaler
- Mindre vedlikehold

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Schultzgate 13-15-17-19 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert.

Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post. Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

21.01.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Schultzgate 13-15-17-19

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	602 378	443 947	502 369	582 356
Sum		**602 378**	**443 947**	**502 369**	**582 356**
Sum		**602 378**	**443 947**	**502 369**	**582 356**
Forretningsførsel og revisjon	2	49 377	45 621	46 000	52 758
Lønn og honorar	3, 4	57 050	57 050	50 000	57 050
Vedlikehold	5	61 827	2 558	15 000	50 000
Eksterne tjenester	6	33 555	27 165	28 320	30 000
Forsikring		64 804	55 958	64 800	71 300
Kommunale avgifter		147 624	165 325	193 000	196 500
Brensel og strøm		5 747	5 355	6 000	5 500
Andre driftsutgifter	7	6 404	7 414	8 840	10 000
Sum		**426 388**	**366 446**	**411 960**	**473 108**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**175 990**	**77 501**	**90 409**	**109 248**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**175 990**	**77 501**	**90 409**	**109 248**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	2 566	1 801	0	0
Rentekostnad	9	22 978	28 255	23 227	17 277
Andre finansposter	10	5 258	4 651	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-15 153**	**-21 804**	**-23 227**	**-17 277**
Årsresultat	**11**	**160 837**	**55 697**	**67 182**	**91 971**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-69 693	-59 595	-64 040	-69 158
Endring i disponible midler	**11**	**91 144**	**-3 898**	**3 142**	**22 813**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	1 257
Forskuddsbetalte kostnader	12	17 153	62 097
Andre fordringer		2 450	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		127 647	35 651
Innestående på særvilkår		97	94
Sum omløpsmidler		**147 348**	**99 099**
SUM EIENDELER		**147 348**	**99 099**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-398 546	-454 243
Årets resultat	11	160 837	55 697
Sum egenkapital		**-237 709**	**-398 546**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	279 263	348 955
Sum langsiktig gjeld		**279 263**	**348 955**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 539
Leverandørgjeld		20 340	64 684
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		84 820	79 870
Påløpne renter		102	136
Annen kortsiktig gjeld		532	461
Sum kortsiktig gjeld		**105 794**	**148 690**
Sum gjeld		**385 057**	**497 645**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**147 348**	**99 099**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Schultzgate 13-15-17-19

Sted:_____, dato:_____

Karl A. Aandahl	Anette Linna	Andrea Moe Amundsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	375 708	267 279	375 698	495 921
3607 Renter og avdrag	76 668	76 668	76 671	86 435
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	150 002	100 000	50 000	0
Sum	**602 378**	**443 947**	**502 369**	**582 356**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	10 990	11 006	11 000	14 158
Forretningsførerhonorar	30 276	28 974	29 500	31 000
Annen regnskapsførsel	8 111	5 641	5 500	7 600
Sum	**49 377**	**45 621**	**46 000**	**52 758**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	0	7 050
Sum	**57 050**	**57 050**	**50 000**	**57 050**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøte. Det avsatte honoraret gjelder styreperioden 2020-2021, 2023-2024 og 2024-2025. Det er ikke utbetalt styrehonorar på grunn av lav likviditet.

Note 4 - Ansatte og OTP

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	15 000	50 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	61 827	2 558	0	0
Sum	**61 827**	**2 558**	**15 000**	**50 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	28 655	27 165	28 320	30 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	4 900	0	0	0
Sum	**33 555**	**27 165**	**28 320**	**30 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6890 Annen kontorkostnad	0	0	350	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	280	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 659	3 090	3 090	4 500
7770 Bank og kortgebyrer	2 645	2 411	2 400	2 500
7772 Andre gebyrer	100	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	1 633	3 000	3 000
Sum	**6 404**	**7 414**	**8 840**	**10 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	2 566	1 125	0	0
8059 Andre renteinntekter	0	675	0	0
Sum	**2 566**	**1 801**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 1213.88.73488	22 978	27 874	23 227	17 277
8159 Andre rentekostnader	0	382	0	0
Sum	**22 978**	**28 255**	**23 227**	**17 277**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	5 258	4 651	0	0

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	5 258	4 651	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**-49 591**	**-45 693**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	160 837	55 697
Avdrag langsiktig lån	-69 693	-59 595
B. Årets endring i disponible midler	**91 144**	**-3 898**
C. Disponible midler 31.12	**41 554**	**-49 591**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	17 153	62 097
Sum	**17 153**	**62 097**

Note 13 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold i sameiet.
Lånenummer:	**12138873488**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.09.2029
Opprinnelig lånebeløp:	650 000
Lånesaldo 01.01:	348 955
Avdrag i perioden:	69 693
Lånesaldo 31.12:	**279 263**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138873488	1	51 198	51 198
	1	45 613	45 613
	1	44 682	44 682
	1	35 373	35 373
	2	30 719	61 438
	1	15 825	15 825
	1	13 963	13 963
	1	11 171	11 171

Note 14 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Schultzgate 13-15-17-19.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Schultzgate 13-15-17-19

Styreleder	Karl A. Aandahl (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Andrea Moe Amundsen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Anette Linna (sign.)	20.04.2026

Til Årsmøtet i Sameiet Schultzgate 13-15-17-19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Schultzgate 13-15-17-19 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 160 837. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. april 2026

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Schultzgate 13-15-17-19 onsdag 29.04.2026 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Schultzgate 13-15-17-19

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sinem Aktas ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 seksjonseiere og 1 fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Sinem Aktas ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Jon Erling Tenvik valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 50.000

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Andrea M. Amundsen og Anette Linna

Vedtak:
Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Andrea M. Amundsen og Anette Linna

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:25.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: 1 år igjen
- Karl A. Aandahl
- Styremedlem: 1 år igjen
- Andrea M. Amundsen

- Styremedlem: 1 år igjen
- Anette Linna

Styreleder, Karl A. Aandahl
Styremedlem, Andrea Moe Amundsen
Styremedlem, Anette Linna

Protokoll for Sameiet Schultzgate 13-15-17-19

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sinem Aktas (sign.)	15.05.2026
Protokollvitne	Jon Erling Tenvik (sign.)	22.05.2026

