PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

SCHØNINGS GATE 34

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

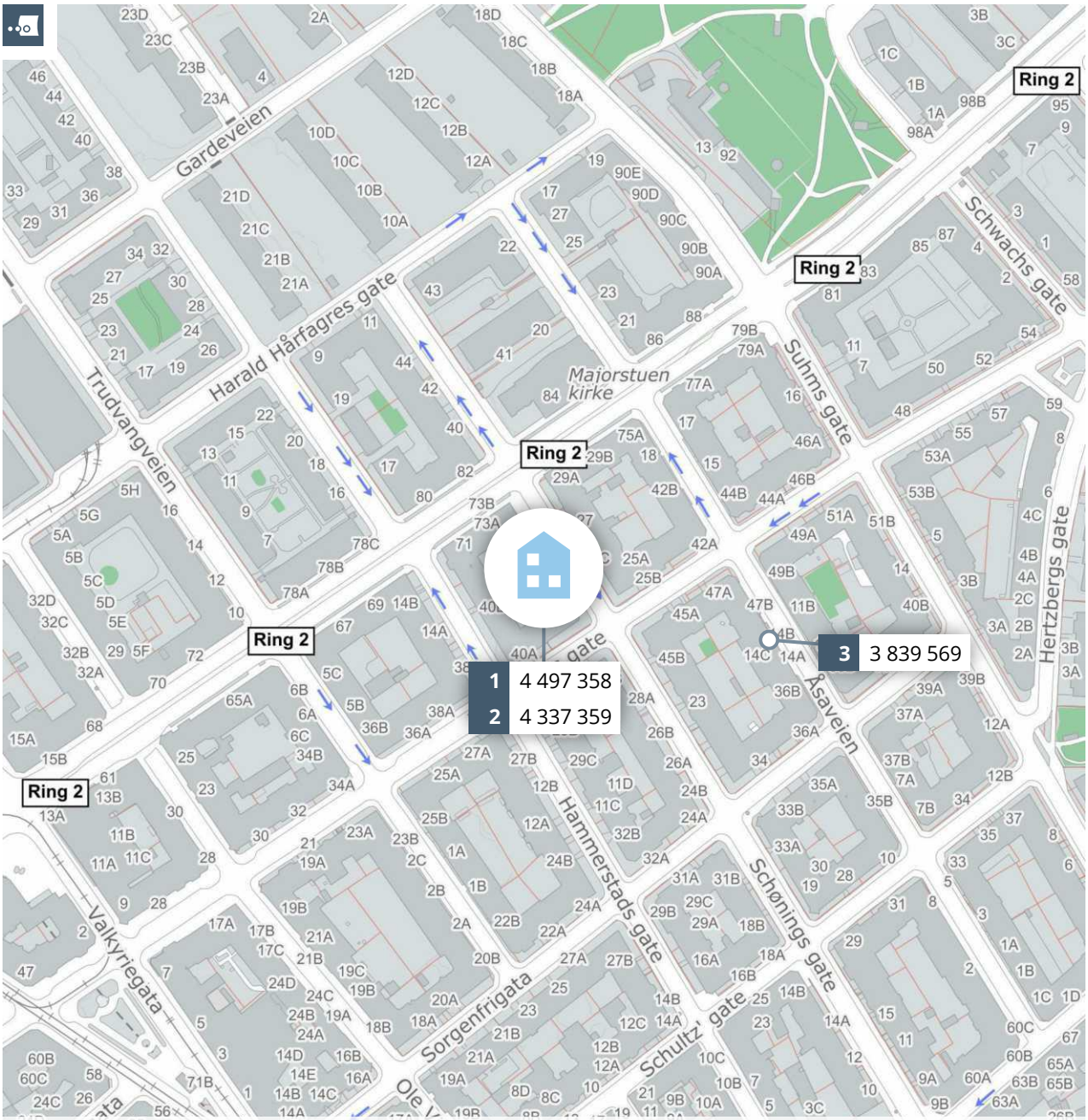
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SCHØNINGS GATE 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 20.08.2026

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: Markus Døvre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schønings gate 34, 0362 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1932

GNR 215 BNR 316 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 12

Verdivurdert til

3 750 000

239 512	3 989 512	142 483
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	28 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1932

Fellesutgifter	4 327
Formue	25 275
Soverom	-
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Schønings gate 34 28 m²	1928	4. etg	1 sov	21.04.2026	4 160 000	**4 260 000**	237 358	4 497 358	**160 620**
2	Schønings gate 34 29 m²	1931	4. etg	- sov	04.08.2026	4 160 000	**4 100 000**	237 359	4 337 359	**149 564**
3	Åsaveien 14 B 23 m²	1937	5. etg	1 sov	15.06.2026	3 790 000	**3 790 000**	49 569	3 839 569	**166 938**

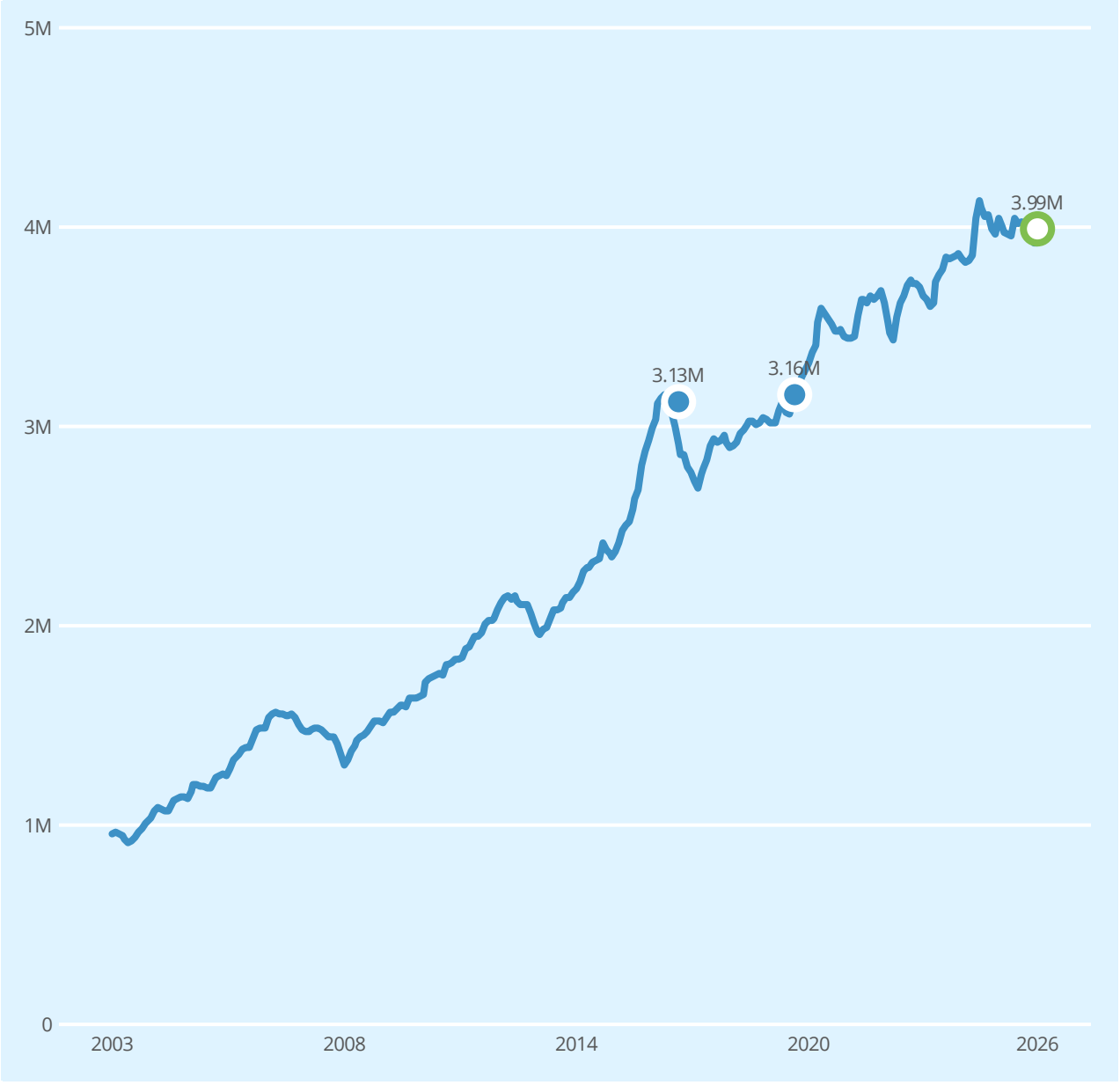
Lys og innbydende andelsleilighet med balkong og heis - Bad 2016 - V.vann og fyring inkl - Attraktiv beliggenhet

