PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

SCHULTZ' GATE 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter

Innkalling til generalforsamling

Seksjonering

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Selveierleilighet
Schultz' gate 6
0365 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 04/05/2026

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:215, Bnr: 292
Hjemmelshaver:	Anne Aavatsmark
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	1977
Tomt:	657 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Falkenberg v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	21.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter (Surveymaster).
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt på 657 kvm.

Enkel bakgård med singel, beplantninger og sittegruppe.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård oppført i 1977 med underliggende garasjeanlegg og bodarealer til hver leiligheten samt fellesboder.
Støpt såle, antatt fundamentert til faste/stabile masser.
Grunnmur av betong.
Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong.
Fasaden er forblendet med teglstein og stedvis kledd med sementplater.
Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
4-roms selveierleilighet godt og sentralt beliggende på Majorstua i bydel Frogner. Boligen ligger i et veletablert boligområde med umiddelbar nærhet til paradegaten Bogstadveien med sitt mangfold av butikker, service- og rekreasjonstilbud.

Innvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger. Det er dog noe behov for modernisering/vedlikehold.
Boligen ble i 2008 modernisert med flislagt bad og kjøkken med integrerte hvitevarer. Det er i nyere tid etablert rom for utleie med tekjøkken og eget toalettrom med dusjkabinett.
Boligen disponerer egen sydøstvendt balkong målt til ca. 5 kvm.

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 2,41 m.
OBF er sameiets forretningsfører.
Sameiets eiendom er forsikret med fellespolise.
Dørtelefon med videobilde montert i entré.
God planløsning.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabel i gulv på bad.

Brannteknisk:
Røykvarsler i tak i entré og stue.
Det er installert sprinkleranlegg i boligen.

Parkering:
Med boligen følger det en biloppstillingsplass med el-billader i felles garasjeanlegg.
Ellers er det parkering i gaten etter gjeldende regler for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Ferdigattest boligblokk datert 1978.
Ferdigattest ventilasjon datert 1981.
Ferdigattest modernisering av heis datert 2018.
Byggesakstegning planløsning datert 1975.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis på bad og deler av entré. Øvrige gulv med parkett.
Vegger: Flis på bad og over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er blitt gjort endringer på boligens planlønsing. Dette iht. byggesakstegning datert 1975.

1. Det etablert toalettrom (tidligere del av gang).
2. Det er satt opp vegg mellom tidligere kjøkken og spisestue. Det nå etablert soverom i stedet for spisestue.

FELLESKOSTNADER:

Innhentes og opplyses av megler.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etg.	85			5
Kjeller		4		
SUM BYGNING	85	4		
SUM BRA	89			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, toalettrom(wc), tre soverom, entré/gang og garderoberom.

BRA-e:

Bod i kjeller målt til ca. 4 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av balkong målt til ca. 4,5 kvm. (avrundet opp til 5 kvm).

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av sameiets vedlikeholdsplikt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Anne Aavatsmark

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

04/05/2026

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt tak.
Flislagte vegger.

Dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang med spylehode. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning bestående av skap med toppmontert benkeplate av tre og med nedsenket servant av porselen og med ett-greps blandebatteri. Vegghengt oppbevaringsskap og speil med toppmontert belysning.
Gulvmontert klosett.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Merknader: Det ble registrert noe sprekkdannelse i hard fug samt soppdannelse i myk fug i dusjsonen. Dette er et symptom på alder.





TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med nedsenk i dusjsonen.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Merknader: Det ble registrert fall i dusjsonen, men ikke fall iht. forskrift. Dette resulterer i treg avrenning/pyttdannelser. Badet fungerer med avviket, men er ikke konstruert iht. forskrift.

Det ble registrert sprekk i fliser samt hard fug.

©mstr.no

www.bmtf.no



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk av plast plassert i dusjsonen.

Merknader: Det var ikke mulig for takstmann å verifisere alder eller type og bruk av membran på befaringstidspunktet. Badet har vært jevnlig brukt over flere år uten fuktproblematikk. Det antas således bruk av tettesjikt uten at dette kan verifiseres eller kontrolleres.

Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon av badet.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende rom (fra stue). Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill og bak dusjvegg. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2008

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Modulkjøkken fra Kvik. Installert i 2008.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
Hvite slette folierte fronter på over- og underskap.
Benkeplate av tre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator tilknyttet felles avtrekk over platetopp.

Merknader: Kjøkkenet er noe preget av elde og slitasje.

Det bør monteres komfyrvakt til platetopp/kokesone, krav etter 2010.
Det bør installeres waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater. Krav etter 2010.





TG 2 2.2 Tekjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Enkelt tekjøkken, ukjent fabrikat og installasjonsår.
Integrert platetopp med to kokeplater, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Benkeplate med oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Benkeplaten er av rustfritt stål.

Merknader: Det er ikke montert komfyrvakt til platetopp/kokesone, krav etter 2010.
Det er ikke installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt oppvaskmaskin.

Det ble registrert fuktskade på parkett rett under oppvaskmaskin.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men er dog stedvis preget av elde og slitasje.
Kostnader forbundet med modernisering og vedlikehold må forventes.

Merknader: Parkett er stedvis preget av slitasje.

Det ble registrert hulrom og sprekker i fliser i entré. Forholdet er utbredt, noe som kan tyde på at fliser er ferd med/har løsnet fra underliggende konstruksjon.

Det ble registrert glipper mellom parkett og gulvlister.
Det ble observert noe tørkesprekker. Dette er ikke uvanlig over tid da materialer tørker inn og bygget er i bevegelser.
Det ble registrert høydeforskjell på opptil ca. 1,5 cm i stuen. Dette er mer enn hva avviket tillater (mer enn 1 cm. over 2 m lengde).

Det er installert dusjkabinett med avløp rett til sluk/avløp. Løsningen ansees som tett, men er ikke en teknisk god løsning. En slik vanninstallasjon skal lekkasjesikres med waterguard da en evt. lekkasje i et slik rom kan få store negative konsekvenser.





4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør i stue med 3-lags isolerglass fra 2016.
Øvrige vinduer med 2-lags isolerglass fra 1976.
Ytterdør av tre og med kikkehull. Brannklassifisert med B-30. Produksjonsår er merket med 1975.

Merknader: De eldste vinduene er noe preget av elde og slitasje, ikke uvanlig alder tatt i betraktning.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

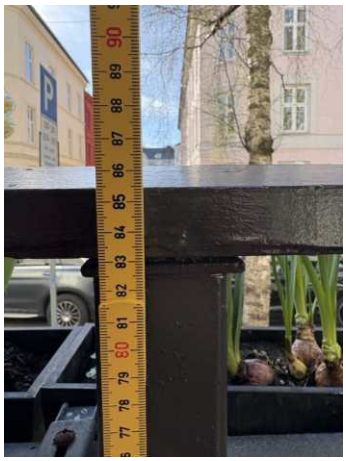
www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen disponerer egen sydøstvendt balkong målt til ca. 5 kvm.
Gulv av støpt betongdekke, fliser som toppgulv.
Rekkverk med stendere av stål, malte treplater samt håndløper av malt tre.
Det er installert utelys, varmelampe og stikkontakt.

Merknader: Det ble registrert hulrom under fliser.

Høyde på rekkverk ble målt til 86 cm. Kravet er 100 cm der fallhøyden er mellom 0,5m og 10m. Over 10m skal høyden være 120cm.
Høyde på rekkverk an allikevel være godkjent ut i fra gjeldende krav på etableringstidspunktet, ikke undersøkt av takstmann.



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør i boligen fra antatt 2008.
Vann- og avløpsstammer til boligen fra antatt byggeår.

Fordelerstokk med stoppekran er lokalisert i rørkasse på bad. Adkomst via luke på vegg.

Merknader: Fordelerstokk i rørkasse er ikke lekkasjesikret. En lekkasje vil således ikke synliggjøres eller varsles. Dette medfører økt risiko for større skadeomfang.





©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 110L plassert i benkeskap på kjøkken.
Selger opplyser om at varmtvannsberederen ble byttet i 2026 (merket med produksjonsår 2025).

Merknader: Varmtvannsbereder bør stå i rom med sluk. Om ikke dette er mulig skal den lekkasjesikres med waterguard. En waterguard vil varsle og stoppe tilførsel av nytt vann, men ikke nødvendigvis stoppe selve lekkasjen.





TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1977

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft via spalter over vinduer.
Avtrekk på på vegg oppunder tak på bad og toalettrom.
Ventilator med kullfilter på kjøkken.

Merknader: Det ble registrert svak trekk i avtrekk på bad.

Til opplysning:
Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

Sentralavtrekksanlegg ble vanlig i nye boliger på 70-tallet. En typisk installasjon er en avtrekksvifte på loftet eller i et skap over kjøkkenviften, med utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn gjennom friskluftsventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungere ventilasjonssystem, men resulterer i energitap ettersom det ikke har noen form av varmegjenvinning.







www.bmtf.no

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 16.04.2026

Resultatet var tilfredsstillende.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring på 2 x 35 ampere.
Eldre skrusikringer til kurser.
Det er montert en kombiautomat til antatt baderomskurs.

Spenning i boligen er målt til 234V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

Det er fremvist brev vedr. avsluttet tilsynssak/kontroll utført av Elvia datert 16.04.2026.

Merknader: Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon for anlegget. Deler av anlegget antas å være av eldre dato, da spesielt mht. sikringsskapet. Det var ikke mulig å undersøke om varmtvannsbereder er koblet til stikkontakt eller fast løsning som er kravet i dag.
Grunnet ovenstående merknader anbefales det på generelt grunnlag utført en utvidet el-kontroll.

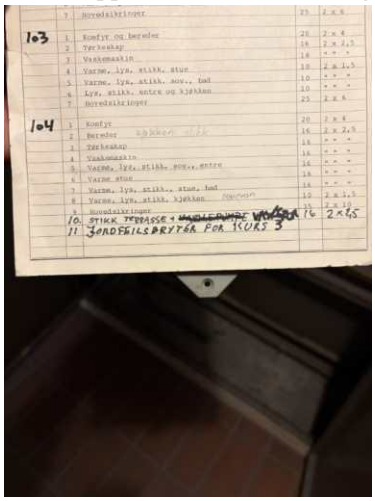
Anlegget er ikke dimensjonert ift. dagens forventede forbruk, ved vesentlig endring av bruke kan dette medføre hyppigere strømbrudd grunnet overbelastning av kurser.
Kostnader forbundet med fornyelser og vedlikehold må forventes.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.







©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes grunnet sprekkdannelse i hard fug samt soppdannelse i myk fug i dusjsonen. I tillegg kommer alder på konstruksjonen, denne har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Risiko og konsekvens:
Sprekkdannelse i hard fug og soppdannelse i myk fug kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til skader i underliggende materialer. Konstruksjonens alder, som har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker sannsynligheten for videre forringelse og behov for utbedring.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes grunnet fall ikke iht. forskrift i dusjsonen. Registrert sprekk i fliser og hard fug. I tillegg kommer alder på konstruksjon.

Risiko og konsekvens:
Manglende tilfredsstillende fall i dusjsonen kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og fuktpåvirkning. Sprekk i fliser og hard fug kan gi redusert tetthet og bidra til økt fare for vanninntrengning. Konstruksjonens alder medfører i tillegg økt risiko for videre forringelse og behov for utbedring over tid.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes grunnet alder og manglende dokumentasjon på tettesjikt/membran. Konstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Risiko og konsekvens:
Alder på konstruksjonen medfører økt risiko for svekkede egenskaper i tettesjiktet over tid. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelse og kvalitet, noe som kan øke risikoen for skjulte feil og fuktpåvirkning. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker sannsynligheten for behov for utbedring.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes grunnet manglende komfyrvakt og lekkasjesikring/waterguard. I tillegg kommer alder og slitasje.

Risiko og konsekvens:
Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for branntilløp. Fravær av lekkasjesikring/waterguard gir økt fare for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader. Alder og slitasje bidrar i tillegg til økt risiko for svikt og behov for oppgradering over tid.

2.2 Tekjøkken Tekjøkken

TG2 settes grunnet manglende komfyrvakt og lekkasjesikring.

Risiko og konsekvens:
Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for branntilløp. Fravær av lekkasjesikring gir økt fare for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader. Forholdene kan medføre behov for tiltak for å redusere risiko og skadeomfang.

3.1 Andre rom

©mstr.no

TG2 settes grunnet slitasje på parkett, sprekker og hulrom under fliser i entré, større glipper mellom parkett og gulvlister. I tillegg kommer høydeavvik på ulv på opptil 1,5 cm i stuen.

Risiko og konsekvens:
Slitasje på parkett og større glipper mot gulvlister kan gi redusert estetisk uttrykk og økt risiko for videre forringelse. Hulrom og sprekker i fliser kan føre til at fliser løsner over tid. Nivåavvik i gulv kan gi praktiske ulemper ved bruk og bidra til ujevn belastning og økt slitasje. Forholdene kan samlet medføre behov for vedlikehold og utbedringer.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes grunnet alder på vinduer fra 1976 og ytterdør fra 1975. Disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Risiko og konsekvens:
Høy alder på vinduer og ytterdør medfører økt risiko for betydelig slitasje og svekkede egenskaper. Dette kan føre til redusert tetthet og isolasjonsevne, med påfølgende trekk, varmetap og mulig behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes grunnet hulrom under fliser samt høyde på rekkverk ikke iht. forskrift.

Risiko og konsekvens:
Hulrom under fliser kan gi redusert vedheft og økt risiko for at fliser løsner over tid. For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall. Forholdene kan samlet gi behov for utbedringer for å ivareta sikkerhet og funksjon.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes grunnet manglende spalte for lekkasjevann til skjult sisterne samt manglende dokumentasjon. I tillegg kommer manglende lekkasjesikring av fordelerstokk i rørkasse på bad.

Risiko og konsekvens:
Manglende spalte for lekkasjevann til skjult sisterne kan hindre tidlig avdekking av lekkasjer. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelse og kvalitet. Fravær av lekkasjesikring av fordelerstokk i rørkasse øker risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader. Forholdene kan medføre økt skadeomfang og behov for inngrep ved utbedring.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 settes grunnet plassering i rom uten sluk samt manglende lekkasjesikring.