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)

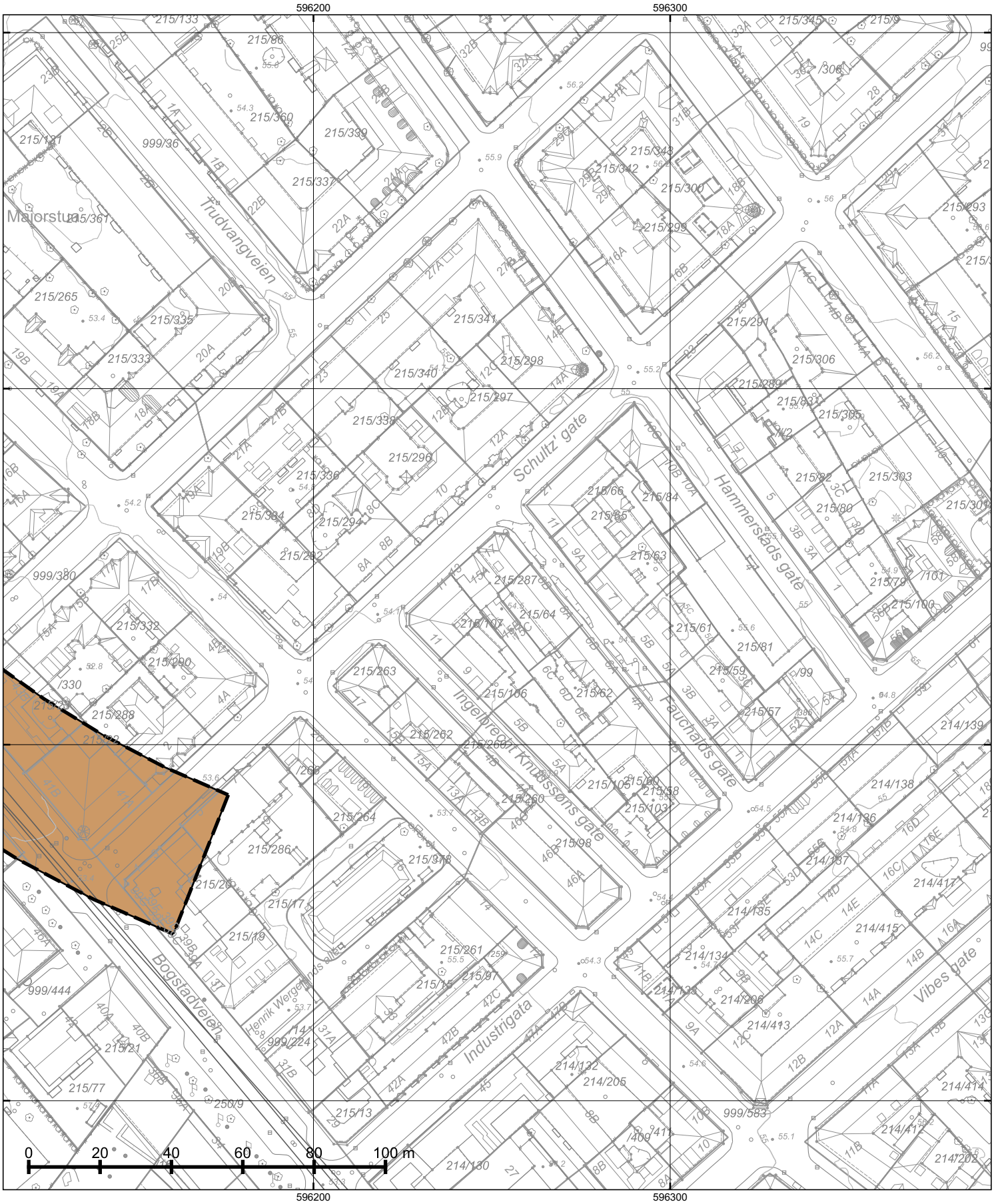
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

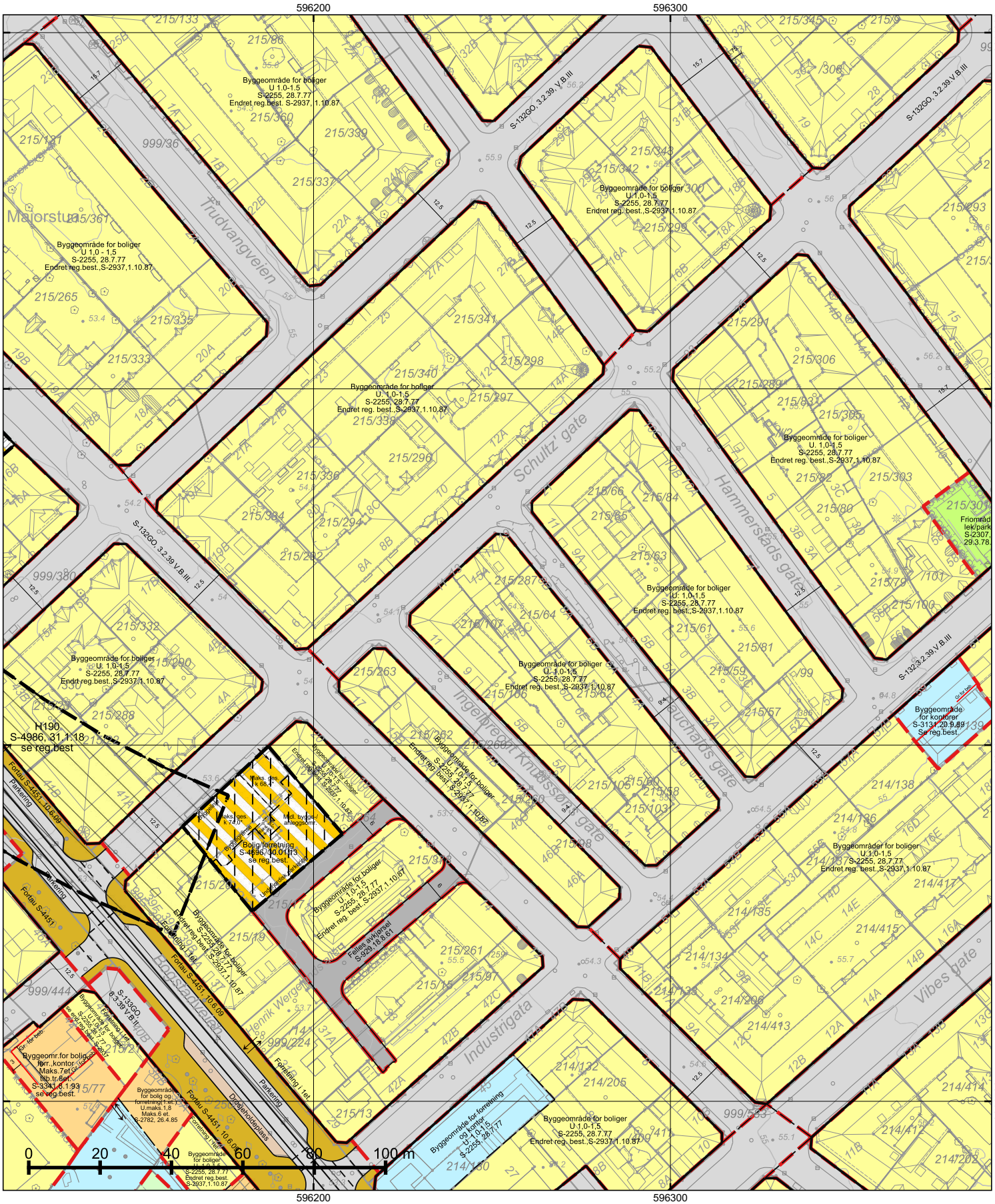
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161644/ 86537987
Deres ref.:
Adresse: Schultz' gate 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/287