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	
10.06.2020	19.06.2020	08.07.2020	2 950 000	2 900 000	256 568	3 156 568	
10.06.2017	20.06.2017	06.07.2017	2 950 000	2 875 000	251 310	3 126 310	
13.11.2013		13.11.2013	-	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 12 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

10.2M
9.9M
9.6M
9 394 000 Prisantydning i snitt
9.0M
8.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 12 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

8.6M
8.5M
8 418 000 Prisantydning i snitt
8 346 000 Salgspris i snitt
8.2M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

142 483 Schønings gate 34 Totalpris 3 989 512

126 794 MAJORSTUEN RODE 12 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

123 709 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Andelsleilighet

Schønings gate 34 , 0362 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 316

Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 30 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1833 **Referansenummer:** GZ2108

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1925. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Andelsleilighet - Byggeår: 1925

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1925. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av beotng. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med beotng/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Nordøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 1,1 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,87 m.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt tapet. Gulv med stavs parkett og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,54 m.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er opplyst utført etter Teknisk forskrift 2010, og det foreligger kontrollerklæringer.

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

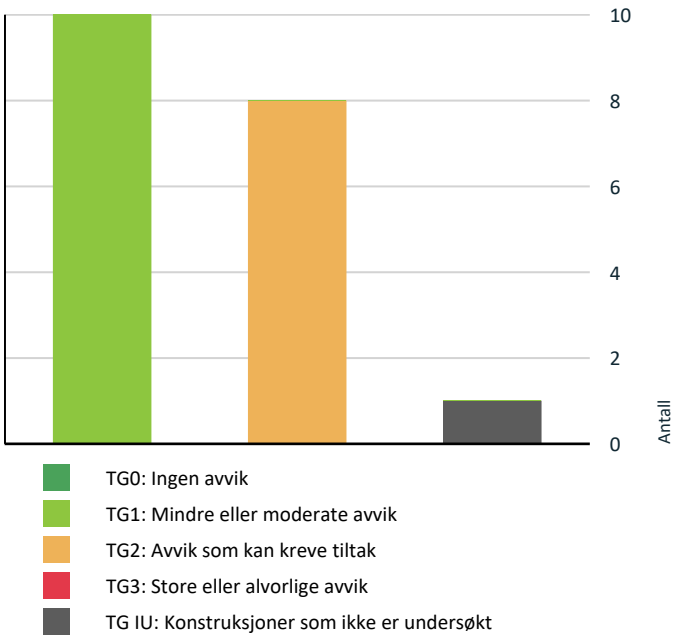
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Uten godkjente tegninger er det ikke mulig å kontrollere om dagens planløsning er i samsvar med opprinnelig godkjenning. Eventuelle bruksendringer er ikke verifisert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	Gå til side

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1925

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1998.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nordøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 1,1 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,87 m.

Vurdering av avvik:
• Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1,0 m for å tilfredsstille dagens krav og ivareta personsikkerheten.
For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1925. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av beotng. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med beotng/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt tapet. Gulv med stavs parkett og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,54 m.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

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

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

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dør er malte fyllingsdør.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært forekomst av sølvkre frem til mai 2026. I mai 2026 ble det utført sanering av borettslaget.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst utført etter Teknisk forskrift 2010, og det foreligger kontrollerklæringer.

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er gitt ferdigattest på bygget dette er etter NS3600 godkjent som dokumentasjon på at det foreligger nødvendige data på utførelse av baderommet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

3. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

• NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Tilstandsrapport

Kullfilterventilator over kokeplass.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn de siste 5 årene, datert 08.2024. Saksnummer: 5411379.

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Installasjonsår er ukjent.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

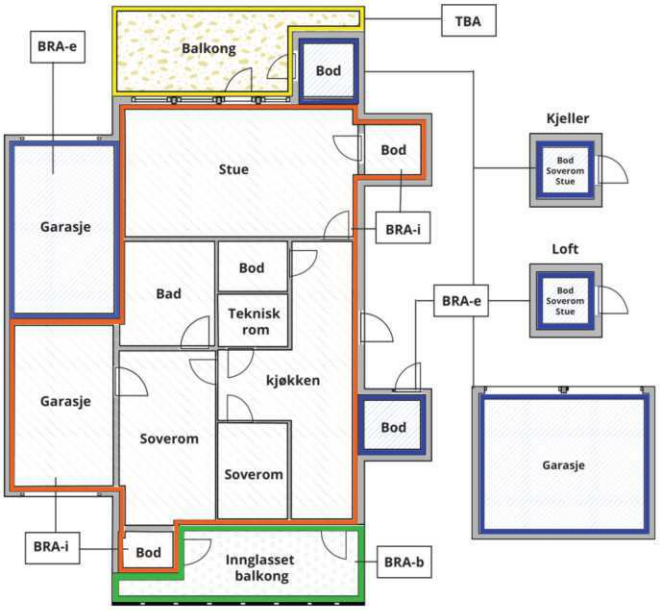
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	28			28	
Kjeller		2		2	
SUM	**28**	**2**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, alkove, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 1,1 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Uten godkjente tegninger er det ikke mulig å kontrollere om dagens planløsning er i samsvar med opprinnelig godkjenning. Eventuelle bruksendringer er ikke verifisert.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Liv Fanny Haukvik Aker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	316		0	599.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Schønings gate 34 Schønings gate 34, 0362 OSLO

Hjemmelshaver
BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA. Org. nr. 971060220

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA	971060220		BOLIGBYGGELAGET USBL	Liv Fanny Haukvik Aker

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
24

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.08.2026		Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Premium	Oppdragsnr.	321260108
Addresse	Schønings gate 34		
Postnr.	0362	Sted	OSLO
Selgers navn	Liv Fanny Haukvik Aker		

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?

juli 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

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

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

Byttet blandebatteri og installert rainfall dusj

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Hengt opp et skap på veggen

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ligger vel i boligmappa, Håkon Løvlien Kildahl

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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?:

Rejlers Elsikk

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det skal legges til et rør som gjør at forhagen graves opp, kan medføre noe bråk.

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

Beskrivelse:

Dette ble utbedret av styret tidligere i våres, og problemet er borte nå.

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.08.2026

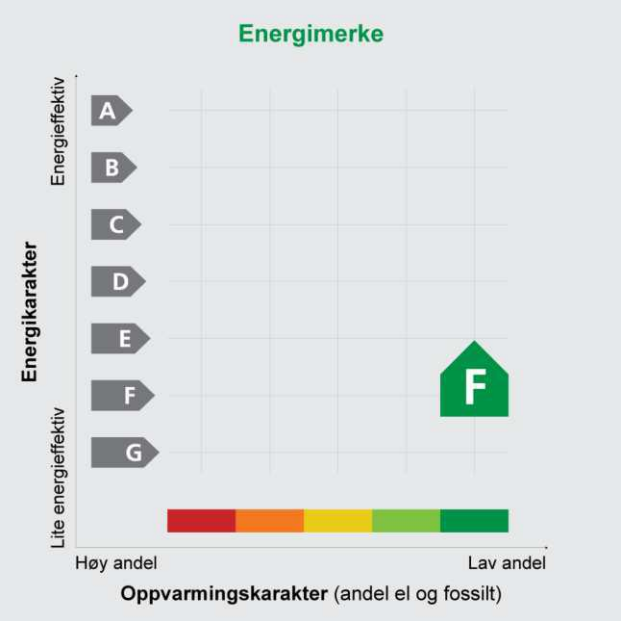
Signert av *Liv Fanny Haukvik Aker*

Initialer selger:
L F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Schønings gate 34
Postnr	0362
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	24 /
Gnr.	215
Bnr.	316
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1143769
Dato	10.06.2020



Innmeldt av	sigurd birkelund

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1933
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	28
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Schønings gate 34
Postnr/Sted: 0362 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 10.06.2020 14:36:19
Energimerkenummer: A2020-1143769
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: sigurd birkelund

Gnr: 215
Bnr: 316
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Boligopplysninger:

Borettslaget Schønings Gate 34 Ba	**Vår ref.:**	2316/24	**Fødselsdato eier:**	13.06.1998
Schønings gate 34	**Type:**	Borettslag frittstående		
0362 OSLO	**Eiere:**	Liv Fanny Haukvik Aker		
Organisasjonsnr: 971 060 220	**Andelsnr:**	24		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 327**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	196
	Avdrag felleslån	127
	Renter felleslån	95
	Renter IN-lån	729
	Avdrag IN-lån	404
	Felleskostnader	2 569
	Renter felleslån	207