Risiko og konsekvens:
Plassering av varmtvannsbereder i rom uten sluk medfører at eventuelle lekkasjer ikke ledes bort, noe som øker risikoen for fuktskader. Manglende lekkasjesikring gir ytterligere økt fare for vannlekkasjer og kan føre til større skadeomfang dersom lekkasje oppstår. Forholdene kan medføre behov for tiltak for å redusere risiko.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes grunnet svakt avtrekk på bad.

Risiko og konsekvens:
Svakt avtrekk på bad kan føre til utilstrekkelig ventilasjon og opphopning av fukt. Over tid kan dette gi dårligere inneklima og økt risiko for fuktpåvirkning og skader i konstruksjonen.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260323
Addresse	Schultz' gate 6		
Postnr.	0365	Sted	OSLO
Selgers navn	Anne Aavatsmark		

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?

26062020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

26062020

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gensidige

Polise/avtalenr.:

82870572

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

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elkontroll nettopp utført og alt var i orden.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

faglært
og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest forligger

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

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.

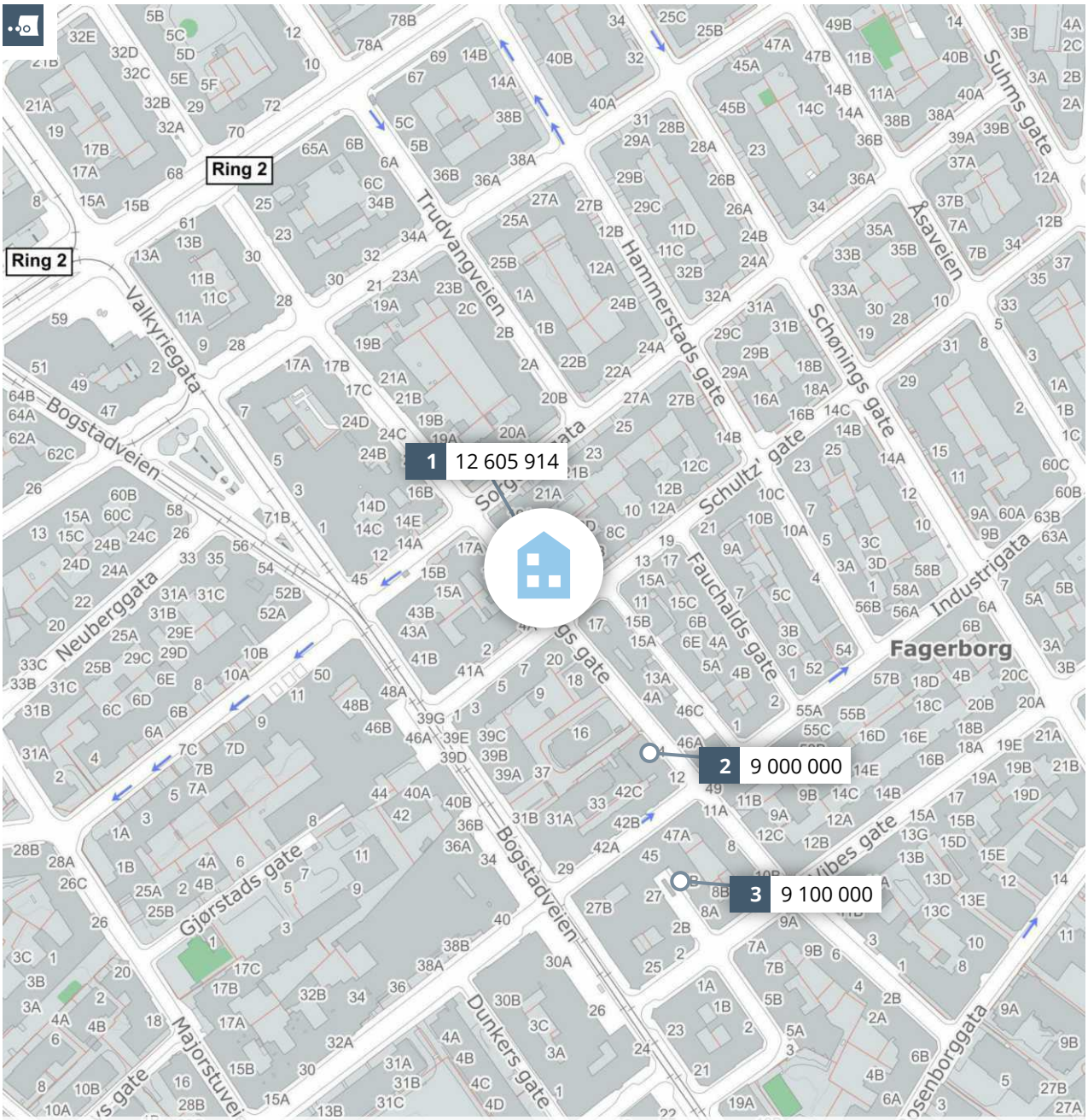
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.10.2026

Signert av *Anne Aavatsmark*

Initialer selger:
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SCHULTZ' GATE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 26.10.2026

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: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schultz' gate 6, 0365 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 215 BNR 292 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 6

Verdivurdert til

9 500 000

50 543	9 550 543	112 353
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	4 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	4 085
Formue	11 416
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Schultz' gate 6 88 m² 1977 2. etg 2 sov	14.04.2026	12 700 000	**12 550 000**	55 914	12 605 914	**143 249**
2	Ole Vigs gate 14 72 m² 1986 2. etg 2 sov	05.10.2026	9 200 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**125 000**
3	Ole Vigs gate 8 B 81 m² 1936 2. etg 2 sov	27.05.2026	9 390 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**112 346**

En gjennomgående 4-roms selveier med attraktiv beliggenhet på Majorstuen.

Leiligheten ligger i høy 1. etasje.
Romfordelingen består av: entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, 3 soverom, 2 bad, garderoberom. Dagens eier har tilrettelagt for 1-roms hybelløsning som muliggjør utleieinntekter.

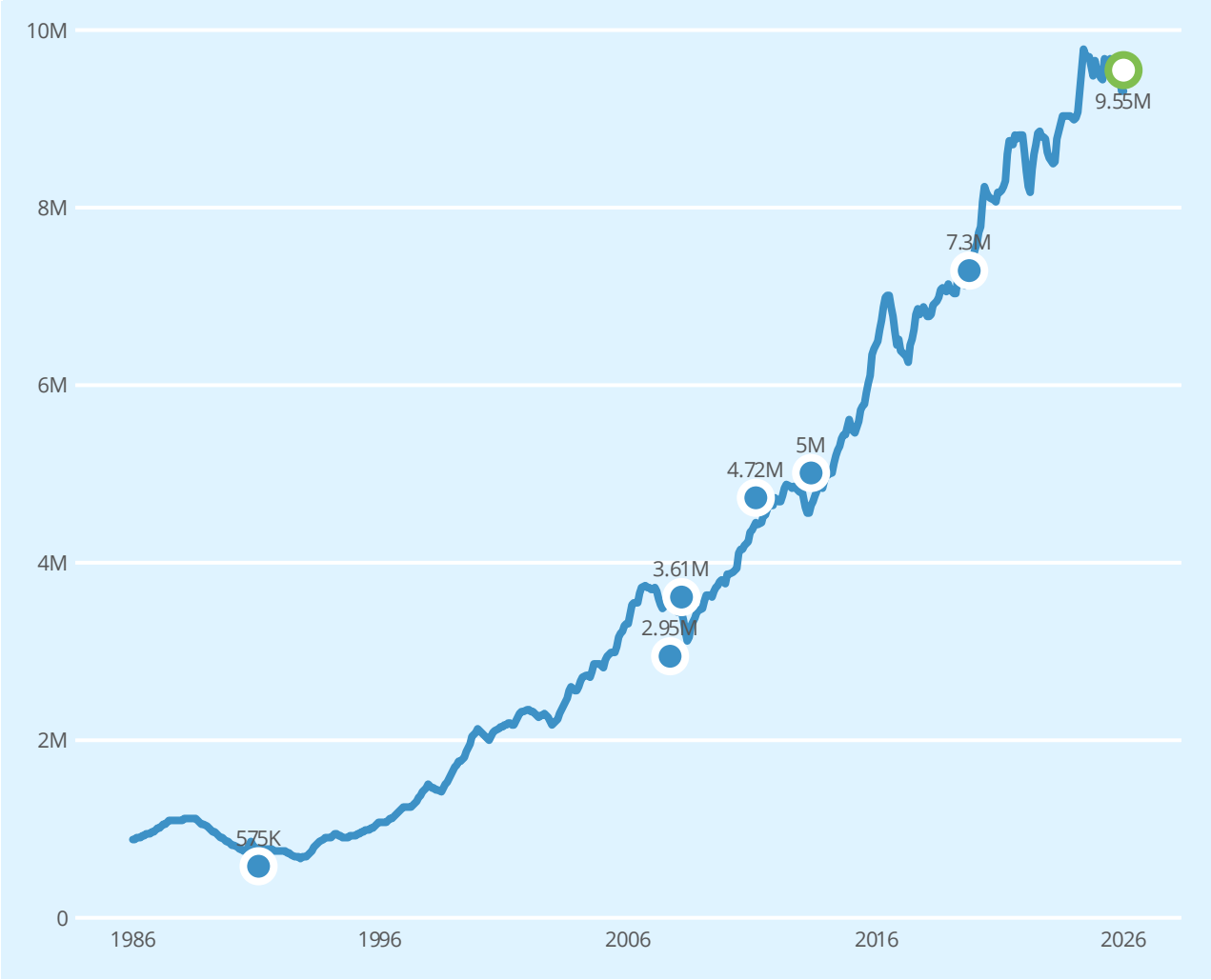
Garasjeplass i kjelleretasjen med elbil-lader.
Lun balkong som kan brukes store deler av året.
Gjennomgående med store vinduer mot øst, samtlige soverom mot bakgård.
Veldrevet sameie med heis.
Rolig beliggenhet med kort vei til Bogstadveien og alt av bydelens fasiliteter.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.06.2020	26.06.2020	06.10.2020	7 400 000	7 300 000	0	7 300 000	
13.10.2013		13.01.2014	4 700 000	5 000 000	2 957	5 002 957	
04.10.2011	22.10.2011	25.11.2011	4 490 000	4 725 000	0	4 725 000	
24.09.2008	30.09.2008	11.11.2008	3 490 000	3 610 000	-	3 610 000	
07.03.2008	14.04.2008		3 400 000	2 950 000	-	2 950 000	
21.06.1991		21.06.1991	-	575 000	-	575 000	
20.02.1987		20.02.1987	-	1 150 000	-	1 150 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 6 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

12.1M
11.8M
11.5M
11 156 000 Prisantydning i snitt
10.9M
10.6M
10.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

6 716 000 Salgspris i snitt
6 669 000 Prisantydning i snitt
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

121 662 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
121 123 MAJORSTUEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
112 353 Schultz' gate 6 Totalpris 9 550 000

Vår dato.: 30. april 2026
Vår ref.: 309/10004/VB
Vårt oppdragsnr.: E20260691
Deres ref.: 6260232

Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367 OSLO

E-post: christian.falkenberg@privatmegleren.no
Tlf./Mobil: 22 59 50 10

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: **Sameiet Schultz Gate 6**
SEKSJONSNUMMER: **4**
EIER(E): **Anne Aavatsmark**

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Megleropplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Victoria Brønn
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Protokoll fra årsmøte 2026 i Sameiet Schultz gate 6

Møtetidspunkt:	09.06.2026 kl 19:00
Møtested:	Hos Janicke Dahl Norland i Schultz gt 6 – 5. etasje
Til stede:	8 seksjonseiere og 1 fullmakt. Totalt 9 stemmeberettigede.

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder
Som møteleder ble Gaute Norderhaug foreslått.
Vedtak: Gaute Norderhaug ble valgt.

1.2 Opptak av navnefortegnelse
Det ble foreslått å anse møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter som bevis for hvilke seksjonseiere som var til stede.
Vedtak: Opptak av navnefortegnelse ble godkjent.

1.3 Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
Som referent ble Gaute Norderhaug foreslått. Til å underskrive ble Jannicke Dahl Norland foreslått.
Vedtak: De foreslåtte ble valgt.

1.4 Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden
Det ble foreslått å godkjenne innkalling og dagsorden til årsmøtet, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

2 Årsmelding 2025

Styrets årsmelding ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Årsmeldingen ble godkjent.

3 Årsregnskap 2025 og budsjett 2026

3.1 Årsregnskap
Sameiets årsregnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat
Årets Underskudd ble foreslått dekket fra opptjent egenkapital.
Vedtak: Disponering av underskuddet slik foreslått ble godkjent.

3.3 Revisjonsberetning
Revisjonsberetningen ble gjennomgått.
Vedtak: Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3.4 Budsjett for 2026
Budsjettet ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering.
Vedtak: Budsjettet ble godkjent.

3.5 Godtgjørelser

Godtgjørelser til det sittende styret ble foreslått satt til 30.000, -
Vedtak: Godtgjørelsene ble godkjent.

4 Saker til behandling

4.1 Ingen saker til behandling

5 Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for ett år.
Vedtak: Gaute Norderhaug ble valgt som styreleder

5.2 Valg av varamedlem for ett år.
Vedtak: Jannicke Dahl Norland ble valgt som varamedlem

6 Opplesning og godkjenning av protokoll

Protokollen ble referert.
Vedtak: Protokoll ble godkjent.

Årsmøtet ble hevet kl 19:45

09.06.2026, Oslo

Gaute Norderhaug
Møteleder

Janicke Dahl Norland
Protokollvitne

VEDTEKTER FOR
BOLIGSAMEIET
SAMEIET
SCHULTZ GT 6

Vedtatt i årsmøte den
5. april 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har adresse Schultz gate 6. Sameiet består av 21 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingssøknad.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Schultz gate 6, gnr 215 bnr 292 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Styret vedtar husordensregler.