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

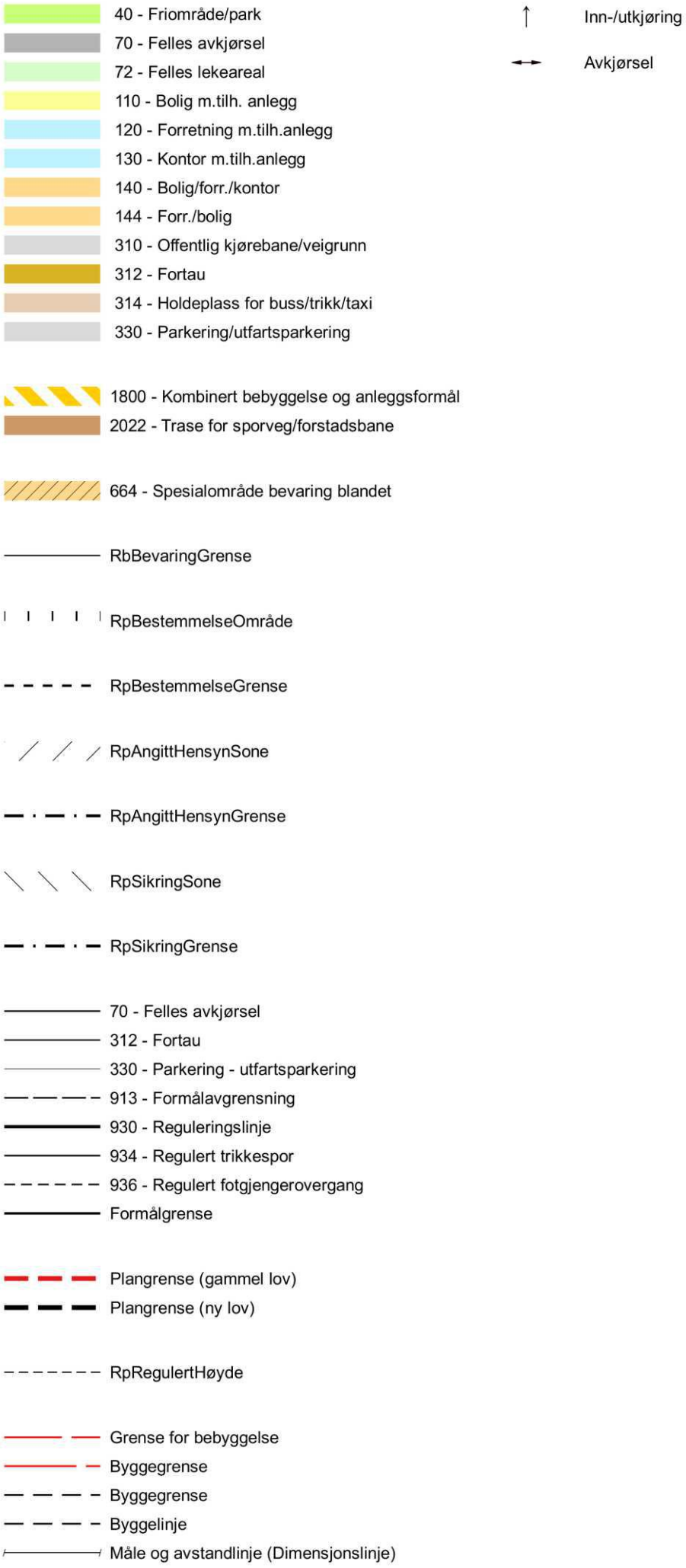
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