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	235 243	Gjeld siste årsoppg.:	239 512
Klient ajourf. lån:	9 962 800,52	Klient gj. s. årsoppg.:	9 809 478

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160720740, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 16.08.2026: 2 153 651
Andel av saldo: 47 234
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2040)
Felleslån borettslag

Lånenummer: 15160720759, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 16.08.2026: 6 476 831
Andel av saldo: 166 073
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2046)
Felleslån borettslag IN avtale

Lånenummer: 15160720732, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 16.08.2026: 1 000 174
Andel av saldo: 21 937
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2037)
Lån vedlikehold

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Liv Fanny Haukvik Aker

Adresse: Schønings Gate 34

Boligopplysninger:

Borettslaget Schønings Gate 34 Ba	**Vår ref.:**	2316/24	**Fødselsdato eier:**	13.06.1998
Schønings gate 34	**Type:**	Borettslag frittstående		
0362 OSLO	**Eiere:**	Liv Fanny Haukvik Aker		
Organisasjonsnr: 971 060 220				

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 0362 OSLO
Telefon: Mob.: 91996289
E-post: fanny.aker@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.08.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	239 512	Andre inntekter:	235
Annen formue:	25 275	Utgifter:	12 691		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 215/316
Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	599.5

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP504749

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	08.07.2020	SSBnr:	H0308
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig		

Fasiliteter:

Ingen forkjøpsrett i brl.

Usbl er ny forretningsfører fra 01.04.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning AS.

Det skal betales et flyttegebyr kr. 400,- til borettslaget både ved kjøp og utleie som bl.a. dekker skiltkostnader m.m

Gateparkering.
Felleskostnader inkluderer fyring og varmt vann.
Det skal betales et flyttegebyr kr. 400,- til B/L både ved kjøp og utleie som bl.a. dekker skiltkostnader m.m.
Rør/baderomsrehabilitering i 2016 - fellesgjelden er likt fordelt på alle 44 leilighetene, da badene er like store.
Vedtatt IN-ordning 14.12.16. Ordningen startet 01.07.2017 med mulighet for innfrielse 15.03 og 15.09 årlig.

Boligopplysninger:

Borettslaget Schønings Gate 34 Ba	**Vår ref.:**	2316/24	**Fødselsdato eier:**	13.06.1998
Schønings gate 34	**Type:**	Borettslag frittstående		
0362 OSLO	**Eiere:**	Liv Fanny Haukvik Aker		

Organisasjonsnr: 971 060 220

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

HUSORDENSREGLER

FOR

BORETTSLAGET SCHØNINGSGT. 34

1. Innledning.

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

1.2 Meldinger fra styret til beboerne skal etterfølges.

1.3 Vaktmesteren har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på styrets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. Fellesareal.

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, dør til bakgård og kjellerdør).

2.2 Det er forbudt å røke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgård eller foran hovedinngangen.

2.3 Påse at lys er slukket når du forlater kjelleren.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesarealer, men plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i søppelkassen.

2.4 Det oppfordres til oppmøte på dugnader.

3. Balkonger

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn festes forsvarlig til rekkverket.

3.2 Balkongene skal ikke benyttes som lagringsplass, men holdes representative.

4. Leiligheter

4.1 Eier er ansvarlig for at autorisert personell utfører våtroms arbeid og arbeid på elektrisk anlegg.

4.2 Fjerning av bærevegger er ikke tillatt uten styrets godkjenning da dette kan svekke byggets bæreevne. Andelseier skal i søknad til styret vedlegge kopi av beregninger og abeidsbeskrivelse utført av fagperson med ansvarsrett.

4.3 Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

4.4 Eier skal påse at sluk og avløp rengjøres regelmessig. Hvis det skulle oppstå for eksempel vannskade fra en leilighet og det kan bringes på det rene at baderommet ikke er i henhold til forskriftene er eier ansvarlig for skaden.

4.5 Alt innvendig vedlikehold av leiligheten, er eiers ansvar. Jf vedtektene §§ 5 og 6.

5. Ro og orden.

5.1 Fra kl. 23 til kl. 07.00 (til kl. 09.00 på lør-, søn- og helligdager) må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylytt tale på balkongene og i gangene kan forstyrre beboerne i stort omfang.

I tidsrommet kl. 23.00 til kl.07.00 (til kl. 09.00 på lør-, søn- og helligdager) må ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

Skal man ha selskap er det god skikk å varsle naboer.

Meld fra til naboer ved oppussing som er spesielt støyende.

Ved sjenerende bråk fra naboer. Ta det opp med vedkommende. –Eventuell rapport til styret skal være skriftlig.

5.2 Av hensyn til trappevask, rømningsvei ved brann og generell adkomst i oppgangene og korridorene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i ganger eller trapper.

Sykler plasseres i kjelleren. Sportsutstyr og lignende plasseres i bodene.

5.3 Beboerne plikter å verne om beplantning, plen og ytre anlegg.

6. Skilt.

Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den typen styret har bestemt. Hvitt skilt med svart trykk.

Nytt skilt blir bestilt automatisk, hvis annet ikke er avtalt. Skilt koster kr 400. Det er eiers plikt å sørge for korrekt skiftning av postkassen v/ fremleie. Skilt kan bestilles fra skilt@servicegruppen.no

7. Søppel.

7.1 All søppel skal kildesorteres, pakkes inn og kastes i søppelkassene utenfor inngangen.

7.2 Store gjenstander, avfall fra oppussing, materialer m.v. samt avfall som ikke er husholdningsavfall må beboerne selv besørge bort kjørt.

7.3 Spesialavfall leveres på kommunens miljøstasjoner.

7.4 Det er ikke tillatt å sette søppelposer i gangen utenfor leilighetene.

8. Bod.

8.1 Hver leilighet har egen bod. Beboerne har selv ansvar for å besørge renhold og holde boden låst og merket med navn og leilighets nummer.

8.2 Det er ikke tillatt å oppbevare ildsfarlige stoffer i bodene.
Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens kjeller.

9. Sykler.

Sykler skal plasseres i sykkelstativ i rommet i kjelleren. Det er ikke tillatt å plassere sykler i korridorer eller trappeoppganger eller foran hovedinngangen.

10. Vaskerom.

10.1 Sett deg inn i vaskemaskinens bruksanvisning og sørg for forsvarlig behandling av
maskinene i rommet.

10.2 Feil meldes til vaktmester/styret.

10.3 Forlat rommet i den stand du selv ønsker å finne det i.

11. Dyrehold.

Dyrehold er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

12. Trygghet.

For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdøren og døren til bakgården alltid være lukket og låst.

Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget.

12.1 Eier er ansvarlig for å oppdatere og registrere alle nøkkel – brikker ved både fremleie og salg. Dette gjøres ved legitimering hos Oslo Låseservice/ Smalvollveien 61. Dersom nøkkelbrikkene ikke blir oppdatert/registrert slettes disse i systemet, og nye brikker må bekostes av eier.

Det er viktig at dette overholdes for din egen trygghet og for å unngå hærverk og innbrudd.

13. Meldeplikt.

13.1 Beboere plikter å underrette vaktmester om lekkasjer, skader og mangler slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

13.2 Steng aldri hovedkran i kjeller uten at berørte naboer er varslet.

14. Framleie

14.1 Fremleie skal meddeles til forretningsfører og godkjennes av styret, jf. også vedtektenes § 4.

14.2 Styret vil normalt godkjenne framleie på 3 år ad gangen med mindre det finnes viktige grunner for å avslå. Ved mislighold av vedtekter eller husordensregler kan styre kreve at fremleien opphører.

14.3 Eier skal sørge for at forretningsfører får melding om navnet på fremleietaker og om dato for når fremleie begynner, samt kontaktadresse for eier.

14.4 Eier plikter å gjøre fremleier oppmerksom på at husordensregler er en del av framleie avtalen.

15. Endringer

Styret kan endre husordensreglene hvis dette er nødvendig for ivaretagelse av borettslagets eiendom og beboernes trivsel.