Utvendig/innvendige bygningsmessige forandringer må skje i samråd med styret. Utsmykking/dekor i fellesarealene må også skje i samråd med styret. Private eiendeler (sko, paraplyer, sykler etc) må holdes innenfor egen eierseksjon.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Styret i sameiet kan innvilge fritak for fellesutgifter for en til tre måneder for styremedlemmer og/eller andre seksjonseiere som i større utstrekning enn vanlig utfører dugnadsarbeid eller annet arbeid for sameiet.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreinings-punktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

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

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Å kjøpe eller på annen måte erverve seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Styret velges av årsmøtet for to år.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i seksjonseiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

§ 9. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært seksjonseiermøte holdes hvert år innen utløpet av april. Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært seksjonseiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversiktfor foregående kalenderår - til eventuell godkjenning
4. Styrets forslag til årets budsjett
5. Velge styremedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme

§ 12. OM ÅRSMØTET

Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse til dette.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Kopi av protokollen leveres i seksjonseiernes så snart som mulig etter møtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet.

Seksjonseiere er ikke inhabile i årsmøtet selv om det stemmes over sak hvor seksjonseier har rolle som avtalepart i en sak det skal stemmes over på årsmøtet.

Årsmøtet må holdes innen utgangen av juni.

§13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

§ 15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16. FRAVIKELSE

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

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eier-seksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

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 Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _


OBF



Agenda til årsmøte 2026 i Sameiet Schultz gate 6

Møtetidspunkt: 09.06.2026 kl 19:00
Møtested: Hos Janicke Dahl Norland i Schultz gt 6 – 5. etasje

Gi beskjed til styreleder (gaute@trollhetta.no) minst en dag i forkant om man ønsker å delta digitalt via Microsoft Teams.

Agenda

1 Konstituering
1.1 Valg av møteleder
1.2 Opptak av navnefortegnelse
1.3 Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
1.4 Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden

2 Årsmelding 2025

3 Årsregnskap 2025 og budsjett 2026
3.1 Årsregnskap
3.2 Disponering av årets resultat
3.3 Revisjonsberetning
3.4 Budsjett for 2026
3.5 Godtgjørelser

4 Saker til behandling
4.1 Ingen saker til behandling

5 Valg av tillitsvalgte
5.1 Valg av styreleder for ett år.
5.2 Valg av varamedlem for ett år:
Styrets innstilling til nytt varemedlem Jannicke Dahl Norland

6 Opplesning og godkjenning av protokoll

ÅRSMELDING

2025



Årsberetning for 2025 til Sameiet Schultz gate 6

1. Tillitsvalgte og styre

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte og styre vært:

Styreleder:	Gaute Norderhaug
Styremedlem:	Camilla Lorentzen
Styremedlem:	Kristine Wessel
Varamedlem:	Janicke Dahl Norland

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Oslo og omegn Boligforvaltning i henhold til kontrakt. Revisjon er utført av Alpha Revisjon AS.

3. Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983853080 og ligger i bydel Frogner i Oslo.

Sameiet har 21 seksjoner.

4. Styret

Styreleder Gaute Norderhaug kan treffes på telefon 917 96 531 eller e-post gaute@trollhetta.no

5. Rengjøringstjeneste

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Sparkly Renhold. Rengjøringen skjer 1 gang per uke i inngang, trapper og repos.

6. Kabel–tv

Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 02123, og er betjent mandag til fredag mellom kl. 09-22 og lørdag til søndag fra kl. 09-20. For øvrig informasjon se www.telia.no.

Merk: Fra 01.07.2026 vil Global Connect levere internett over fiber. Sameiet bekoster alle kostnader for internett (1Gbps/1Gbps). Ønsker sameier løsning for lineær TV tilbyr Global Connect løsninger. Sameier kan også fritt velge andre TV og streaming løsninger selv. TV-lisenser og streamingabonnement dekkes ikke av sameiet.

7. Parkering

10 av seksjonene har tilhørende garasje i kjelleren klargjort for lading av elbil. Ladeavtale er inngått med Elaway.

8. Nøkler og skilt

Hver seksjonseier er ansvarlig for å bestille, montere og betale for navneskilt på calling-anlegget og til egen postkasse.

Bestilling av skilt til calling-anlegget:

Leverandør:	Phono Elektro-Akkustikk
Web:	phono.no
E-post:	post@phono.no
Tlf:	22 50 87 00

Calling-systemet vi benytter heter «Bticino Sfera».

Bestilling av skilt til postkasse:

Leverandør:	Master Fix
Adresse:	Bogstadveien 30 (inngang fra Industrigata vis a vis Meny)
Web:	masterfix.no
E-post:	masterfix10@outlook.com
Tlf:	22 11 00 22

Det er også andre flere mulige leverandører av navneskilt til postkasse.

9. Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange.

Styret anbefaler minst to røykvarslere i hver enhet og at man har egnet brannslokkingsutstyr på kjøkken (brannteppe og et mindre brannslukkingsapparat som er lett og raskt å benytte).

Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere/vedlikeholde utstyret årlig, samt påse at de som bor i enheten kan å bruke utstyret. Det er også seksjonseiers ansvar at brannforskriften er gjort kjent til de som bor i enheten (se brannskrift til slutt i årsmeldingen).

Sameiet er ansvarlig for fellesområdene.

10. Rehabilitering og vedlikehold

Vurdering av fremtidig behov for større vedlikeholdsarbeider

Selv etter omfattende rehabiliteringsarbeid i 2025 (se vedlikehold 2025) er ikke fasaden mot Ole Vigs gate renovert siden 2003 og fasadene i bakgården er originale og ubehandlet siden byggets oppføring.

Fasaden mot Ole Vigs gate har noen mindre skader og viser tegn til slitasje/sprekker i overflaten og bør rehabiliteres innen 1-2 år. Fasaden mot bakgården viser også en del tegn til sprekker som kan gi vanninntrenging etter hvert og bør også rehabiliteres i løpet av få år. Det er også svakheter i konstruksjonen mellom grunnmur og fasade hvor manglende glidesjikt har gitt noe sprekkdannelse i overgangen.

Rekkverk på balkonger mot Ole Vigs gate må inntil rehabilitering utføres, overvåkes årlig og sjekkes av sameierne som har tilknyttede leiligheter. Mindre vedlikehold som maling/flekking må gjøres av sameier. Fargekode kan fås ved henvendelse til styret.

Sameierne må passe på at sluk på terrassene ikke er tette og at vannet fra avløpsrørene renner fritt gjennom slukene. Dette er spesielt viktig vinterstid!

Det gjøres løpende vurdering av tilstanden til soilrørene i bygget.

Asfaltplatene på taket begynner å vise tegn til noe slitasje og det gjøres løpende vurderinger av tilstanden. Det må påregnes rehabilitering av taket også innen få år.

Planlagt vedlikehold for 2026

- Reparasjon av gipsplater i taket i nedkjørselen til garasjen.
- Noe mindre vedlikehold av mur ved overgang gulv/vegg i garasjen
- Noe etterarbeid (maling) etter rehabilitering av fasaden mot Schultz gate

Vedlikehold 2022 – 2025

2025

- Utskifting av membran og isolasjon på takterrassene i femte etasje
- Rehabilitering av fasaden mot Schultz gate med reparasjon av skader i fasaden og rekkverk, samt ny overflatebehandling
- Boret ny gjennomgang til nedløpsrør gjennom terrasse over inngangsdør og utskifting av deler tilknyttet avløpsrøret
- Service på avtrekksvifte på taket mot Schultz gate
- Service på heis
- Service på garasjeport med bytte av nytt hovedkort på styreenhet

2024

- Nytt avtrekkssystem med nye vifter og styringsenheter skiftet ut for to av avtrekkene på taket som ikke lenger klarte å trekke nok luft
- Reparasjon av to soilrør i garasje
- Inspeksjoner utført av bygningsinspektør og murerfirma for vurdering av kondensutfordringer og evt. vannlekkasjer, samt vurdering av situasjonen rundt utfallet av murstein fra fasaden mot Schultz gate.
- Inspeksjon av hovedsikringsskap og feilsøking. Reparert av jordfeil tilknyttet belysning i garasje.
- Service på heis
- Service på garasjeport med bytte av ny trådløsenhet i styreenhet

2023

- Service på heis
- Service på garasjeport

2022

- Heis: Bytting av deler på dør i 2. etasje og gjennomgang av etasjebrytere for alle etasjer samt justering av styringssystemet som kontrollerer plasseringen av heishuset
- Bytting av seks vinduer i en boenhet pga. vannskade oppstått for noen år siden (ikke godkjent forsikringssak). Kostnad delt ca. 50% med sameier.
- Spyling og noe utbedring av kloakkutløp ut mot kommunens anlegg

Tidligere vedlikehold

2021: Ny varmtvannsbeholder i garasje er installert.
Installert nye brannsikrede vinduer i trappeoppgang, totalt 4 stk.

2020: Automatisk smøring av skinner i heissjakten. Utført i januar.
Installasjon av ladeanlegg (infrastruktur) for elbil til alle 10 parkeringsplasser. Utført i januar/februar.
Ny låsesylinder ytterdør. Utført i februar.
Vedlikehold av yttertrapp. Status: Utført i september.
Vedlikehold av vannskade i himling på balkonger i 4. etasje. Utført i september.

2019: Utbedring av avløpsledninger knyttet til kommunalt anlegg for overvann og spillvann.Utbedringen ble utført etter pålegg fra Oslo Kommune. I tillegg til restaurering og forbedring av ledningene påløp det også en nivåregulering av ledningene inn til det kommunale anlegget basert på tidligere krav fra kommunen.
Ny motor installert til en av ventilasjonssjaktene.
Nye vaiere og sikkerhetsdrag til garasjeporten.
Reparasjon av vannlekkasje i 1. etasje.

2018: Oppgradering av bakgård: Fjerning av røtter og jord. Lagt på duk (som slipper igjennom vann) og pukk/grov sand lagt som nytt topplag.
Diverse beplantinger.
Oppgradering av garasjeport med bytte av flere slitedeler.

2017: Service og utbedring av garasjeport med bytting av mange slitedeler
Ekstra service på heis.

2016: Komplett modernisering av heisanlegg med styring, hydraulikkaggregat, nye tablåer innvendig og utvendig, nye givere, brytere og kabling. Ny automatisk stoldør i rustfri utførelse. Oppgradering av interiør i heis med bl.a. nye LED-pærer, dekor og speil.

2015: Utbedring/tetting av belegg på takterrasser
Utbedring av garasjegulv/tetting av sprekker
Reparasjon av ytterdør

2013: Utbedring av skade på balkong.

2012: Reparert ytterdør

Reparert utvendig trapp
2011: Ny garasjeport,
montert nytt radioutstyr,
Portmaskinutstyr og service på port,
Vedlikehold på uteområder
2010: Service på heis
Utskifting av nedløpsrør
Byttet vifte i motor
Vedlikehold på uteområder
2007: Søppelrom vasket og malt
Inngangsdøren lakkert
Ny matte ved inngangsdøren
2006: Ny plen
2003: Malt gårdens fasader mot Schultz gt og Ole Vigs gate.
Reparert heisstol
Reparert garasjeporten Nye fjærer og ny motor
2001: Oppussing av oppgang
2000: Samtlige vinduer mot gatene og mot bakgård samt verandaene er malt utvendig
Oppgradert kabel-TV anlegget (bredbånd)
1999: Fornyet heisemaskinanlegget
1997: Lagt nytt takbelegg
1996: Flislagt repos 3,4, og 5 etasje
Vedlikehold og fornyelse av ventilasjonsanlegget

11. HMS og internkontroll

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter ble fastsatt ved kgl. res av 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektrisk anlegg og elektrisk utstyr
- Brann og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

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

Følgende er blitt gjort i 2025:

- Justering av brannvarslere i fellesarealene
- Manuell kontroll av brannslukkingsapparater
- Oppsett av to nye brannslukkingsapparater i garasje
- Manuell sjekk av deler av bygningsmassen
- Service på heis
- Service på garasjeport
- Visuelle sjekker av elektrisk anlegg i fellesarealer og hovedsikringsskap

12. Forsikringer

Sameiets eiendom er fra januar 2014 forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 82870572.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og forsøk å kartlegge hva som er årsaken til skaden. **Meld fra om skaden omgående ved å kontakte styret og deretter forsikringsselskapet**. For sen rapportering kan medføre avvisning fra forsikringsselskapet.

Kontakter OBF på telefonnummer 22 12 23 40 eller send en e-post til firmapost@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp fremkommer. Send også e-post til styreleder med samme informasjon.

MERK: Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier plikter selv å tegne innboforsikring.

MERK: Ved skader som dekkes av forsikringen til sameiet, men hvor skaden skyldes sameiers eget utstyr/installasjoner som f.eks. det elektriske anlegget i leilighet, vannlekkasje fra utstyr inne i leilighetene, feil på vannledninger inne i leilighetene, brann eller branntilløp inne fra leilighet etc, så må sameier betale egenandel til forsikringsselskapet som i 2026 er fra 12.000,- og oppover avhengig av type skade og omfang.

13. Overdragelser av seksjoner

Det ble overdratt 0 seksjon i sameiet i 2025.

14. Styrets arbeid i 2025

I 2025 ble det avholdt 6 ordinære styremøter. I tillegg kommuniserte styret løpende rundt sakene det har blitt arbeidet med.

Følgende hovedsaker og arbeider er behandlet og utført:

- Planlegging, gjennomføring og oppfølging av rehabiliteringsprosjektene på takterrasser og fasade
- Identifisering og reparasjon av vannskade i forbindelse med vannavløp gjennom terrasse i første etasje
- Mindre løpende vedlikehold
- Økonomisk oppfølging
- HMS kontroller
- Gjennomføring av dugnad

Se også liste over gjennomført vedlikehold for 2025.

15. Bemerkninger til årsregnskapet for 2025

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene var totalt på NOK 1.063.128, - hvorav kom inn som NOK 299.998, - i ekstraordinær innbetaling fra sameierne.

Utgiftene var totalt på NOK 2.092.864, -

Resultatet av driften, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et underskudd på NOK 1.027.699, -

Det negative resultatet skyldes rehabiliteringsprosjektene godkjent i ekstraordinært årsmøte.

Nok 1.000.000, - er dekket av låneopptak hos DNB godkjent i ekstraordinært årsmøte. Resten av underskuddet foreslås dekket av sameiets egenkapital.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke kommer frem av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling, men en økning i husleien for 2026 er allerede iverksatt.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

16. Kostnadsutvikling for 2026 (inntekts- og kostnadsoverslag)

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader for 2026. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet positivt driftsresultat på NOK 137.520, - Etter finansposter er årsresultatet budsjettert til 79.586, -

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som for 2026 som foreligger.