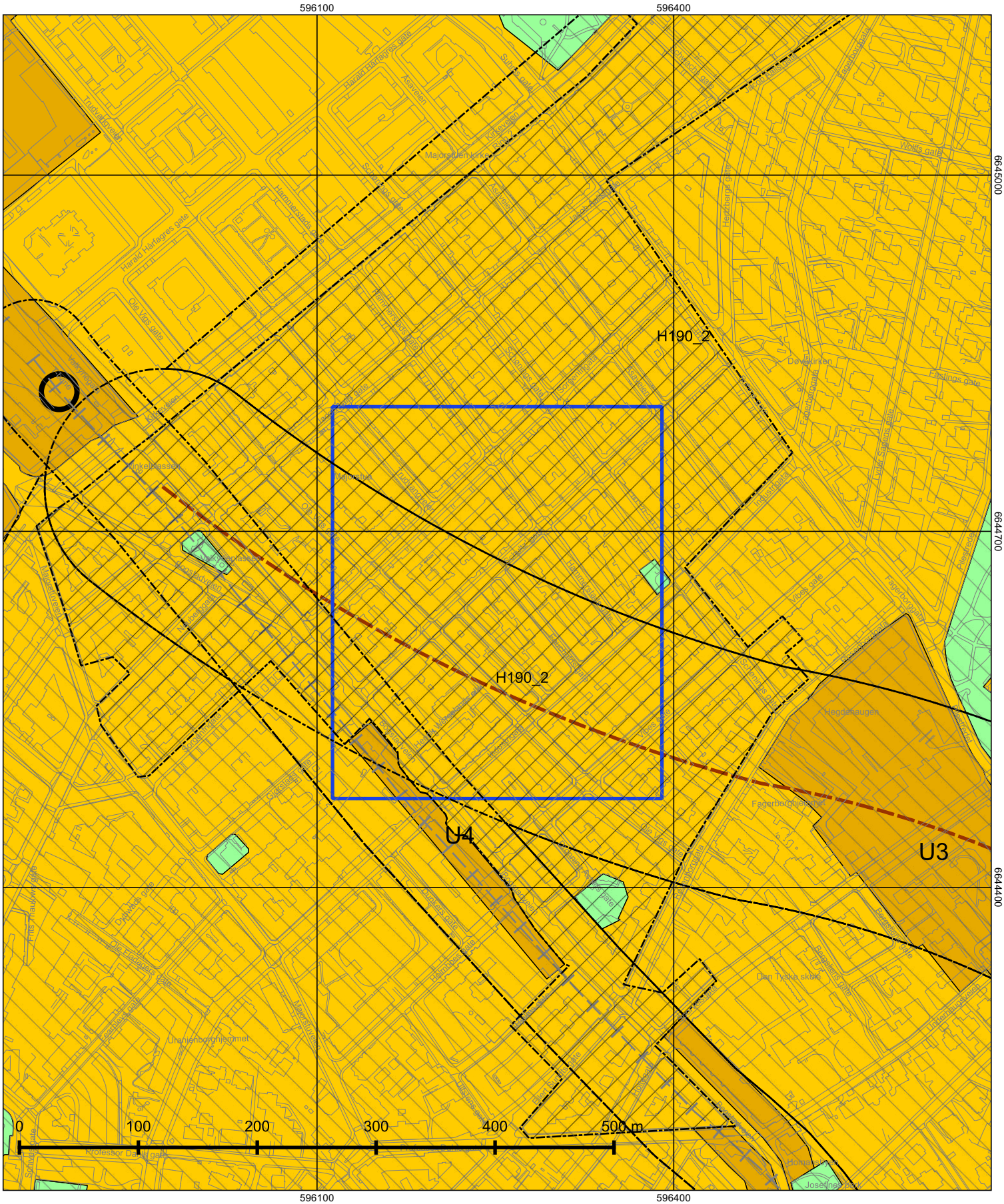
PlottID/Best.nr: 161644/ 86537987
Deres ref.:
Adresse: Schultz' gate 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/287

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: 14.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161644/86537987
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.08.2026
Kunde: Therese Kobbeltvedt
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537987
Deres ref: 63733/ THEKOBB

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 287.

Vi viser til bestilling av 14.08.2026 for eiendom gnr. 215, bnr. 287.

GNR. 215 BNR. 287

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.12.1920.

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

380 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

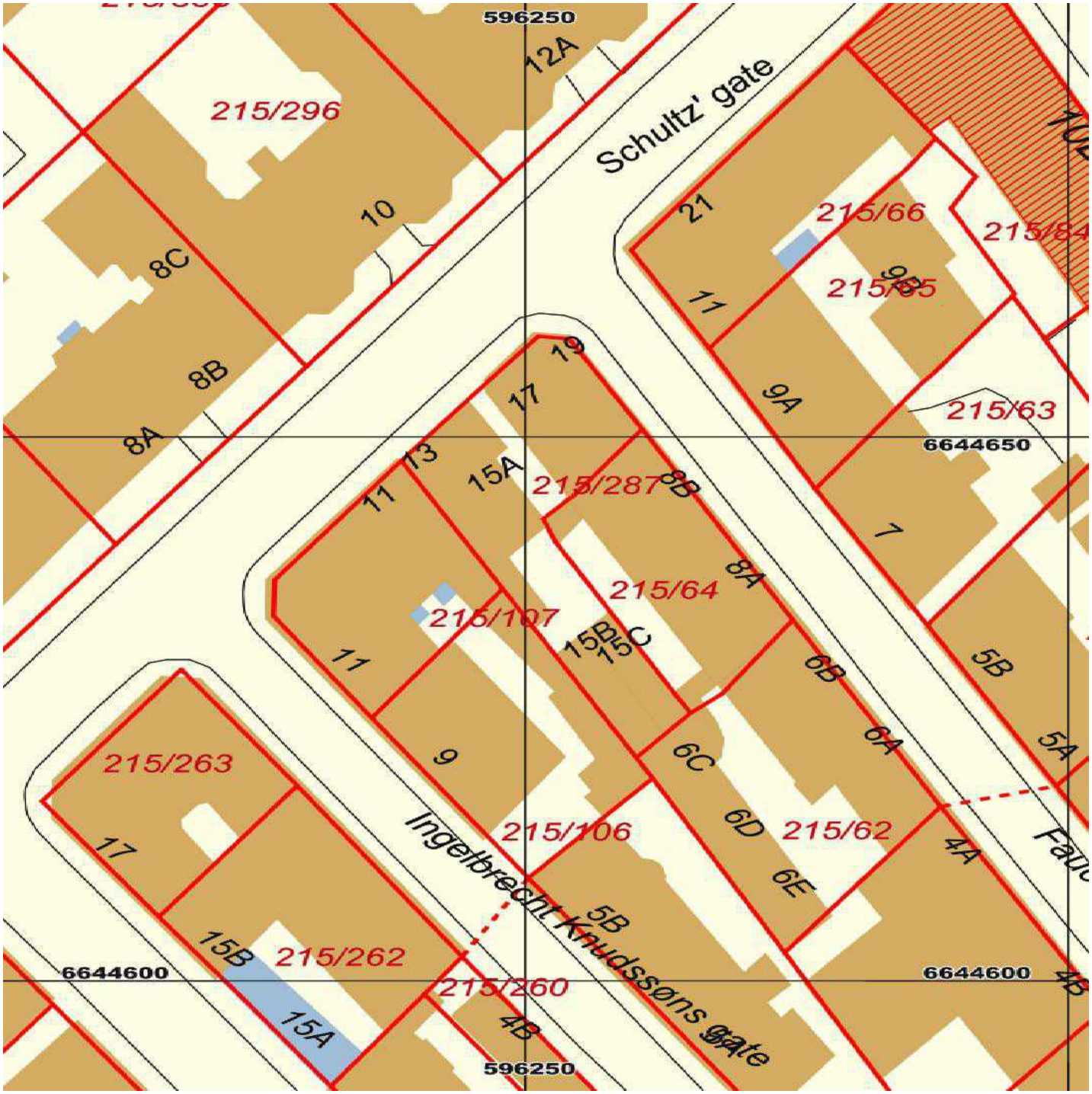
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 54 a