20.03.2014
14.05.2024 siste endring

Vedtekter
for
Borettslaget Schøningsgate 34 org. nr. 971060220

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.05.2006.
Sist endret 24.09.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Schøningsgate 34 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6.1.3

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



INNKALLING 2026

Borettslaget Schønings Gate 34 Ba

Tirsdag 07.04.2026 kl. 09:00

Digitalt via Bonabo på usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Schønings Gate 34 Ba

Møtet finner sted tirsdag 07.-13.04.2026 - Digitalt via Bonabo på usbl.no

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
07.04.2026 09.00 - 08.04.2026 10.00

Periode for avstemning
08.04.2026 12.01 - 13.04.2026 10.00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 07.04.2026 kl. 09:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Schønings Gate 34 Ba det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.
Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres til styret ved ønske om å gi fullmakt.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Brannalarmer i hver etasje
- 5.2 Ønske om noe oppgradering av uteareale, front
- 5.3 Skjeggkre i bygget
- 5.4 Male oppgangen og gangene

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 154.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Brannalarmer i hver etasje

Sak meldt inn av: Lisa Enge Haukås
Det er veldig lite lytt mellom leilighetene, så det hadde vært fint om det var minimum en brannalarm i hver gang slik at man har sjans til å høre den hvis det begynner å brenne i blokka.

Forslag til vedtak: Få minimum en brannalarm i hver etasje.

Styrets innstilling: Styret har innhentet 5 tilbud, og planerer valg av tilbyder, og installering våren 2026.

5.2 Ønske om noe oppgradering av uteareale, front

Sak innmeldt av: Mariane Høstmark Tveter
Hei! I dag fremstår plenen og området foran inngangspartiet noe nakent; det er også noen heller som er løse.

På sikt bør det gjøres noe med overvannshåndtering, men som en begynnelse kan man kanskje se på noen enkle tiltak som også kan være estetisk tiltalende.

Styret kan søke støtte fra USBL om tiltak som bidrar til godt boligmiljø. Lenke ligger lenger ned i feltet for vedtak som foreslås

Jeg er kjent med at man kan få tilskudd fra USBL til forskjønnende element som gjør det hyggelig, og som bidrar til miljøet.

Jeg har forstått det slik at det tidligere har blitt foreslått å sette opp en benk på frontsiden. Jeg støtter dette forslaget og legger det herved inn som et forslag til behandling på generalforsamlingen.

Jeg legger til at det hadde vært hyggelig å etablere et staudebed og kanskje plantet et tre (japansk kirsebærtre) i tilknytning til et slik samlings og hvilepunkt. Det kan bidra til noe mer skjerming for de i første etasje og være et hyggelig sted å sitte, i tillegg til å gi et bedre tilholdssted for småfugl. Da får vi nyte av vakker fuglesang i tillegg. Det kan bidra til å minske sjenansen fra biltrafikk å sommeren.

Jeg foreslår videre at vi gjør et begrenset tiltak først så det ikke blir for dyrt eller overveldende.

Forslag til vedtak: Sette av midler til benk og enkel beplantning (etablering av staudebed) ute i fronthagen. Budsjett for dette kan koordineres med en søknad til USBLs bomiljøfond.

Stein/ skifer byttes/ oppgraderes foran inngangsparti.

Styret kan søke midler fra USBL bomiljøfondet til disse bomiljøtiltakene. De kan dekke opp til 50% av avkostnadene for disse. Jeg foreslår at man setter seg inn i dette for å søke om tiltak man mener kan passe for oss.

Informasjon om fondet og dets retningslinjer finnes her:

https://www.usbl.no/styret/bomiljofondet

Styrets innstilling: Flott forslag med vurdiskapende effekter fra flere perspektiver. Siden det er planlagt å grave opp plenen for installasjon av nye bunnrør mot det kommunale ledningsnettet i første halvår 2026, vil dette prosjektet være aktuelt for kommende styre å vurdere og ta beslutning om. Dette i henhold til progresjon, budsjett og tidsbruk på andre prosjekter som er presentert i skrivet om styrets arbeid.

5.3 Skjeggkre i bygget

Sak innmeldt av: Helene Berg Melfald
Det er observert skjeggkre i hele bygget, ved flere leiligheter, kjeller og gang.

Det er ønsket at man gjør tiltak for å minimere at disse spres til alle leiligheter og senker verdi på boligen ved å ha slike skadedyr.

Det er mulig å gjøre individuelle tiltak for hver leilighet, men dersom ikke alle gjør tiltak eller at man sammen sikrer fellesområder vil dette fortsette å spre seg kontinuerlig.

Forslag til vedtak: Styret tar dialogen videre med If og Anticimex, og setter igang med prosjekt våren 2026.

Styrets innstilling: Styret er i dialog med Anticimex, og If hvordan vi skall gå videre med dette. Prosjektet er tidskrevende da Anticimex(hvis de utfører oppdraget) skal de ha tilgang til 44 leiligheter, og det skal koordineres med beboere.

5.4 Male oppgangen og gangene

Sak meldt inn av: Julia Liv A B Baardsen
Hei,

tenkte kanskje det kunne være en ide og male og freshe opp oppgangen og gangene til hver etg.

Forslag til vedtak: Male oppgangene våren 2027.

Styrets innstilling: Dette er lagt til i vedlikeholdslisten.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jesper Weissbach, Valgt fra 07.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trond Arild Lundhaug, Valgt fra 07.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jan Fredrik Tobiasson, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Jesper Weissbach ble valgt for 2 år i 2025, men ønsker å trekkes seg fra sitt verv etter 13 år som styreleder grunnet ekstern rolle og mindre kapasitet. Jesper ser det nå som mer gunstig for borettslaget med en beboer i styreleder rollen.

Liv Fanny Haukvik Aker ønsker å stille til valg som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Liv Fanny Haukvik Aker velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jan Fredrik Tobiasson stiller ikke til gjenvalg.
Sigmund Evensen ønsker å stille til valg som styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Sigmund Evensen velges som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Borettslaget har ingen varamedlemmer i dag.
Mariane Høstmark ønsker å stille til valg som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Mariane Høstmark velges som varamedlem for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**230 355**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	211 557	174 766
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-7 500 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	370 734	9 438 744
Endringer i andre langsiktige poster	336 969	-1 883 155
B. Årets endring disponible midler	**919 260**	**230 355**
C. Disponible midler	**1 149 615**	**230 355**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 232 254	325 204
Kortsiktig gjeld	-82 639	-94 849
C. Disponible midler	**1 149 615**	**230 355**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Schønings Gate 34 Ba

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 147 230	1 976 061	2 177 457	2 256 362
Sum leieinntekt		**2 147 230**	**1 976 061**	**2 177 457**	**2 256 362**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	19 533	24 169	20 000	20 000
Sum annen inntekt		**19 533**	**24 169**	**20 000**	**20 000**
Sum inntekt		**2 166 763**	**2 000 230**	**2 197 457**	**2 276 362**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	26 852	18 330	19 740	21 714
Styrehonorar	3	140 000	130 000	140 000	154 000
Driftskostnad					
Energikostnad		119 676	123 270	150 000	150 000
Kostnad eiendom/lokale	5	118 532	144 846	166 000	206 000
Kommunale avgifter/renovasjon		264 081	242 424	273 000	304 700
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	4 047	0	0	5 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	9 821	4 069	0	12 000
Reparasjon og vedlikehold	8	326 702	135 198	995 000	1 090 000
Revisjonshonorar		2 011	6 872	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		88 633	91 590	94 000	93 000
Andre honorar	9	8 601	33 658	10 000	10 000
Kontorkostnad		0	5 700	0	0
TV/bredbånd		122 925	188 538	240 000	126 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		24 813	0	0	0
Kontingent og gaver		3 200	3 100	0	3 300
Forsikring		172 099	125 864	153 000	197 000
Andre kostnader	10	6 982	2 442	0	6 000
Sum kostnad		**1 438 973**	**1 255 901**	**2 250 740**	**2 388 714**
Driftsresultat før IN		**727 790**	**744 329**	**-53 283**	**-112 352**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		2 349	0	0	0
Driftsresultat etter IN		**730 139**	**744 329**	**-53 283**	**-112 352**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		10 727	5 624	0	0
Rentekostnad		529 308	575 187	544 831	488 590
Netto finansposter		**518 581**	**569 563**	**544 831**	**488 590**
Årsresultat		**211 557**	**174 766**	**-598 114**	**-600 942**
Overført til/fra annen egenkapital		211 557	174 766	0	0
SUM OVERFØRINGER		**211 557**	**174 766**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Schønings Gate 34 Ba