Oslo, den 12.05.2026

Styret Sameiet Schultz gate 6

Gaute Norderhaug	Camilla Lorentzen	Kristine Wessel
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Brannvernsinstruks for beboere i Sameiet Schultz gt 6

Innledning

For å sikre liv, helse og verdier er det viktig at alle beboere i sameiet setter seg inn i og følger denne brannverninstruksen. Brannvern er et felles ansvar, og alle må bidra til å opprettholde sikkerheten i bygningen og hjelpe hverandre ved alvorlige hendelser.

Ved brann





- **Varsle:** Ring nødnummer 110 så raskt som mulig
- **Redde:** Sørge for å evakuere alle i boenheten
- **Slukke:** Forsøk å slukke brannen med tilgjengelig utstyr hvis dette kan gjøres uten fare for eget liv.
- **Evakuere:** Forlat bygningen umiddelbart via nærmeste rømningsvei. Ikke bruk heisen. Vær oppmerksom på at garasjeporten ved strømbrudd ikke vil fungere.

Krav til nødvendig brannvernutstyr i hver boenhet

Hver boenhet skal ha følgende brannvernutstyr som beskrevet nedenfor.

- Røykvarslere
  - Minst én røykvarsler pr. etasje i boenheten. Det anbefales to i leiligheter over 50 kvm. Varsler skal monteres på soverom eller i gang rett utenfor. I tillegg anbefales det brannvarsel på kjøkken.
  - Røykvarslerne skal være sammenkoblet og montert slik at alarmen kan høres tydelig i alle oppholdsrom, også når dørene er lukket.
  - Røykvarslere skal testes månedlig. Skift batteri minst én gang i året eller ved varsling om lavt batterinivå.

Merk: Det er eier av boenheten (sameier) som er ansvarlig for vedlikeholdet av røykvarslere (test og batteribytte)

- Brannslukningsutstyr
  - Pulverapparat (min. 6 kg) eller skumslokker (min. 6 liter) med gyldig kontrollmerke. Det anbefales at man i tillegg i boenheter som har beboere med nedsatt mobilitet at man i tillegg har et mindre apparat som er lettere å håndtere
  - Alternativt kan brannslange som dekker hele boenheten benyttes
  - Utstyret skal kontrolleres årlig, og pulverapparater skal etterfylles hvert 5. år
- Brannteppe
  - Anbefales i alle kjøkken for å kunne håndtere mindre branntilløp raskt og effektivt

Rømningsveier

- Bygningen har tre rømningsveier fra fellesarealene alle merket med «nødutgang»
  - Hoveddør 1. etasje

    - Dør ut til bakgård i trappeoppgang mellom 1.etasje og garasje
    - Dør ut til bakgård fra garasje
- Følgende rom skal til enhver tid holdes frie for hindringer for å sikre rømningsveier:
    - Oppganger/trapper
    - Utgangsdører og dører til nødutganger
    - Korridorer og ganger.
- Alle boenheter skal ha lett tilgang til sin egen utgangsdør og videre innover i boenheten. Dette for å sikre rask rømning og at man raskt får hjelp ved behov.
- I tillegg skal alternative rømningsveier i leilighetene, som balkonger og vinduer, være tilgjengelige og fri for sperringer.

Alle beboere skal gjøre seg kjent med alle rømningsveier og nødutganger i bygget.

Brannvern og brannvarsling i fellesarealene

- Brannslukkingsapparater finnes ved hovedinngangen og i garasjen.
- Bygningen er utstyrt med brannvarsling i fellesarealene. Oppdages det feil eller mangel på anlegget skal det straks meldes til styret. Alle beboere skal gjøre seg kjent med lydsignalet for brannalarm.
- Vinduer i trappeoppgang og dører mellom garasje og trappeoppgang skal holdes lukket til enhver tid. Dette for å hindre tilgang til oksygen for en evt. brann i trappeoppgangen unngå spredning av brann mellom garasje og fellesarealer.

Opplæring og bruk av brannvernsutstyr

Alle som bor i boenhetene, inkludert barn og midlertidige beboere, skal få opplæring i bruk av:

- Røykvarslere (testing og forståelse av alarmer).
- Brannslukningsapparat (håndtering og bruk ved branntilløp).
- Rømningsveier (hvordan åpne dører/vinduer og hva som er alternative ruter).

Styret vil arrangere årlig informasjonsmøte med praktisk gjennomgang av brannvernutstyr og rømningsrutiner. Det anbefales at minst én fra hver boenhet deltar.

Merk: Sameiere som leier ut har et særskilt ansvar for at nye leiere (beboere) gjøres kjent med branninstruksen og får nødvendig opplæring.

Oppbevaring av brannfarlig materiale i boenhet, boder og fellesboder

Det er strenge regler for hva man kan oppbevare av brannfarlig materiale. Brannfarlig materiale som gasser og vesker skal alltid oppbevares på forskriftsmessig vis og merk at det er begrensninger for hvor mye mengde man kan ha av ulike materialer oppbevart.

Merk: Enhver form for gass/gassbeholdere kan ikke lagres i garasje, kjellerbodene eller øvrige områder i kjelleretasjene. Dette fordi gass er tyngre enn luft, og ved lekkasje vil den synke nedover i bygningen. Dette vil etter hvert kunne fortrenge luften i kjelleren, og eksplosjonsfaren vil øke.

Oppfordring

Alle beboere oppfordres til å være oppmerksomme på brannfare, spesielt i forbindelse med bruk av elektrisk utstyr, levende lys og røyking. Ved spørsmål om brannvern eller utstyr, ta kontakt med styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 063 128	779 981	764 144	990 250
Sum		**1 063 128**	**779 981**	**764 144**	**990 250**
Andre inntekter		0	0	194 631	0
Sum andre inntekter		**0**	**0**	**194 631**	**0**
Sum		**1 063 128**	**779 981**	**958 775**	**990 250**
Forretningsførsel og revisjon	2	70 273	69 662	72 200	75 000
Lønn og honorar	3, 4	34 230	34 230	34 230	34 230
Vedlikehold	5	1 385 574	199 968	282 000	110 000
Eksterne tjenester	6	65 279	59 543	68 000	70 500
Kabel-tv og bredbånd		125 552	117 309	120 000	105 000
Forsikring		163 819	107 455	165 000	180 000
Kommunale avgifter		197 913	182 921	203 700	225 000
Brensel og strøm		36 829	43 966	45 000	40 000
Andre driftsutgifter	7	13 395	18 896	8 000	13 000
Sum		**2 092 864**	**833 951**	**998 130**	**852 730**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-1 029 736**	**-53 970**	**-39 355**	**137 520**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-1 029 736**	**-53 970**	**-39 355**	**137 520**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	8 461	8 861	3 879	6 018
Rentekostnad	9	16 529	0	0	63 952
Andre finansposter	10	10 105	7 971	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**2 037**	**16 832**	**3 879**	**-57 934**
Årsresultat	**11**	**-1 027 699**	**-37 137**	**-35 476**	**79 586**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-9 888	0	0	-41 028
Opptak lån		1 000 000	0	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**-37 586**	**-37 137**	**-35 476**	**38 558**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		22 265	10 981
Til gode av forretningsfører		0	30
Forskuddsbetalte kostnader	12	256 157	284 177
Andre fordringer		0	148
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		91 166	255 716
Innestående på særvilkår	13	12 731	13 217
Sum omløpsmidler		**382 319**	**564 268**
SUM EIENDELER		**382 319**	**564 268**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		260 851	297 989
Årets resultat	11	-1 027 699	-37 137
Sum egenkapital	**14**	**-766 847**	**260 851**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	990 112	0
Sum langsiktig gjeld		**990 112**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 240	4 802
Leverandørgjeld		140 968	282 058
Skyldig off. myndigheter		11 930	12 600
Påløpne renter		361	0
Annen kortsiktig gjeld		3 556	3 956
Sum kortsiktig gjeld		**159 054**	**303 417**
Sum gjeld		**1 149 167**	**303 417**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**382 319**	**564 268**

Oslo 31.05.26
Styret i Sameiet Schultz Gate 6

Sted:_____, dato:_____

Gaute Norderhaug Styreleder	Kristine Wessel Styremedlem	Camilla Lorentzen 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.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	743 130	667 980	743 144	855 000
3607 Renter og avdrag	0	0	0	105 250
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	299 998	100 001	0	0
3646 Leie Garasjer	20 000	12 000	21 000	30 000
Sum	**1 063 128**	**779 981**	**764 144**	**990 250**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 875	6 250	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar	53 760	51 432	53 700	56 000
Annen regnskapsførsel	9 638	11 980	12 000	12 000
Sum	**70 273**	**69 662**	**72 200**	**75 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	4 230
Sum	**34 230**	**34 230**	**34 230**	**34 230**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget 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	1 303 322	4 794	234 000	100 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	59 796	190 155	35 000	0
6620 Vedlikehold uteområde	456	5 020	3 000	0
6695 Egenandel forsikring	22 000	0	10 000	10 000
Sum	**1 385 574**	**199 968**	**282 000**	**110 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	44 250	44 250	46 000	45 500
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	21 029	15 293	22 000	25 000
Sum	**65 279**	**59 543**	**68 000**	**70 500**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500 Verktøy og redskaper	2 523	0	0	0
6540 Inventar / kontoutstyr	608	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 564	3 693	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	912	1 657	0	2 000
7770 Bank og kortgebyrer	3 233	2 914	0	3 000
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	4 056	2 908	0	0
7790 Andre driftskostnader	500	7 725	8 000	8 000
Sum	**13 395**	**18 896**	**8 000**	**13 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	8 461	8 696	3 879	6 018
8059 Andre renteinntekter	0	165	0	0
Sum	**8 461**	**8 861**	**3 879**	**6 018**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 1516.13.93476	16 312	0	0	63 952
8159 Andre rentekostnader	217	0	0	0
Sum	**16 529**	**0**	**0**	**63 952**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	10 105	7 971	0	0
Sum	**10 105**	**7 971**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**260 851**	**297 989**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 027 699	-37 137
Opptak av langsiktig lån	1 000 000	0
Avdrag langsiktig lån	-9 888	0
B. Årets endring i disponible midler	**-37 586**	**-37 137**
C. Disponible midler 31.12	**223 265**	**260 851**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	185 005	163 819
1749 Forskuddsbetalte kostnader	71 152	120 358
Sum	**256 157**	**284 177**

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr. 7 700 bundet skattetrekksmidler.

Note 14 - 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.

Note 15 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering.
Lånenummer:	**15161393476**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2025
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.09.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	9 888
Opptak i perioden:	1 000 000
Lånesaldo 31.12:	**990 112**
Saldo 5 år frem i tid:	754 865

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15161393476	1	84 248	84 248
	1	76 433	76 433
	3	64 455	193 365
	3	55 915	167 745
	1	55 055	55 055
	1	50 544	50 544
	1	37 706	37 706
	3	36 363	109 089
	3	35 987	107 961
	3	27 716	83 148
	1	24 815	24 815

Resultat og balanse med noter for Sameiet Schultz Gate 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Schultz Gate 6

Styreleder	Gaute Norderhaug (sign.)	20.05.2026
Styremedlem	Camilla Lorentzen (sign.)	14.05.2026
Styremedlem	Kristine Wessel (sign.)	20.05.2026

Til årsmøtet i
Sameiet Schultz Gate 6

Uavhengig revisors beretning for år 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Schultz Gate 6 som viser et underskudd på kr. 1 027 699. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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 består av budsjettallene 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 29.05.2026

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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 29. mai 2026
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
29.05.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

29.05.2026 12:15:32

Signaturmetode

BankID (NO)

dp. 1473 1977
avskrift 21/1

Begjæring
til

Oslo Byskriverembete

om oppdeling av eiendommen Schultzgate 6 215-292

i 21 eierseksjoner.

1. På eiendommen er det under oppføreise et bygg på 5 etasjer med 21 leiligheter. Det er beregnet innflytting februar/mars 1977.

2. Vi begjærer hele eiendommen oppdelt i 21 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver leilighet hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av første tinglyste kjøpesum og er uten opptrinnsrett.

   Sameiet plikter å vike prioritet etter 90% av senere låne-takst.

4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

5. Fordelingsliste:
   (Neste side).

Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

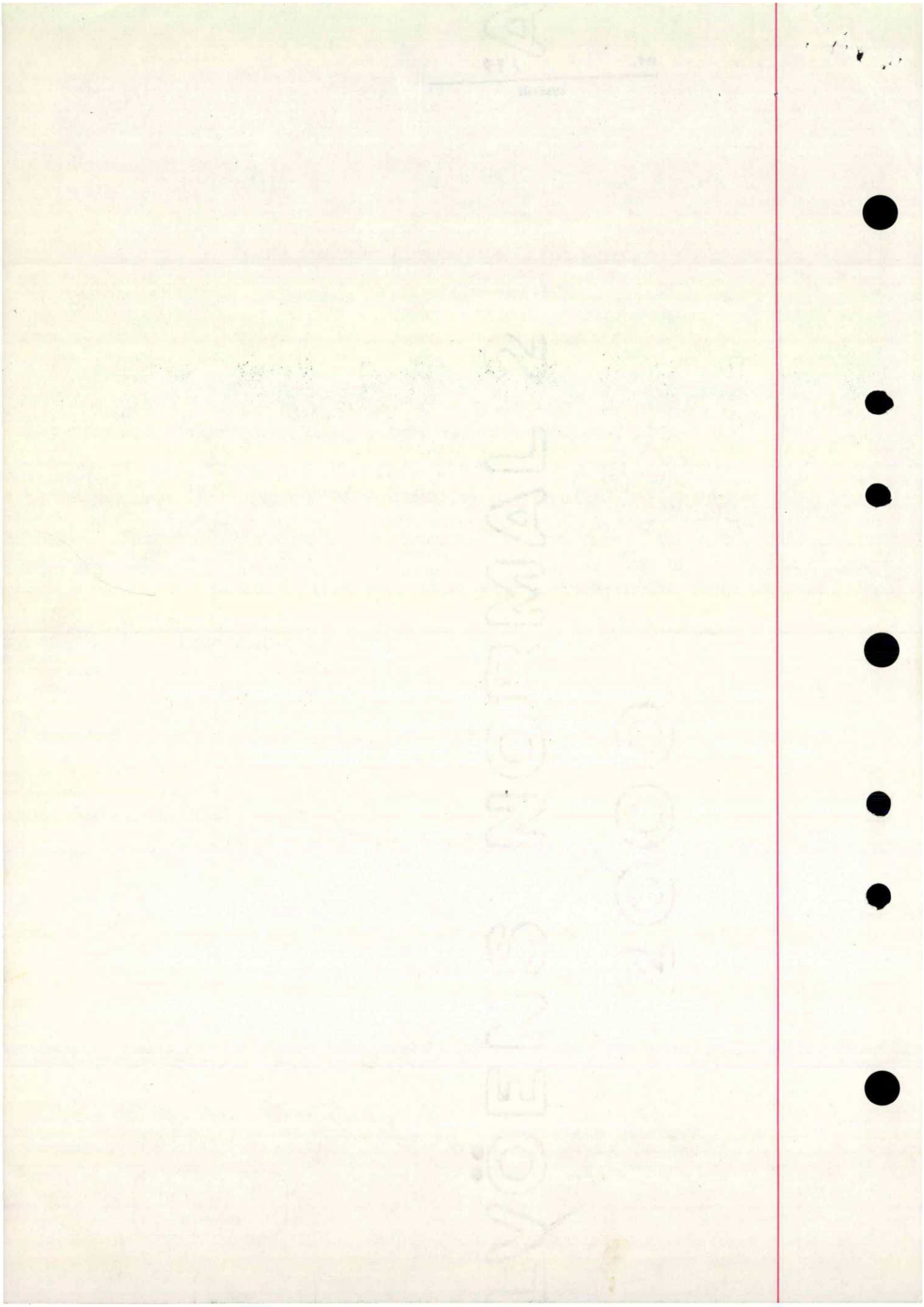
Godtatt av Brunell 1/2. 77.