Pedersdalds Gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og

beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: { 290 □ Alen i 3 Etager
130 □ Alen i 1 —

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 72 □ Alen

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus, Gjød, Stald og Privet. —

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 17 Alen — 15 Alen.

Etagernes Antal 3 i Forhuset. - 1 i Udhuset

Etagernes Høider (§ 44) H "6"

Fundamentering (§ 25) Granitensmure i Sandkalk paa fast Leerbund

Isolation (§ 26) Stenlagspap.

Drainering langs Bygningens Gavemure med 2" Leerrør, og Afløbet Kloak i 5" glaserede Leerrør, som Rideet paa Gaardsplanen viser.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

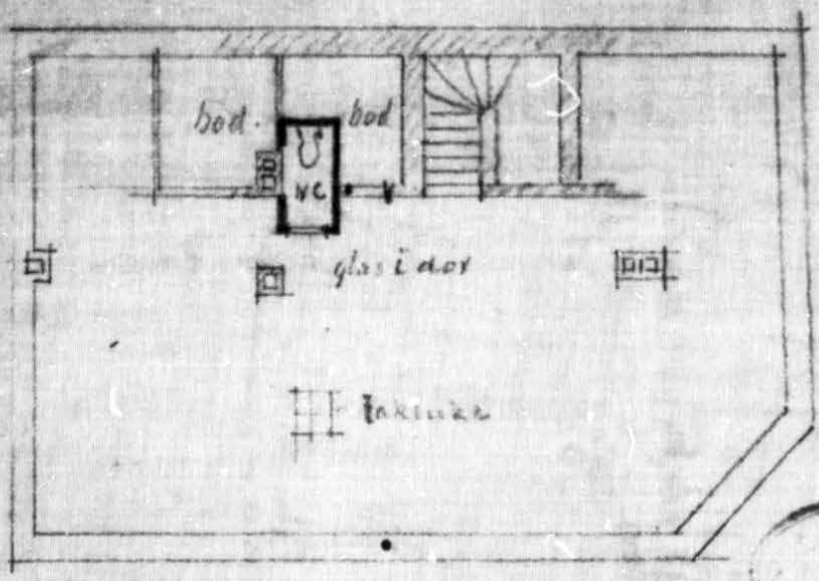
Schultzgt 1B

vannkloset anlegg og bad.

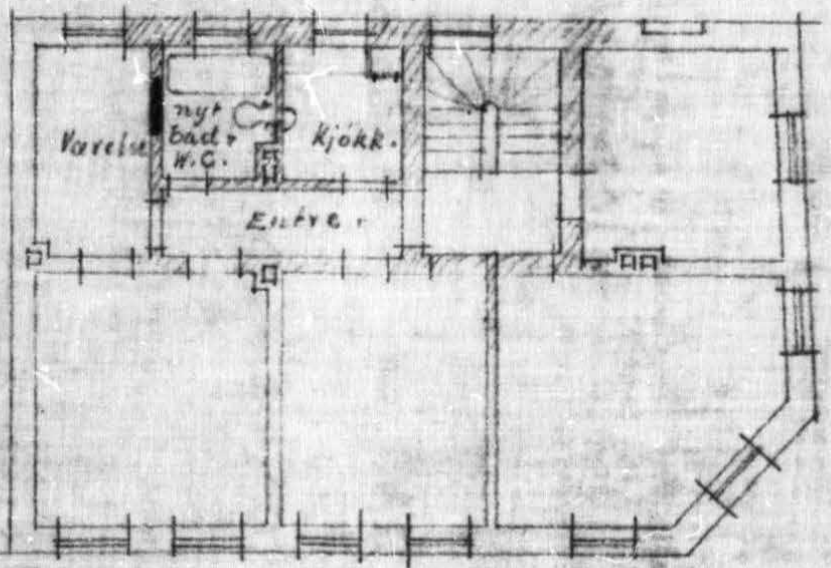
1-100.