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 725 000	1 725 000
Bygninger	4	5 775 000	5 775 000
Sum anleggsmidler		**7 500 000**	**7 500 000**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		21 619	0
Andre kortsiktige fordringer		0	2 549
Forskuddsbetalte kostnader		58 916	82 645
Innestående konsernkonto og bank		1 151 719	240 010
Sum omløpsmidler		**1 232 254**	**325 204**
SUM EIENDELER		**8 732 254**	**7 825 204**

Balanse 2025 Borettslaget Schønings Gate 34 Ba

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		**4 400**	**4 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 485 232	-3 696 789
Sum opptjent egenkapital		**-3 485 232**	**-3 696 789**
Sum egenkapital	**11**	**-3 480 832**	**-3 692 389**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	9 809 478	9 438 744
Borettsinnskudd		1 984 000	1 984 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	336 969	0
Sum langsiktig gjeld		**12 130 447**	**11 422 744**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 171	0
Leverandørgjeld		54 411	91 780
Påløpne renter		2 714	3 069
Annen kortsiktig gjeld		17 343	0
Sum kortsiktig gjeld		**82 639**	**94 849**
Sum gjeld		**12 213 086**	**11 517 593**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 732 254**	**7 825 204**
Pantstillelser	13	12 130 447	11 422 744

Sted:_____ Dato:_____

Jesper Weissbach Styreleder	Jan Fredrik Tobiasson Styremedlem	Trond Arild Lundhaug Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 383 468	1 385 280
3650 Innkrevde felleskostn. renter	526 401	590 781
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	237 361	0
Sum	**2 147 230**	**1 976 061**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	18 838	15 494
3990 Andre driftsinntekter	696	8 675
Sum	**19 533**	**24 169**

Konto 3990 gjelder innflyttegebyr.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5285 Div. oppgavepliktig lønn	6 233	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	20 619	18 330
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	140 000	130 000
Sum	**166 852**	**148 330**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 775 000	1 725 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 775 000	1 725 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 775 000	1 725 000
Anskaffelsesår :	1995	1995
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 44 andeler. Eiendommer er oppført på G.nr 215, b.nr 316 i Oslo kommune. Eiertomt på 599,5 kvm.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	43 240	59 381
6361 Fast renhold	52 007	77 060
6364 Matteleie	12 842	0
6392 Containerleie/tømming	9 764	8 405
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	680	0
Sum	**118 532**	**144 846**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Support/drift EBS DIgital, SMS i portal OBOS	4 047	0
Sum	**4 047**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	2 499
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 363	1 570
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 959	0
6552 Driftsmateriell	2 499	0
Sum	**9 821**	**4 069**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	17 495	70 902
6602 Vedlikehold VVS	204 407	33 474
6603 Vedlikehold elektro	58 202	7 138
6611 Vedlikehold heiser	12 622	13 342
6616 Vedlikehold vaskeri	739	4 392
6630 Egenandel forsikring	20 000	5 950
6648 Vedlikehold dører og porter	13 238	0
Sum	**326 702**	**135 198**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	656	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 969	5 955
6730 Teknisk honorar	681	0
6790 Andre fremmede tjenester	2 295	27 703
Sum	**8 601**	**33 658**

Konto 6790 gjelder kostnader knyttet til OBOS forvaltning.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 090	0
7770 Betalingskostnader	1 784	2 442
7773 Omkostninger innkreving	1 626	0
7790 Andre kostnader	2 280	0
7795 Husleietap	-798	0
Sum	**6 981**	**2 442**

Konto 7790 gjelder kartverk og gebyr til OBOS.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 400	0	4 400
Sum innskutt egenkapital	**4 400**	**0**	**4 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 696 789	211 557	-3 485 232
Sum opptjent egenkapital	**-3 696 789**	**211 557**	**-3 485 232**
Sum egenkapital	**-3 692 389**	**211 557**	**-3 480 832**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**	**OBOS-banken AS**	**OBOS-banken AS**	**OBOS-banken AS**	**DNB ASA**	**DNB ASA**
Formål:	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	**98207624691**	**98207585637**	**98207585629**	**98207985082**	**15160720740**	**15160720759**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2002	2017	2020	2022	2025	2025
Rentesats:	5.60 %	5.60 %	5.60 %	5.60 %	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	01.08.2025	01.08.2025	01.08.2025	01.08.2025	30.06.2040	30.06.2046
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	426 214	9 302 093	850 000	2 265 839	7 001 137
Lånesaldo 01.01:	1 408 986	153 863	7 101 458	774 462	0	0
Avdrag i perioden:	1 408 986	153 863	7 101 458	774 462	60 413	430 953
Opptak i perioden:	0	0	0	0	2 265 839	7 001 137
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**0**	**2 205 426**	**6 570 184**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	1 617 707	5 527 774
Andelssaldo 01.01:	0	0	0	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0	0	339 318
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0	0	0	2 385
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**336 933**
Sum pantegjeld for lån:	**0**	**0**	**0**	**0**	**2 205 426**	**6 907 117**

Kreditor:	**DNB ASA**
Formål:	Lån vedlikehold
Lånenummer:	**15160720732**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2025
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 050 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	16 131
Opptak i perioden:	1 050 000
Lånesaldo 31.12:	**1 033 869**
Saldo 5 år frem i tid:	656 267
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**1 033 869**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160720732	4	31 702	126 808
	40	22 677	907 080
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160720740	4	67 646	270 584
	1	48 382	48 382
	1	48 381	48 381

Langsiktig gjeld

	1	48 377	48 377
	1	48 376	48 376
	1	48 375	48 375
	2	48 374	96 748
	2	48 373	96 746
	5	48 372	241 860
	7	48 371	338 597
	6	48 370	290 220
	5	48 369	241 845
	3	48 368	145 104
	1	48 367	48 367
	2	48 366	96 732
	1	48 365	48 365
	1	48 364	48 364
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160720759	35	168 466	5 896 310
	4	168 464	673 856

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	10 146 447
Innskuddskapital	1 984 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**12 130 447**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**7 500 000**

Borettsinnskuddet er sikret med pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Schønings Gate 34 Ba.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Schønings Gate 34 Ba

Styreleder	Jesper Weissbach (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Trond Arild Lundhaug (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Jan Fredrik Tobiasson (sign.)	02.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schønings Gate 34 BA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Schønings Gate 34 BA som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: MLBGZ-E7PX6-9GCHC-7FZSN-3TD2X-GLDYW

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MLBGZ-E7PX6-9GCHC-7FZSN-3TD2X-GLDYW

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-03 10:56:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MLBGZ-E7PX6-9GCHC-7FZSN-3TD2X-GLDYW

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Borettslaget Schønings Gate 34 Ba

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jesper Weissbach
Styremedlem, Trond Arild Lundhaug
Styremedlem, Jan Fredrik Tobiasson

Styret i Borettslaget Schønings Gate 34 Ba består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Schønings Gate 34 Ba er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Schønings Gate 34 Ba ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971060220

Borettslaget Schønings Gate 34 Ba består av 44 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Schønings Gate 34 Ba er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP504749. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Schønings Gate 34 Ba bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025/2026:

- Årlig gjennomgang 2025
- Heiskontroll
- Årlig kontroll av byggets tekniske tilstand
- Kontroll av bunnrør

Styrets arbeid 2025/2026, Borettslaget Schønings Gate 34

I tiden etter forrige generalforsamling har styret avholdt 3 styremøter. Styremedlemmene har holdt løpende kontakt internt per e-post og telefon, og behandlet saker elektronisk. Styremedlemmene gjør med jevne mellomrom besøk i gården.

Det ble i perioden gjennomført et antall befaringer, inspeksjoner, og oppgraderinger av en rekke forskjellige entreprenører innen ulike fagområder. Flere tilbud foreligger nå for utskifting av bunnrør, brannvarslingssystem, tilbud på reparasjon av tak der det er oppdaget lekkasje som har blitt til følgeskade i baderom i en leilighet i 6. etasje. Tilbud på utbedring av noen balkonger som er i meget dårlig tilstand. Tilbud på utbedringer/ oppgraderinger av det elektriske anlegget og lys. Bygårdens tilstand har også kartlagt og rapport er innhentet. Det er utført radonmåling. Nye lås på sikringsskapene i gangene er installert, og nøkler er delt ut til 44 boenheter. Grunnet svikt i varmesystemet ble også varmesystemet oppgradert med et system som etterfyller og justerer trykk i systemet, dette har vist seg å fungere meget effektivt, og det er spart borettslaget for 2-3 ekstra besøk fra vår rørlegger, samt styretid som kunne brukes på andre områder. Styremedlemmene inspiserer jevnlig alle bygårdens arealer for å oppdage avvik og rydde unna søppel. Vaktmester som blir ekstra kostnad er ved flere tilfeller brukt for å kjøre bort søppel, møbler og annet som beboere setter i fra seg i fellesarealene.