Oslo, den 17.1.1977.
A/S Kongshaugen Byggeselskap
Thorbjørn Dybø
300637 [redacted]

Rett kopi bekreftes
Oslo, 17.1.77

Truls Lie
Advokat

1fr. attest beror her.



Fordelingsliste.

Seksjon nr.	Leilighets-nummer.	Etasje nr.	Brutto areal m^2.	Antall beboelses-rom.	Kjellerbod nr.	Garasje nr.	Sameiebrøk.
1	101	1	103	4	101	101	103/1712
2	102	1	65	2	102		65/1712
3	103	1	43	2	103		43/1712
4	104	1	95	3	104	104	95/1712
5	201	2	111,5	4	201	201	111,5/1712
6	202	2	62	2	202		62/1712
7	203	2	65	2	203		65/1712
8	204	2	48	2	204		48/1712
9	205	2	97	3	205	205	97/1712
10	301	3	111,5	4	301	301	111,5/1712
11	302	3	62	2	302		62/1712
12	303	3	65	2	303		65/1712
13	304	3	48	2	304		48/1712
14	305	3	97	3	305	305	97/1712
15	401	4	111,5	4	401	401	111,5/1712
16	402	4	62	2	402		62/1712
17	403	4	65	2	403		65/1712
18	404	4	48	2	404		48/1712
19	405	4	97	3	405	405	97/1712
20	501	5	123	4	501	501	123/1712
21	502	5	132,5	5	50	502	132,5/1712
							1712/1712

Rett kopi bekreftes
Oslo, 17.1.77

Truls Lie
Advokat

Oslo, 17.1.1977.
A/S Kongshaugen Byggeselskap
Thorbjørn Øybø
300637 [redacted]

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/501473/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-03 14:14

SITUASJONSKART

M. 1:500 Ekvidistanse m

MATRIKKEL NR. 6 Schultz gate AV BNR. AREAL:

ADRESSENR. KARTBLAD N O A 3 IV

Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 19/2 1973 S.j.nr. 1374/72

Ajourført, / 19 S.j.nr. fjosne

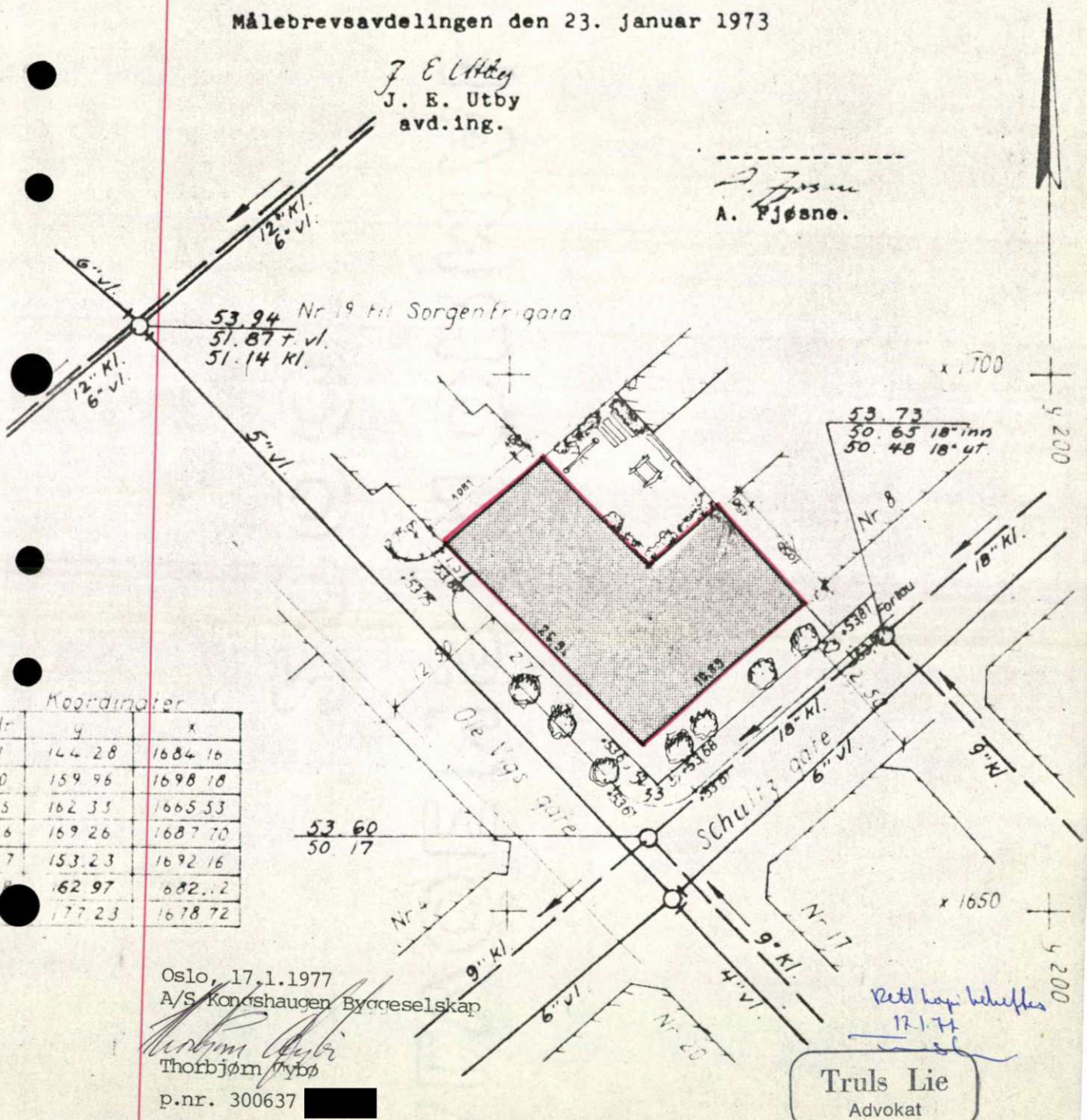
S.jnr. 1374-1972.

Eiendommens grenser er betegnet med tallene 29 - 10 - 23 - 35 - 29.
Det taes forbehold om kontrollmåling når bebyggelsen er revet.
Vedlagte kartutsnitt som viser eksisterende bebyggelse på tomten er en del av situasjonskartet og må ikke fjernes.

Målebrevsavdelingen den 23. januar 1973

J. E. Utby
avd.ing.

A. Fjøsne.



Koordinater

Nr	y	x
1	144.28	1684.16
10	159.96	1698.18
25	162.33	1665.53
26	169.26	1687.70
27	153.23	1692.16
[illegible]	162.97	682..2
[illegible]	177.23	1678.72

Oslo, 17.1.1977
A/S Kongshaugen Byggeselskap

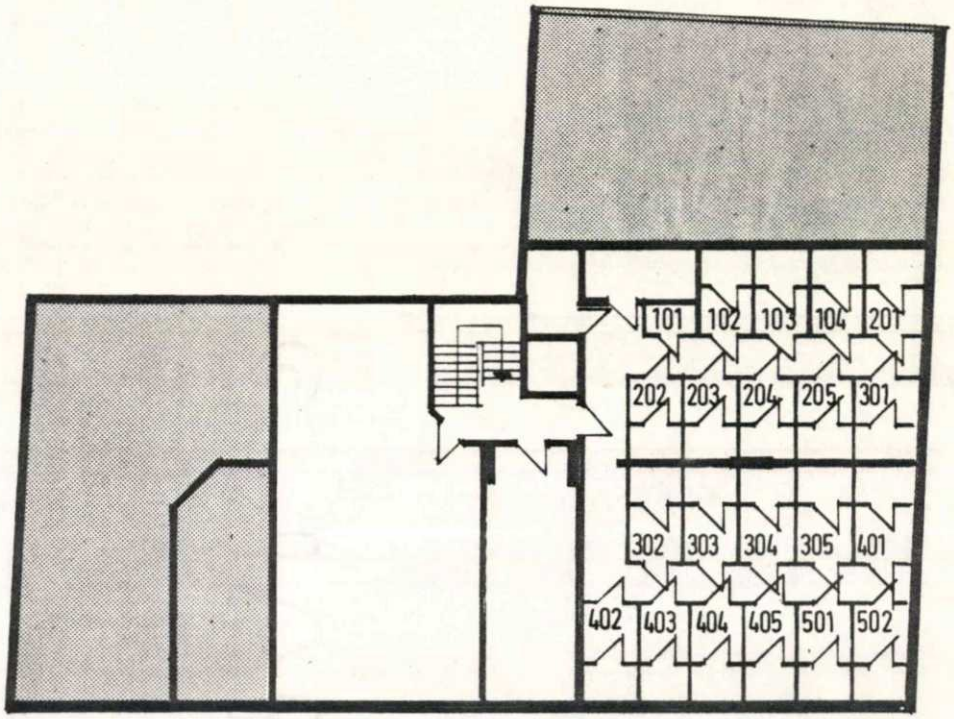
Thorbjørn Aybø

p.nr. 300637 [redacted]

Rett kopi bekreftes
17.1.77

Truls Lie
Advokat

Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig ett år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved prosjektering.



SELVEIERLEILIGHETER SCHULTZ GT. 6.

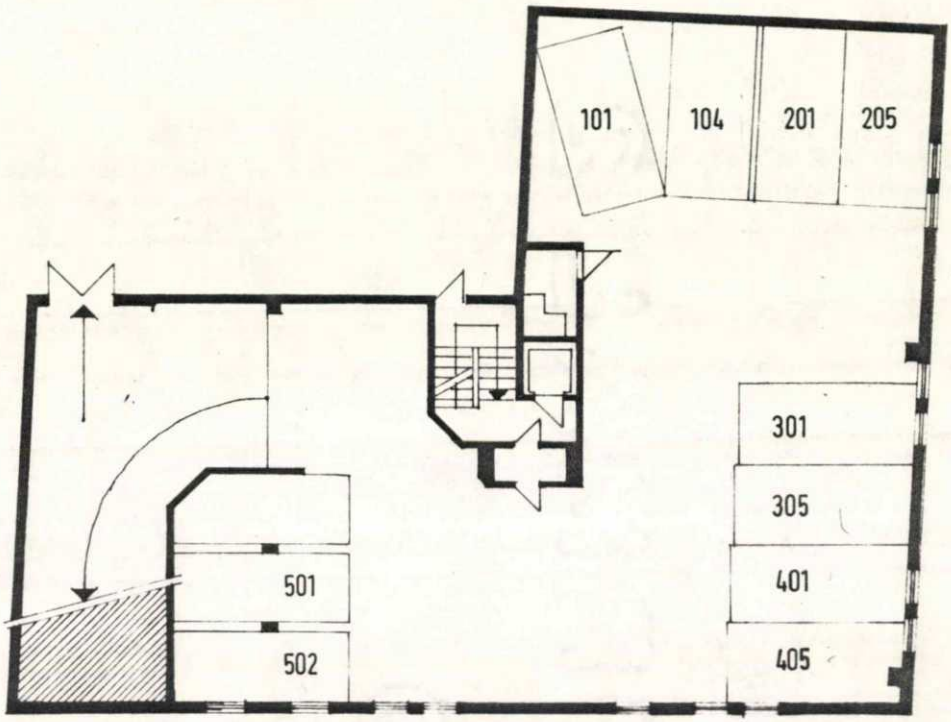
PLAN KJELLER BODER

Oslo, 17.1.1977
A/S Kongshaugen Byggeselskap

Thorbjørn Øvbø
300637 [redacted]

Rett kopi bekreftes
17.1.77

Truls Lie
Advokat



SELVEIERLEILIGHETER SCHULTZ GT. 6.