B21

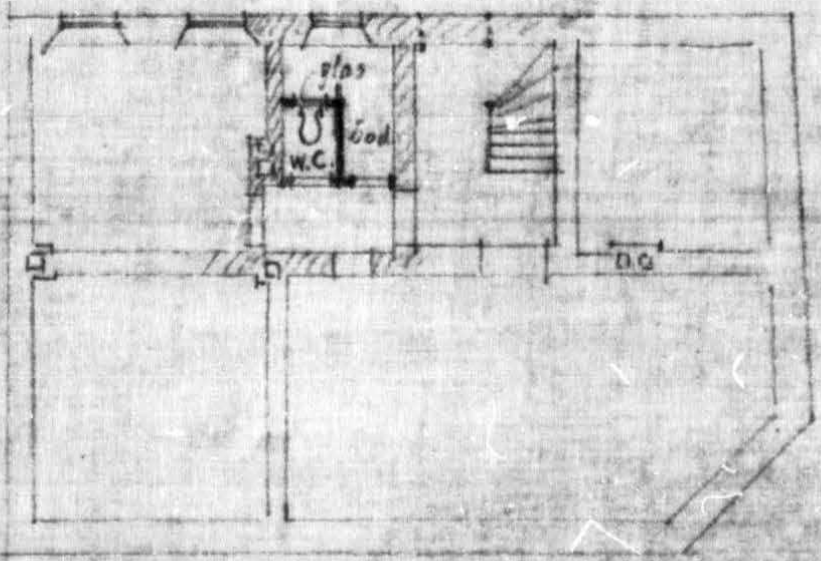
BYGNINGSRÅDET
B. I. No. 409/1926
OSLO



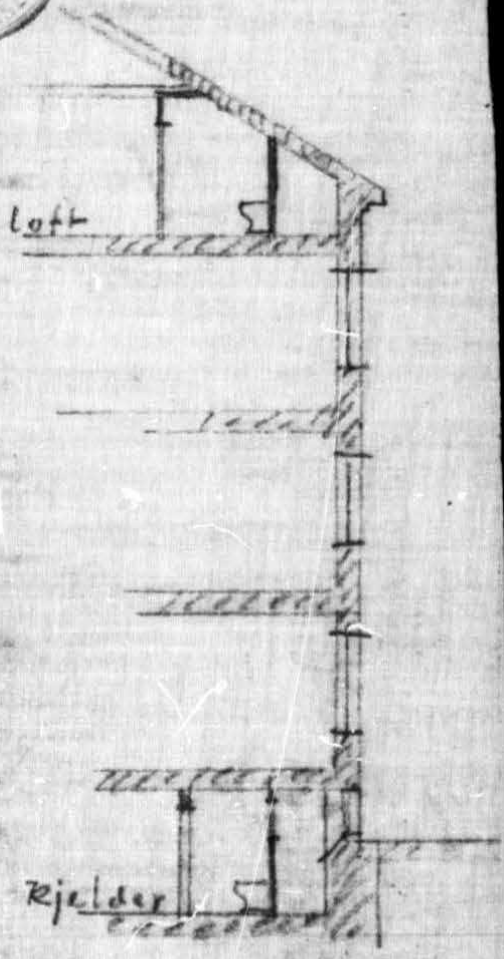
Loft.



2den etasje.



Kjelder.



TINGLYST
DAGBOKNR.: 11860
16 FEB 2006
OSLO SKIFTERETT
GRUNNBOKEMBETET

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	215	287		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
150970 [redacted]	Henrik Mossin		1/4
010740 [redacted]	Paal Conrad Mossin		3/4

Doknr: 11860 Tinglyst: 16.02.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	12		11	B	55	B	21				31			
2	N	15		12				22				32			
3	N	17		13				23				33			
4	B	38	B	14				24				34			
5	N	102		15				25				35			
6	N	60		16				26				36			
7	B	49	B	17				27				37			
8	B	33	B	18				28				38			
9	B	48	B	19				29				39			
10	B	33	B	20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 462 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Vi samtykker i tinglysingen
Bolig og Næringsmegler AS
P.b. 3022 Elisenberg
0207 Oslo
Org.nr. 982 810 485

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 22/12-25	EDGAR HAUGEN	ALNABRU EIENDOM A/S E. FULLMAKT	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

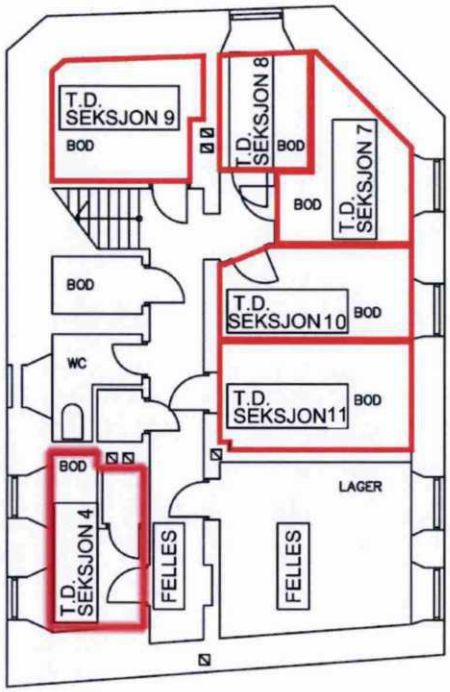
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
215	287	1	1–11	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
6/2-2006	Arne Syvertsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.