Styret har sett over samtlige avtaler borettslaget har for å se på forhandlingsmuligheter gjennom å kontakte relevante konkurrenter i respektive segment, og flere leverandører og tilbydere er nå byttet ut. Styret har inngått avtale med DnB bank som har gitt borettslaget en besparelse på 0,5% på samtlige lån, etter forhandlingsrunde med DnB. Per i dag er renten 5,05% nominell, og ca 4% på sparekonto. I perioden ble bytte av forretningsfører gjennomført fra Obos til USBL, hvilket har vist seg å gi besparelser på ca 15 000,00 og mye tid fra styret da USBL generelt har en effektivere leveranse enn det Obos har. Ny avtale med et nytt renholds firma er signert som gir besparelser på ca 30 000,00 per år. Ny avtale med Polar Kraft som strømleverandør ble signert i høstes, her vil besparelsen bli 4-5 000,00 per år.

Borettslagets kostnad for spyling og overvåking av bunnrør har økt de siste to årene, og det er i 2025 tatt opp lån for å utbedre dette i 2026, dette kapitalet er plassert på sparekonto med 4% rente. Styret har avholdt fem befaringer med fem forskjellige bedrifter som alle har levert tilbud. Prosjektets kostnad vil som det ser ut ligge et sted mellom 500 000,00 til 700 000,00. Det vil i tillegg til dette i nær fremtid være nødvendig med utbedring av bunnrør som ligger under kjelleretasjen. For å skape mer forutsigbarhet for andelseiere vil det bli inngått en rammeavtale, der kommende styre vil kunne sette i gang med dette i 2027 under vår/ høst. Det vil være opp til kommende styre å ta beslutt om dette skal finansieres med låneopptak og ekstraordinære innkrevinger eller kun et av alternativene. Det estimeres en kostnad på ca 1million kroner. Det ble foretatt to kamerakontroller i perioden som viste at enkelte beboere fortsatt spyler ned våtservietter og andre sanitærprodukter i toalettet hvilket tetter rørene som igjen vil føre til tilbakeslag. Forsikringspremien på borettslagets forsikring er i dag på et høyt nivå. Styret jobber aktivt for å gjennomføre utbedringer/ oppgraderinger som vil gi grunnlag for forhandling med forsikringsselskap om redusert premie.

Styret har fortsatt sitt arbeid med å følge opp ulovlig bruksoverlating, og dette ser nå ut til å ha gitt resultat, med mindre frekvens av problematiske utleieforhold med kortere tidshorisont, og annen ulovlig fremleie uten søknad om bruksoverlating. Styret har operert med en liberal utleiepolitikk og har godkjent utleie så lenge andelseier følger borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Det har nå blitt kjent at fellesskapet vil kunne bli beskattet for høy andel av utleie, og styret har begynt å se på mulige kostnadseffekter for fellesskapet hvis andelen er over 25-30%.

Som tidligere år så får styret fortsatt et stort antall henvendelser fra beboere om saker som ikke faller under styrets ansvar. Dette har opptatt mye av styrets tid, og styret viser til beboers egenansvar før styret involveres. Dessverre viser det seg å være et gjentakende problem at enkelte beboere setter sin egen interesse foran fellesskapets.

Styret holder beboere som ikke kan forholde seg til husordensreglene under oppsikt og vil slå hardt ned på denne typen brudd på reglene. Dette for å sikre et best mulig bomiljø for fellesskapet.

Styret ønsker igjen å understreke at fett, hår eller sanitærprodukter ikke skal skylles ned i vasken eller i toalettet. Dette fører til tett kloakksystem og som igjen fører til tilbakeslag og oversvømmelse av kloakk i kjeller.

Det har kommet inn stadig flere klager om at beboere setter søppelposer utenfor døren i gangene. Styret ønsker å understreke at fellesarealer ikke under noen omstendigheter skal brukes som et lagringssted for søppel. Dette utgjør en brannfare, en fare i tilfelle rømning om det skulle oppstå brann, samt at det ikke er trivelig med stinkende søppelsekker stående i fellesarealene.

Ingen sykler skal lenes eller låses fast i gjerdet. Sykler som lenes eller låses fast ved gjerdet vil bli fjernet, og eventuell skade på gjerdet vil bli fakturert til eier av sykkelen.

Sittende styre sitter frem til nytt styre blir valgt på generalforsamlingen 7. april, og det rettes fokus på en effektiv og grundig overlevering til ny styreleder og styre. Fremover anbefaler styret at driften fokuseres fremst på å oppnå en så kostnadseffektiv, og forutsigbar drift som mulig, og at de prosjekter som er planlagt gjennomføres. Med de relativt høye strømpriser vi nå fortsatt ser, samt rentenivå på lån, følger styret nøye med på rente og utviklingen på strømprisene. Grunnet økningen på 7% av felleskostnader i år, er en økning ikke relevant per dags dato, da dette vil styrke likviditeten. IN-lån justeres automatisk etter rentebanen. Med en usikker rentebane, samt økende strømpriser, så er det naturlig at styret vurderer behov for økning fortløpende. Hvis økning av felleskostnader blir vedtatt, vil varsel sendes ut i god tid før vedtak blir gjeldende. Justering av felleskostnader motsatt vei blir vurdert når forutsetninger for dette foreligger.

Tiltak som vurderes og planlegges: Utbedring av tak, budsjett 60 000,00. Installere brannvarselsystem i korridorene, tre tilbud foreligger og det er øremerket ca 300 000,00 til dette. Rør utskiftning og utbedringer av bunnrør tilbud foreligger og budsjett er ca 700 000,00. Ny dør ved inngangsparti. Reparasjon av balkonger. Ny hovedkabel for strøm, og oppgradering av belysning i fellesarealer. Maling av vegger.

Styret har foretatt en måned-til-måned-gjennomgang av borettslagets økonomi for å sikre en balansert økonomi på kort og lang sikt. Med en aktiv og balansert økonomistyring sørger styret for at gården oppgraderes til moderne standard, med en holdbar og balansert belåningsgrad. Gjennom god økonomistyring økes gårdens verdi teknisk, og driftsmessig med langt og kort perspektiv.

Styreleder
Jesper Weissbach

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 07.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schønings Gate 34 Ba
07-13.04.2026 - Digitalt via Bonabo på usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder, Jesper Weissbach

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 15
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 15

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 154.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Brannalarmer i hver etasje

Forslag til vedtak:
Få minimum en brannalarm i hver etasje.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.2 Ønske om noe oppgradering av uteareale, front

Forslag til vedtak:
Sette av midler til benk og enkel beplantning (etablering av staudebed) ute i fronthagen. Budsjett for dette kan koordineres med en søknad til USBLs bomiljøfond. Stein/ skifer byttes/ oppgraderes foran inngangsparti.

Styret kan søke midler fra USBL bomiljøfondet til disse bomiljøtiltakene. De kan dekke opp til 50% av avkostnadene for disse. Jeg foreslår at man setter seg inn i dette for å søke om tiltak man mener kan passe for oss.

Informasjon om fondet og dets retningslinjer finnes her: https://www.usbl.no/styret/bomiljofondet.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.3 Skjeggkre i bygget

Forslag til vedtak:
Styret tar dialogen videre med If og Anticimex, og setter i gang med prosjekt våren 2026.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.4 Male oppgangen og gangene

Forslag til vedtak:
Male oppgangene våren 2027.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Liv Fanny Haukvik Aker for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Sigmund Evensen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Mariane Høstmark for 1 år.

Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Liv Fanny Haukvik Aker
Styremedlem, Trond Arild Lundhaug
Styremedlem, Sigmund Evensen
Varamedlem, Mariane Høstmark Tveter

Protokoll for Borettslaget Schønings Gate 34 Ba

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Pedersen (sign.)	13.04.2026
Protokollvitne	Jesper Weissbach (sign.)	13.04.2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.08.2026
Kunde: Vilde Bråten Tischbein
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537925
Deres ref: 9402740

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 316.

Vi viser til bestilling av 14.08.2026 for eiendom gnr. 215, bnr. 316.

GNR. 215 BNR. 316

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.05.1916.