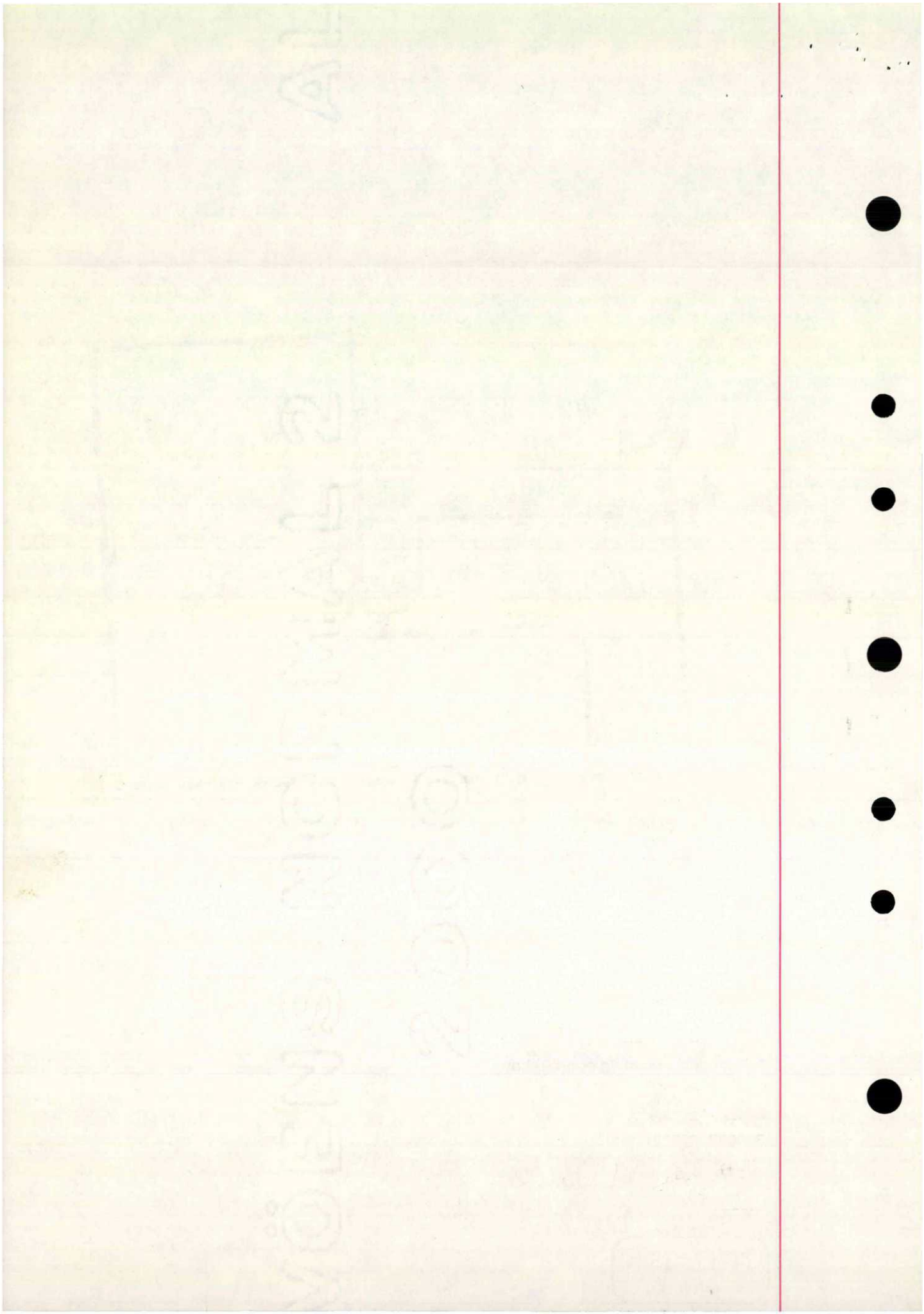
PLAN UNDERETG. PARKERING

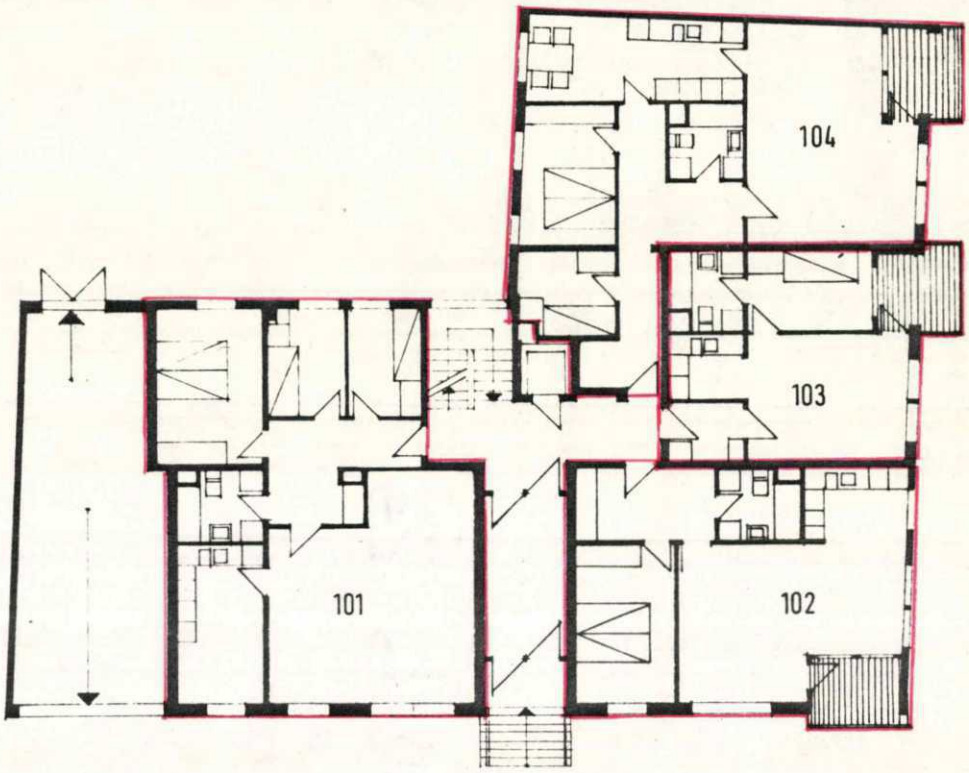
Oslo, 17.1.1977.
A/S Konghaugen Byggeselskap

Thorbjørn Nybø
300637 [redacted]

Rett kopi bekreftes
17.1.77

Truls Lie
Advokat



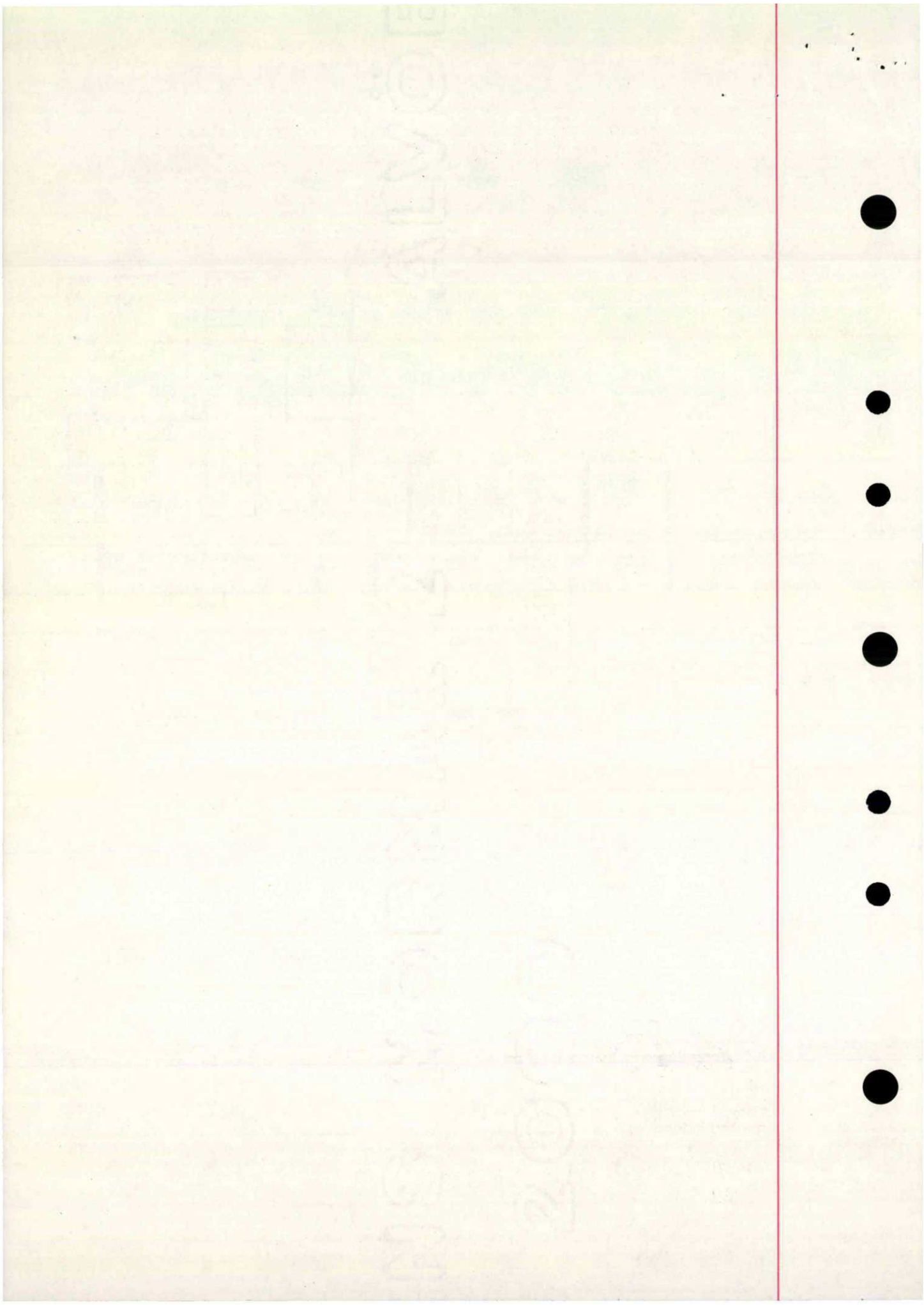


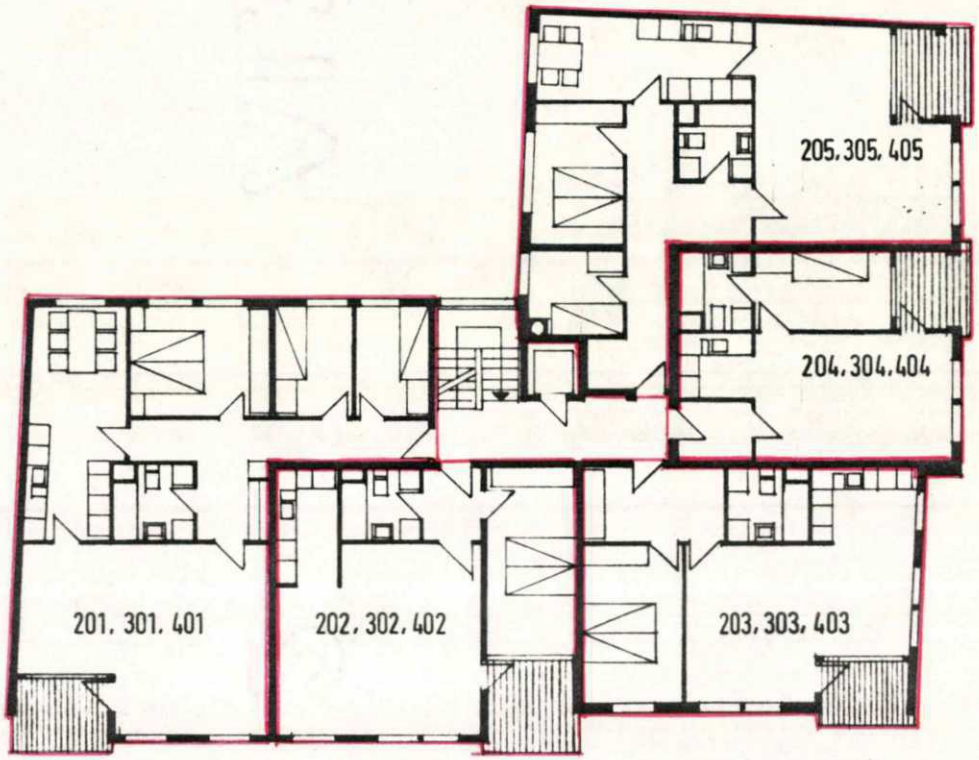
SELVEIERLEILIGHETER SCHULTZ GT. 6.
PLAN 1 etg.

Oslo, 17.1.1977.
A/S Kongshaugen Byggeselskap
Thorbjørn Øybø
300637 [redacted]

Rett kopi bekreftes
17.1.77

Truls Lie
Advokat





SELVEIERLEILIGHETER SCHULTZ GT. 6.

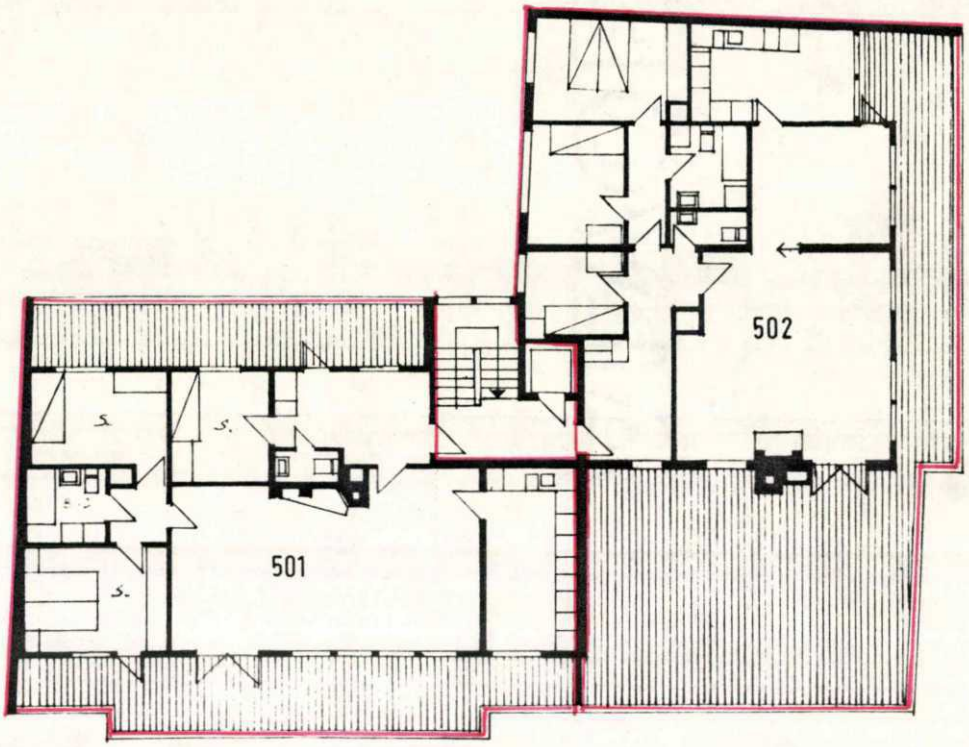
PLAN 2. 3. og 4. etg.