SEKSJONERING

ADRESSE
SCHULTZGATE 1B
0356 OSLO

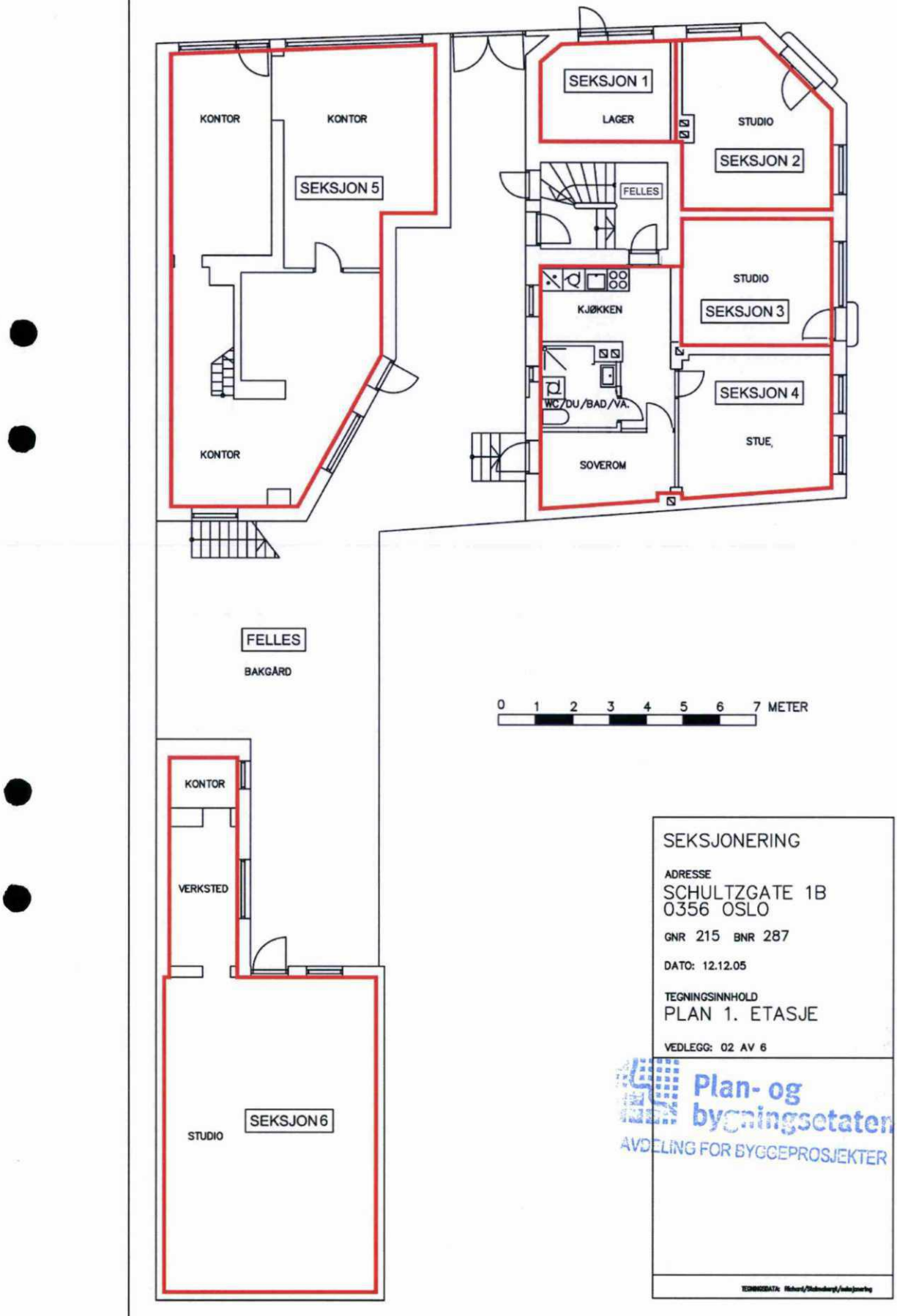
GNR 215 BNR 287

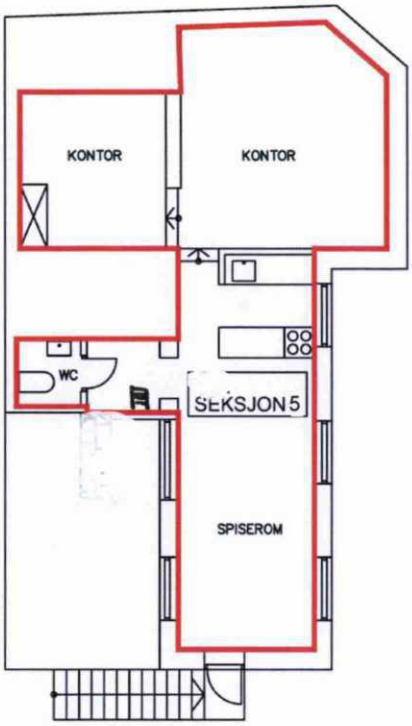
DATO: 05.12.05

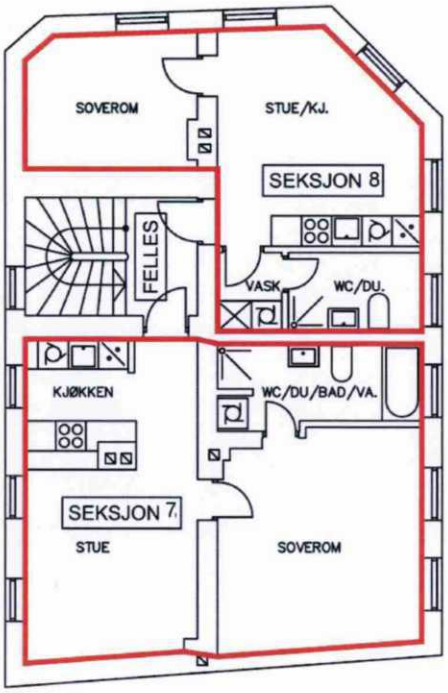
TEGNINGSINNHOLD
PLAN KJELLER

VEDLEGG: 01 AV 6

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


KONTOR
KONTOR
SEKSJON 5
KONTOR
SEKSJON 1
LAGER
STUDIO
SEKSJON 2
FELLES
STUDIO
KJØKKEN
SEKSJON 3
WC/DU/BAD/VA.
SEKSJON 4
SOVEROM
STUE,
FELLES
BAKGÅRD
0 1 2 3 4 5 6 7 METER
KONTOR
VERKSTED
STUDIO
SEKSJON 6
SEKSJONERING
ADRESSE
SCHULTZGATE 1B
0356 OSLO
GNR 215 BNR 287
DATO: 12.12.05
TEGNINGSINNHOLD
PLAN 1. ETASJE
VEDLEGG: 02 AV 6
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER







SEKSJONERING

ADRESSE
SCHULTZGATE 1B
0356 OSLO

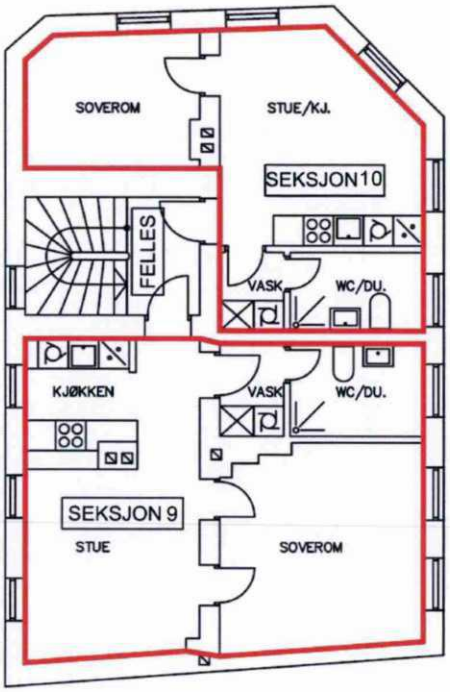
GNR 215 BNR 287

DATO: 05.12.05

TEGNINGSINNHOLD
PLAN 2. ETASJE

VEDLEGG: 03 AV 6

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER





SEKSJONERING

ADRESSE
SCHULTZGATE 1B
0356 OSLO

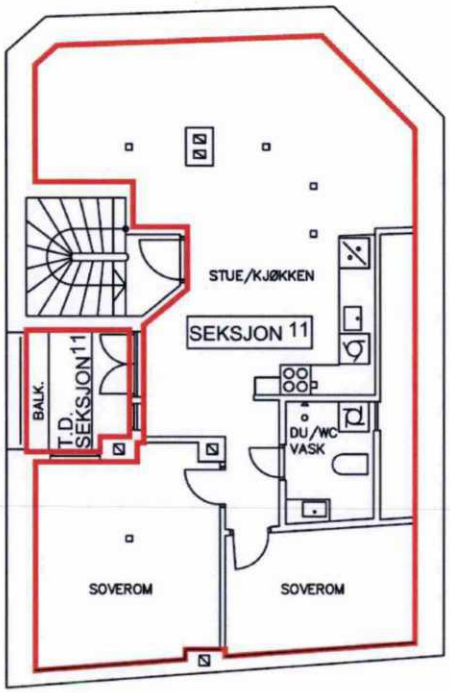
GNR 215 BNR 287

DATO: 05.12.05

TEGNINGSINNHOLD
PLAN 3. ETASJE

VEDLEGG: 04 AV 6

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER





SEKSJONERING

ADRESSE
SCHULTZGATE 1B
0356 OSLO

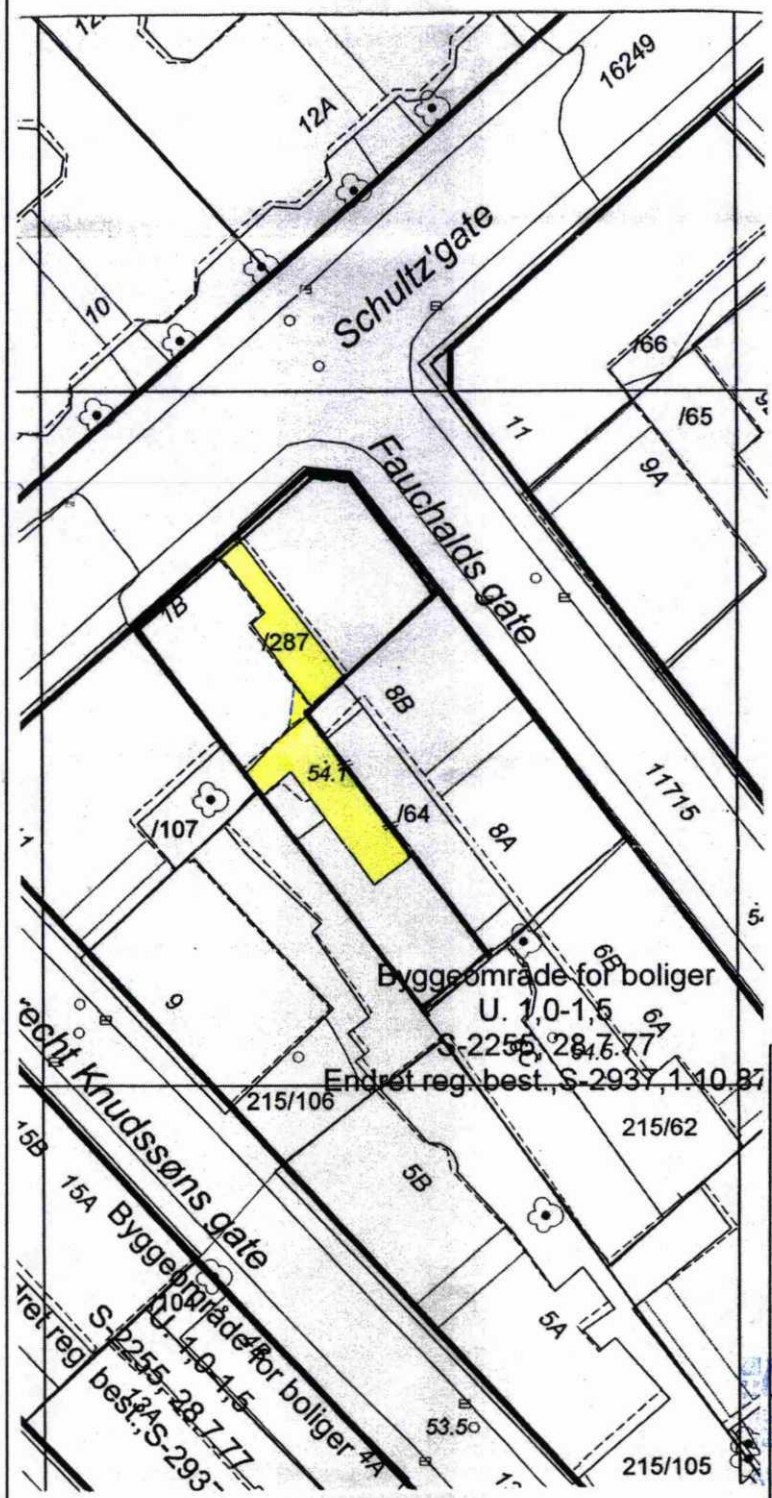
GNR 215 BNR 287

DATO: 05.12.05

TEGNINGSINNHOLD
PLAN LOFT

VEDLEGG: 05 AV 6

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



SEKSJONERING

ADRESSE
SCHULTZGATE 1B
0356 OSLO

GNR 215 BNR 287

DATO: 05.12.05

TEGNINGSINNHOLD
SITUASJONSPLAN

VEDLEGG: 06 AV 6

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Schultz' gate 17

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 176 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km	
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1 km	
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	13 min 1.1 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km	
Heltberg Bislett	12 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.3 km	
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.3 km	

BARNEHAGER

Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min 0.4 km	
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km	
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	7 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Bogstadveien	3 min	
Rema 1000 Industrigata	3 min	

FINN

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	3 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	2 min
Vinmonopolet Valkyrien	3 min

SPORT

Dronning Astrids plass streetbaske...	4 min
Den tysk-norske	6 min
SATS Yoga Majorstuen	2 min
Synergy	4 min

«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Tog/t-bane
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Schultz' gate 17, 0365 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 287, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260431

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.