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

610 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

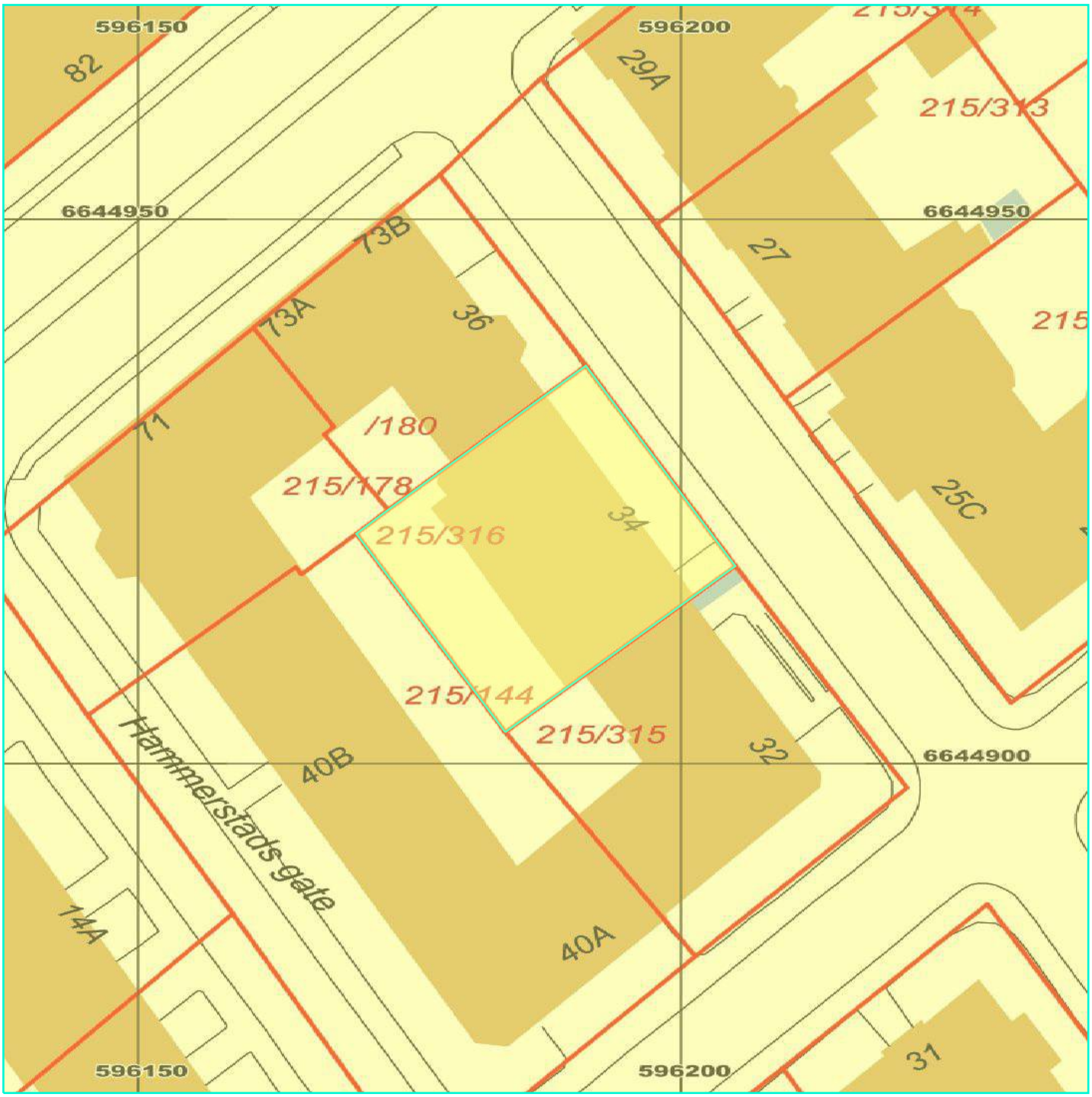
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

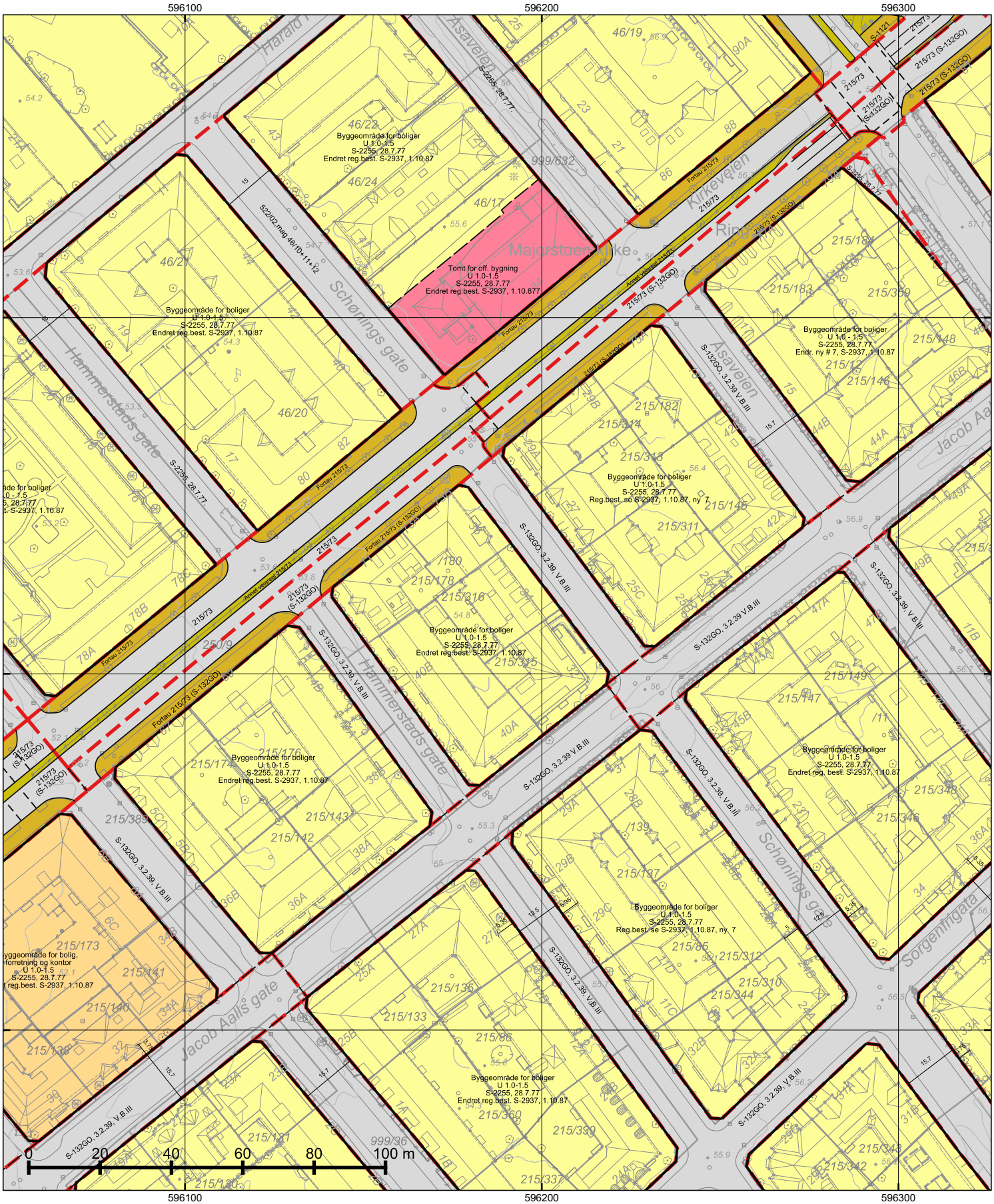
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Reguleringskart

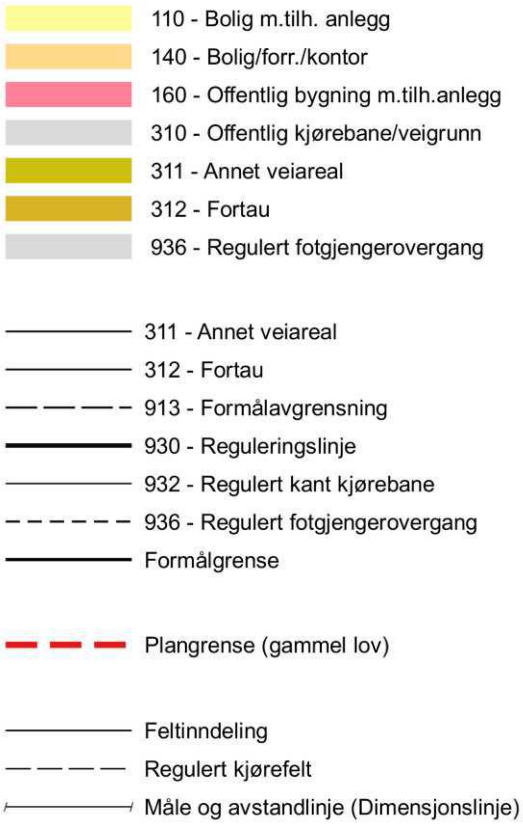
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