Oslo, 17.1.1977.
A/S Konoshaugen Byggeselskap

Thorbjørn Nybø
300637 [redacted]

Rett kopi bekreftes
17.1.77

Truls Lie
Advokat



SELVEIERLEILIGHETER SCHULTZ GT. 6.

PLAN 5. etg.

Oslo, 17.1.1977.
A/S Kongshaugen Byggeselskap
Thorbjørn Øybø
300637 [redacted]

Rett kopi bekreftes
12.1.77

Truls Lie
Advokat

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gjelder: Utskift. og omplassering av vinduer og terrassedør i 5.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Schultz gate 6		83/4560

Byggherre
Tor Fr. Rasmussen,
Schultz gate 6

0365 OSLO 3

Ansvarshavende
D.s.

PMB/BS

Dato
29.august 1984.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M.Berglie

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

SKI. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 18 OSLO 5 ☎ 115060
GH/TL

KOPI

Oslo, den 22.9.1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Schultz gate 6

Journalnr.
74/568

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
18.9.1978

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/S Kongshaugen Byggeselskap, Grensen 3, Oslo 1.

Byggemelder
Prosjekteringskontoret, C.J.Hambros plass 5, Oslo 1.

Ansvarshavende
Murm.Per L.Lund, Nordstrandsveien 28 A, Oslo 11.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

G.Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 31 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Bjørn Henning Ekeland
Postboks 1153 /Majorstuveien 17

0367 OSLO

02 OKT. 2002

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200207825-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHULTZ' GATE 6	Eiendom:	215/292/0/0
Tiltakshaver:	Bjørn Henning Ekeland	Adresse:	Postboks 1153 Majorstveien 17, 0367 OSLO
Søker:	Asker & Bærum Håndverkservice	Adresse:	Kirkeveien 56, 1395 HVALSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner (utvidelse av våtrom)

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Asker & Bærum Håndverkservice ANS, Kirkeveien 56, 1395 Hvalstad

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: **Innbygging av terrasse**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Schultz gate 6		83/4756

Byggherre	Ansvarshavende
Tor Fr. Rasmussen Schultz gate 6 0365 OSLO 3	Tekn. Øivind Iversen Engene 79 3000 DRAMMEN

AH/tfn

Dato 3.sept. 1986

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

for Arne Henriksen

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

SH. C-16. ANDVORD

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Saminvest AS, C/O Gjensidige Eien.
Drammensveien 288,P.B 276

1324 LYSAKER

Brodin, Jan
Akersveien 26

0177 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920330957	97/73608

Deres ref.

Vår saksbeh.
Leif Oskar Solheim

Dato
10. desember 1997

Arbeidssted : 215/0291 Schultz gate 5
Byggherre : Saminvest AS, C/O Gjensidige Eien.,
Drammensveien 288,P.B 276, 1324 LYSAKER
Arbeidets art: UTSKIFTING AV VINDUER OG TAK

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 03.12.97.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

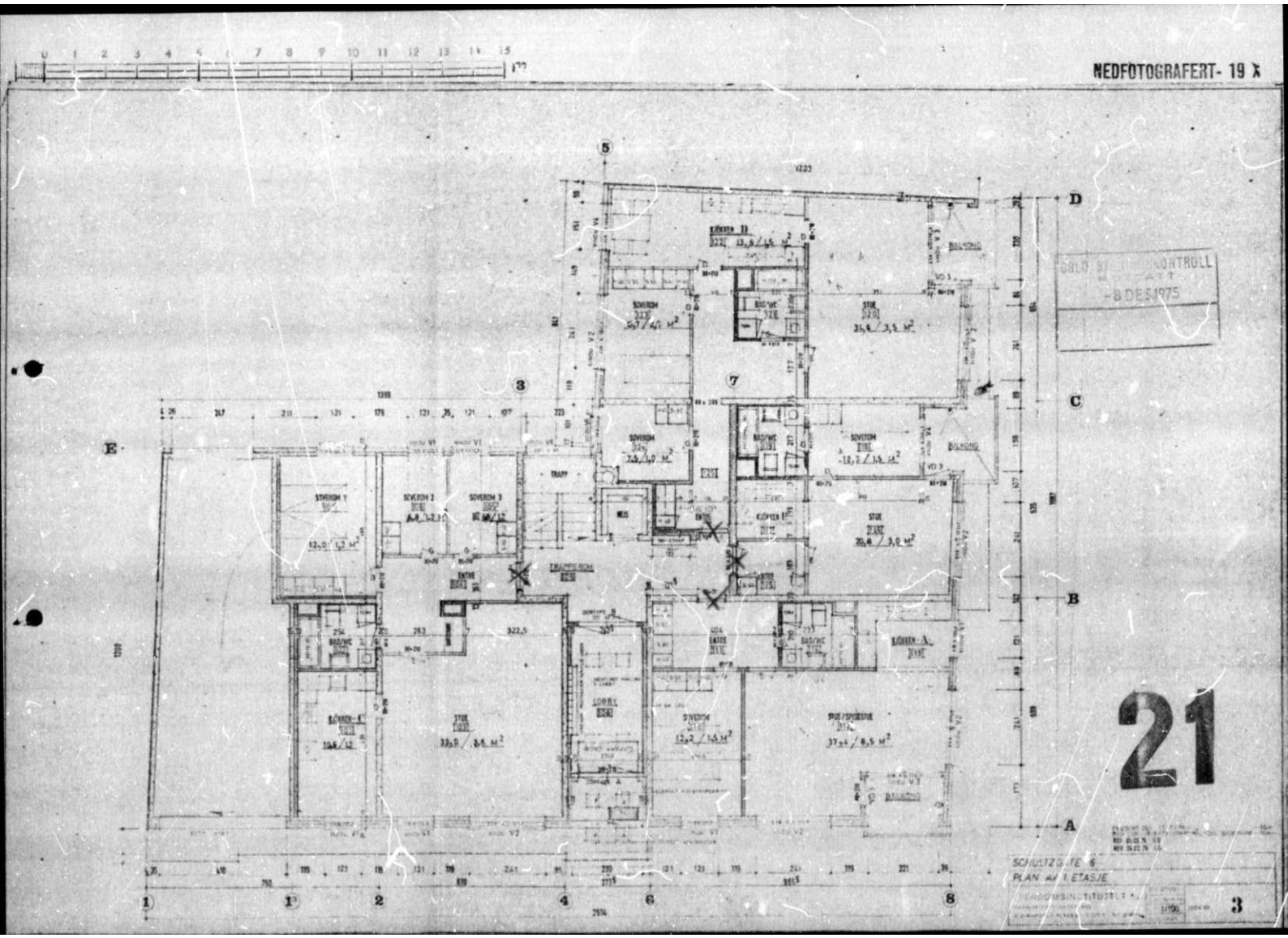
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

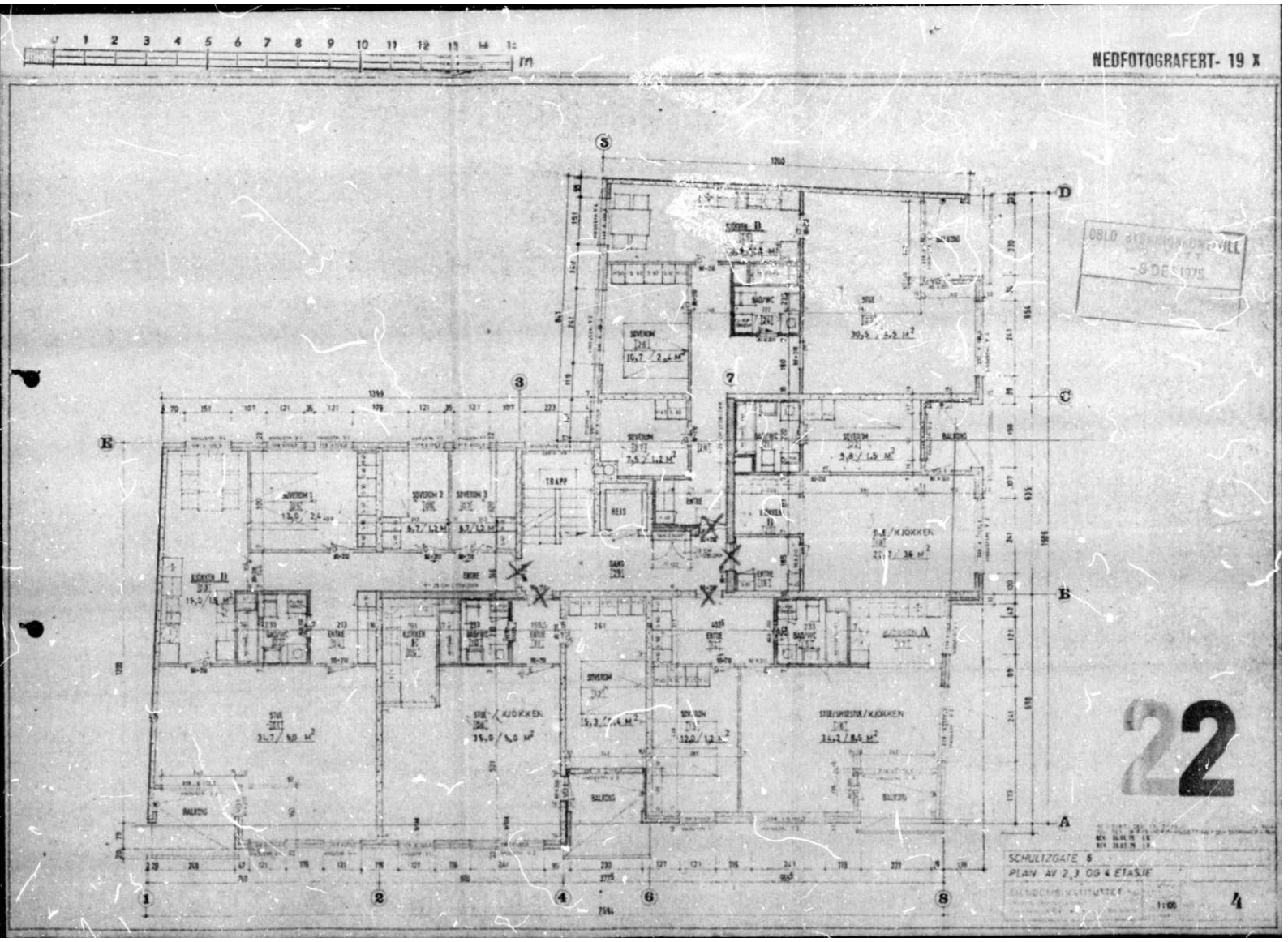
Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

NEDFOTOGRAFERT- 19



NEDFOTOGRAFERT- 19 X



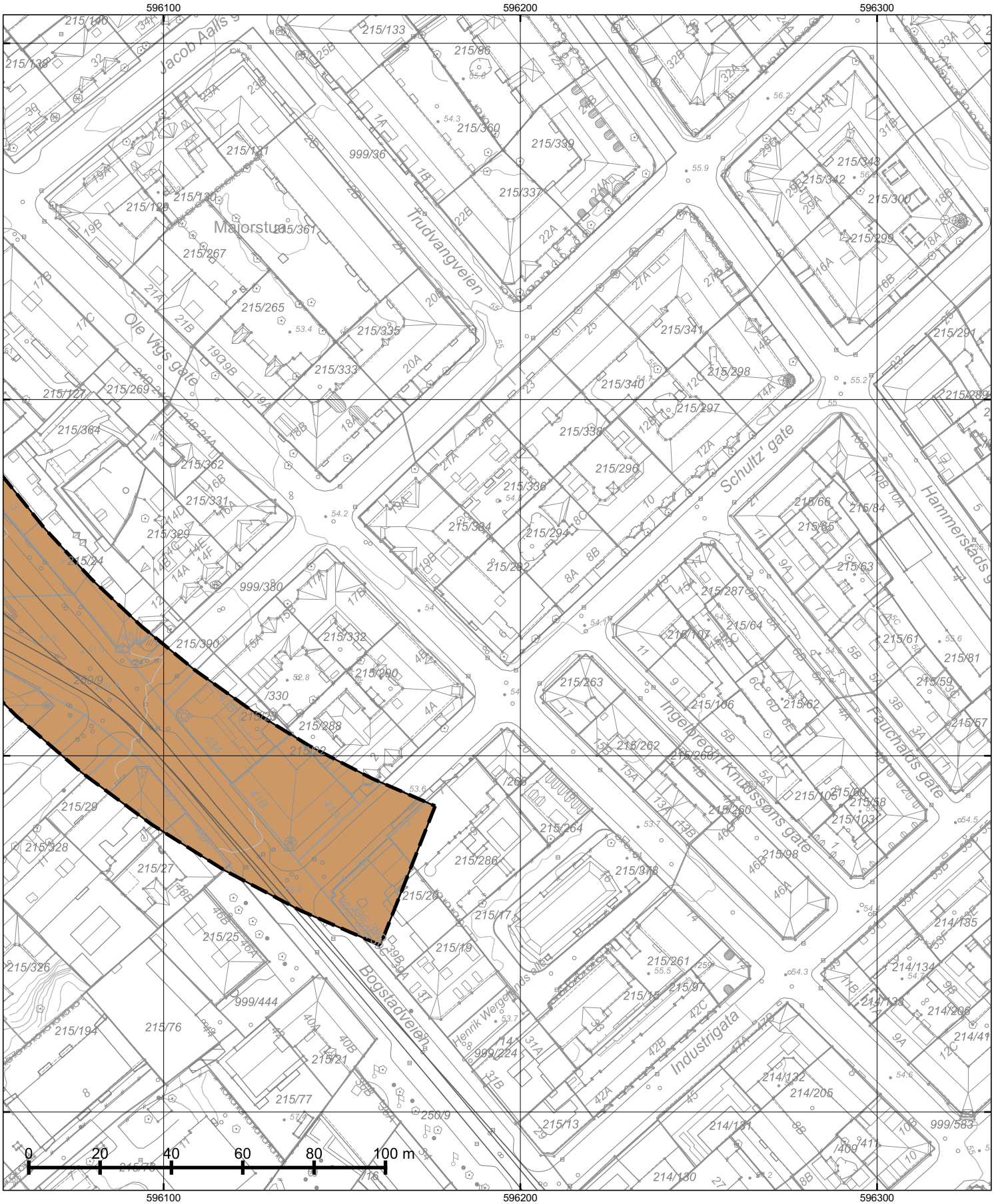
OSLO BYGNINGSKONTOR
-8 DES 1975

22

SCHULTZGATE 8
PLAN AV 2.,3. OG 4. ETASJE

1:100

4



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

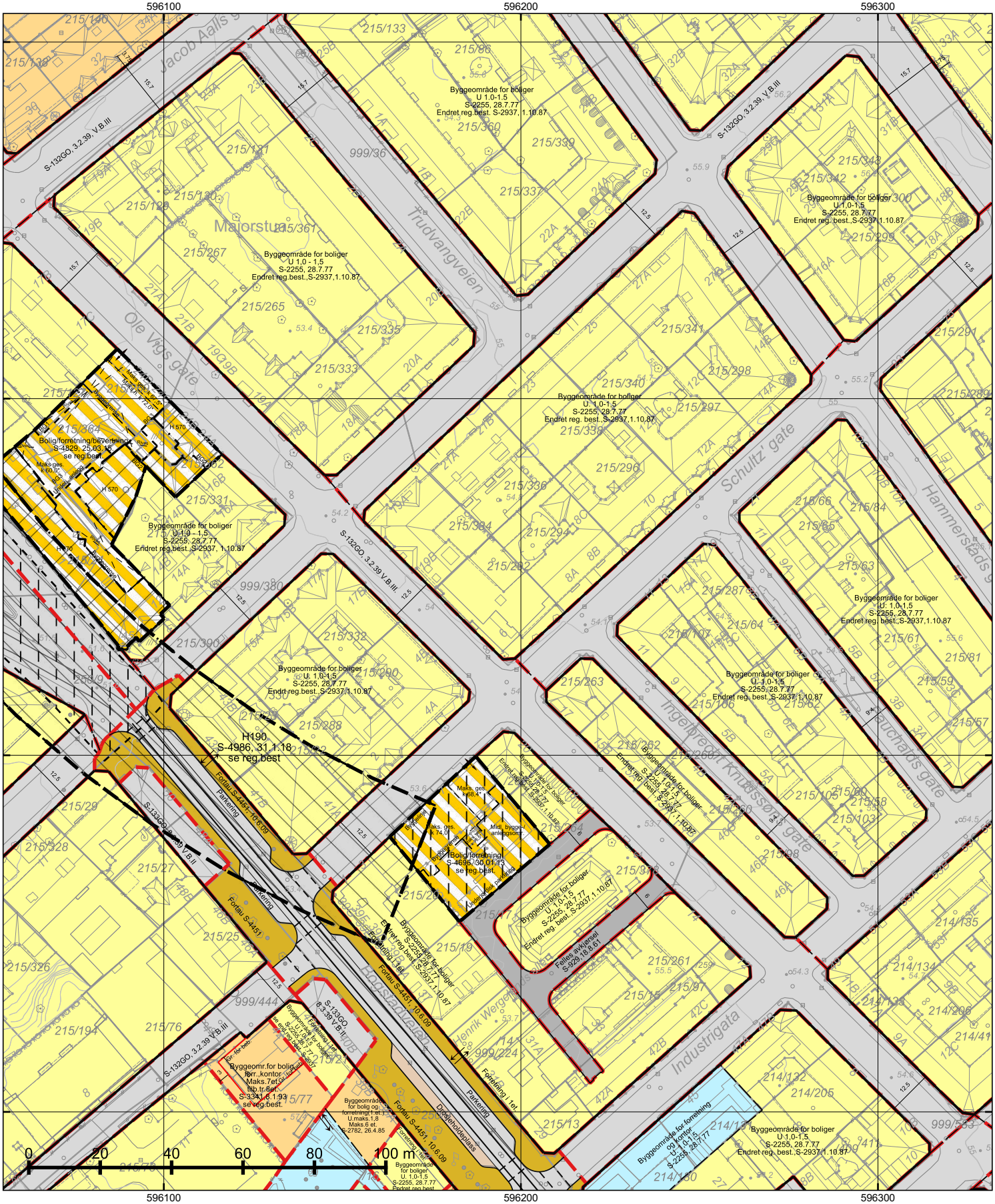
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 153954/ 86527867
Deres ref.:
Adresse: Schultz' gate 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/292

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: 03.03.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). 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: 153954/ 86527867

Adresse: Schultz' gate 6

Gnr/Bnr: 215/292

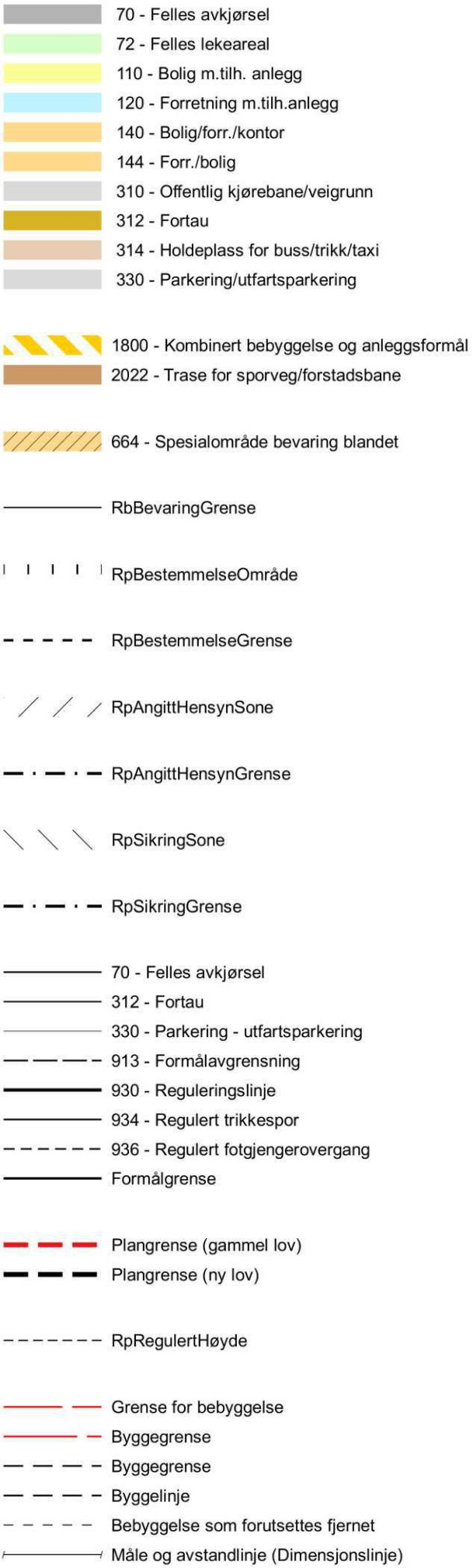
Deres ref.:

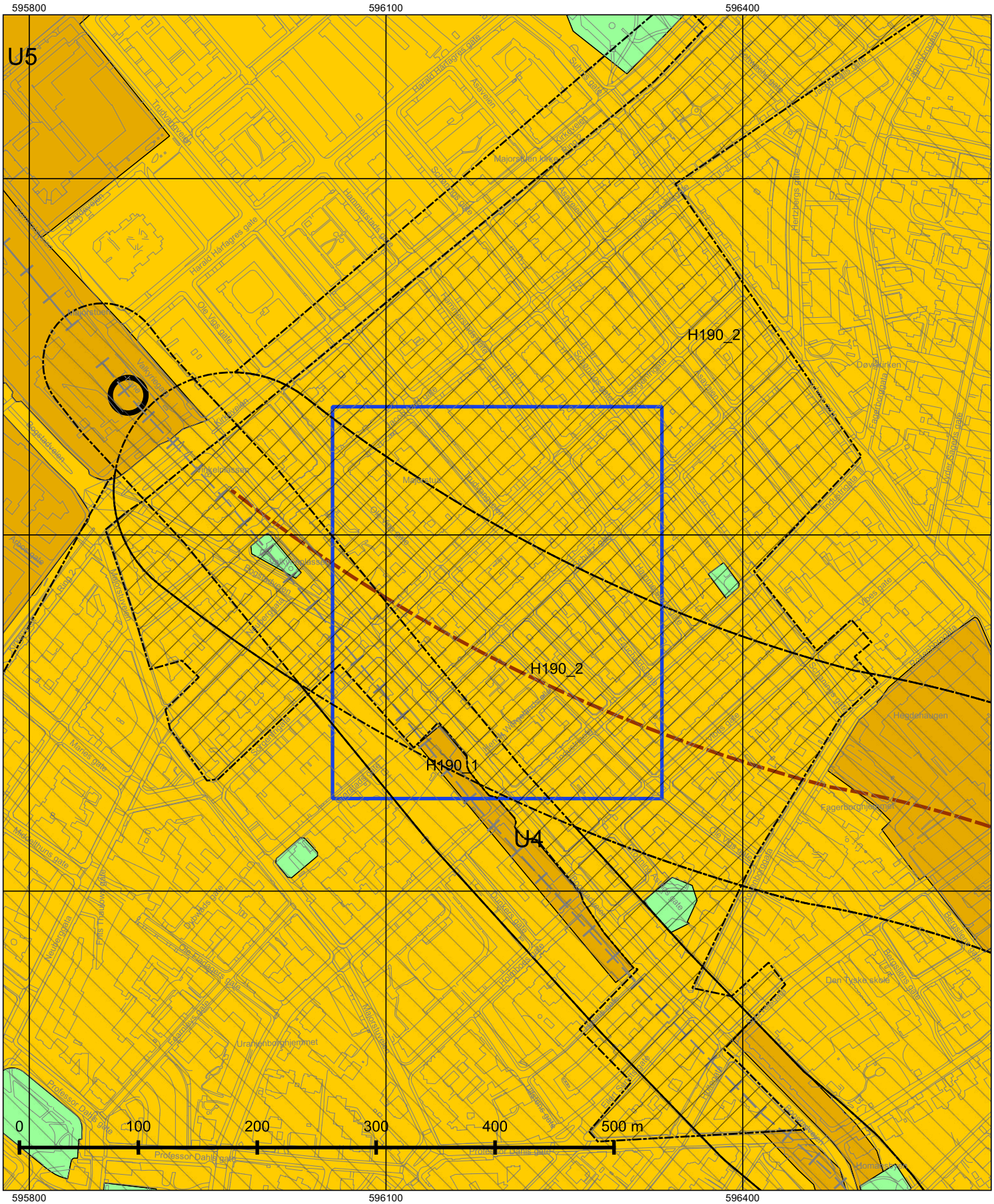
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153954/86527867
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann

Dato: 04.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527867
63733/ EMILIEEC

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 292

Vi viser til bestilling av 20260303 for SCHULTZ? GATE 6.

GNR. 215 BNR. 292

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.11.1893.

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

648 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596200
596250
6644650
6644600
596150
215/338
215/296
215/336
215/334
215/294
215/292
215/332
215/290
215/288
215/263
215/262
215/260
215/287
215/107
215/106
215/330
215/22
18B
21A
19A
19B
8C
8B
8A
10
12A
17A
17B
15B
15A
4B
4A
6
2
20
17
19
11
13
9
15C
5B
Ingelbrecht Knudsg
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.03.2026 Målestokk 1: 500

enova

Energiattest



Adresse **Schultz' gate 6, 0365 OSLO**	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290242**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80745788**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **292**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **188,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 773 kWh**



Schultz' gate 6, 0365 OSLO

Detaljering

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

Schultz' gate 6, 0365 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 17: 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.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Schultz' gate 6

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 177 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 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 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 11, 19	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.2 km

BARNEHAGER

Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 0.5 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 86 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bogstadveien	2 min
Kiwi Sorgenfrigata	2 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	2 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	2 min
Vinmonopolet Valkyrien	2 min

SPORT

Dronning Astrids plass streetbaske...	4 min
Den tysk-norske	6 min
SATS Yoga Majorstuen	2 min
Synergy	3 min

«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

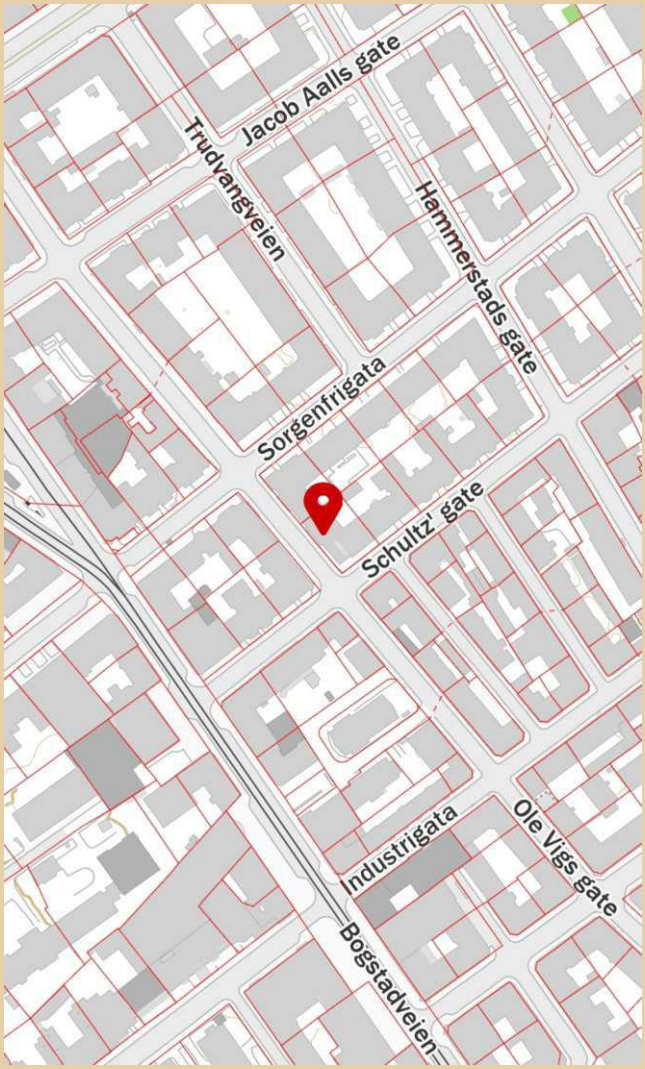
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

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 6, 0365 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 292, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260323

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@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.