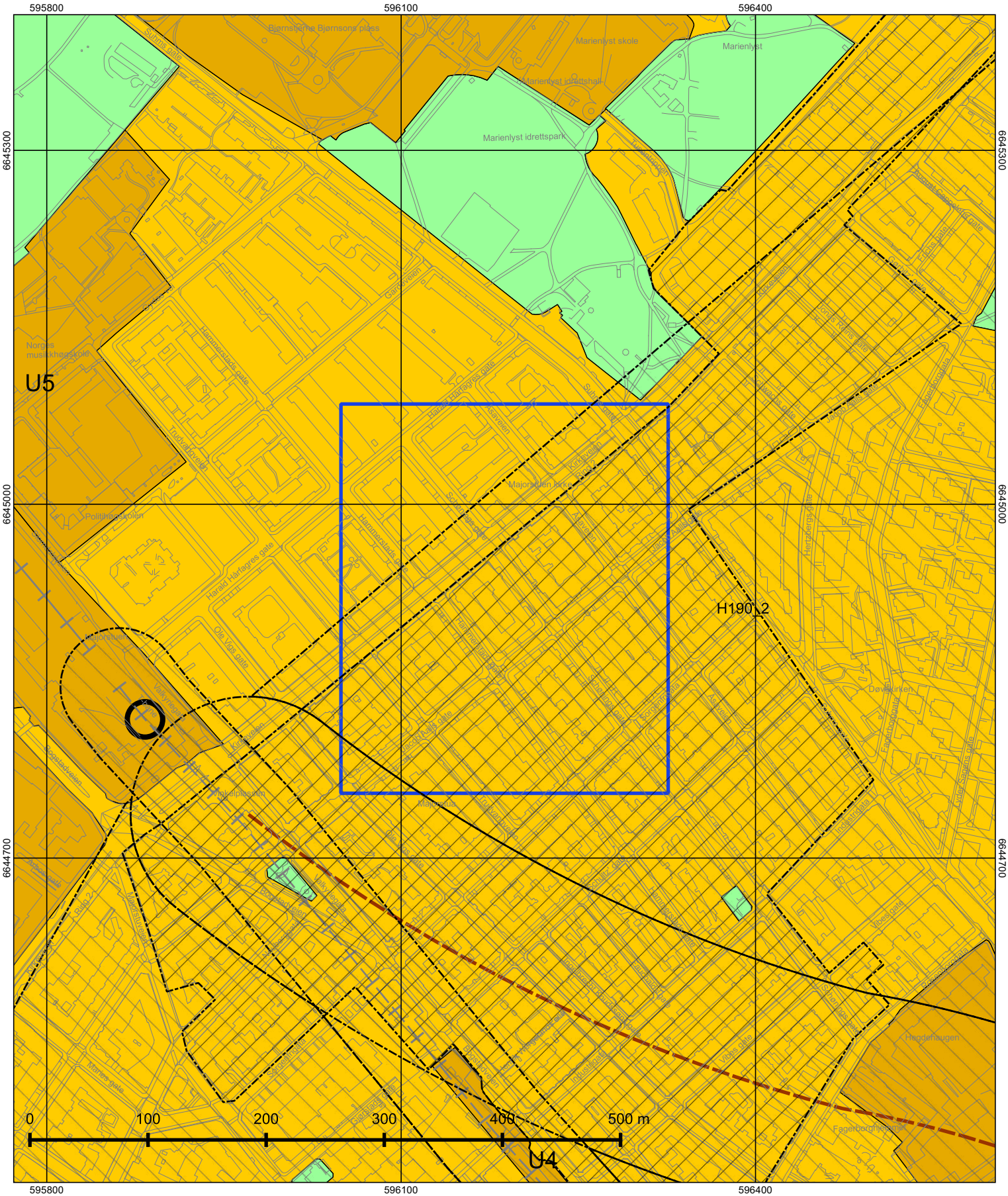
PlottID/Best.nr: 161594/ 86537925
Adresse: Schønings gate 34
Gnr/Bnr: 215/316
Deres ref.:
Kommentar:

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: 14.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161594/86537925
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

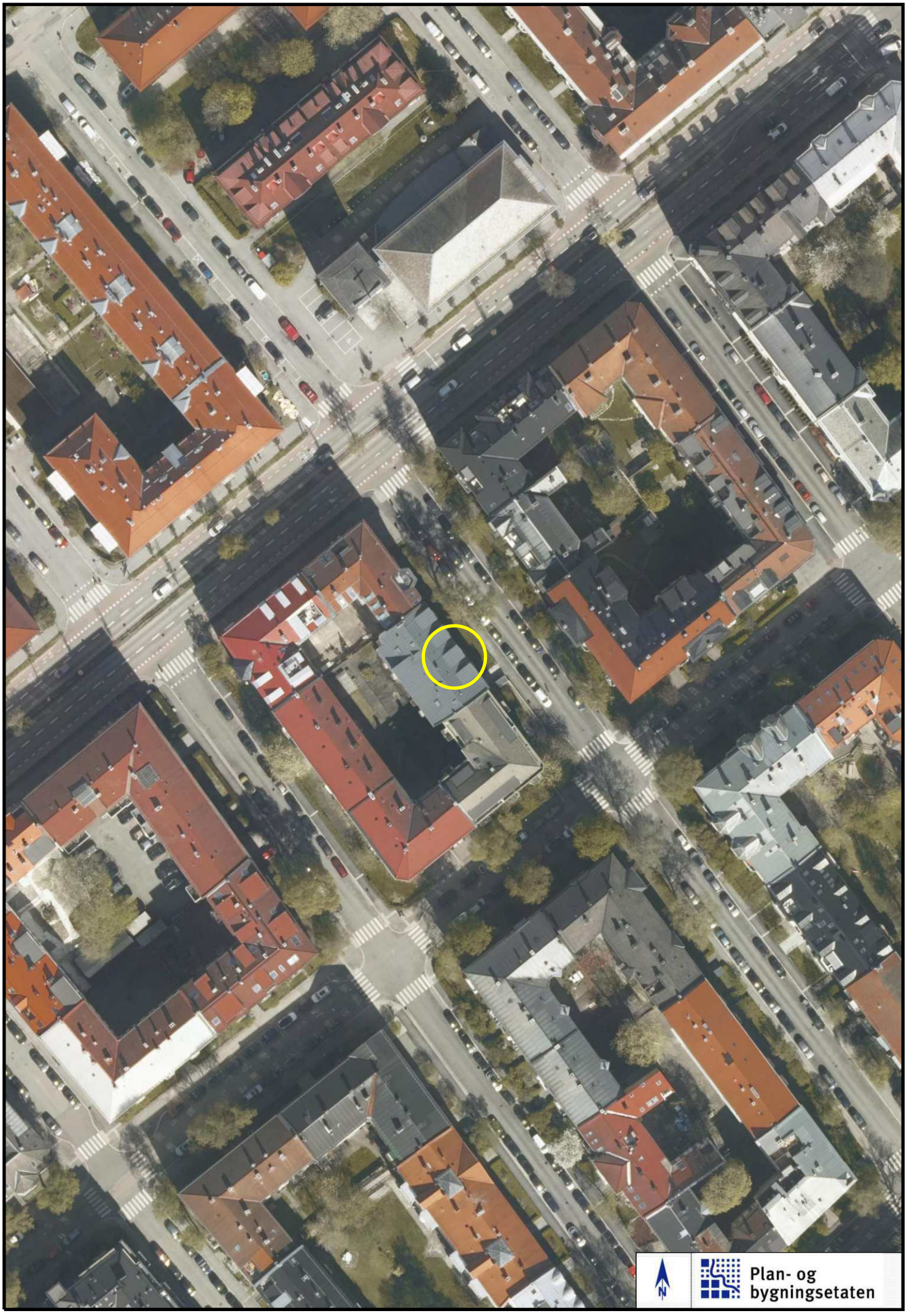
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





Schønings gate 34 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 14.08.2026

Oversiktskart

Adr.: Schønings gate 34

Gnr bnr : 215 / 316



Dato: 17.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

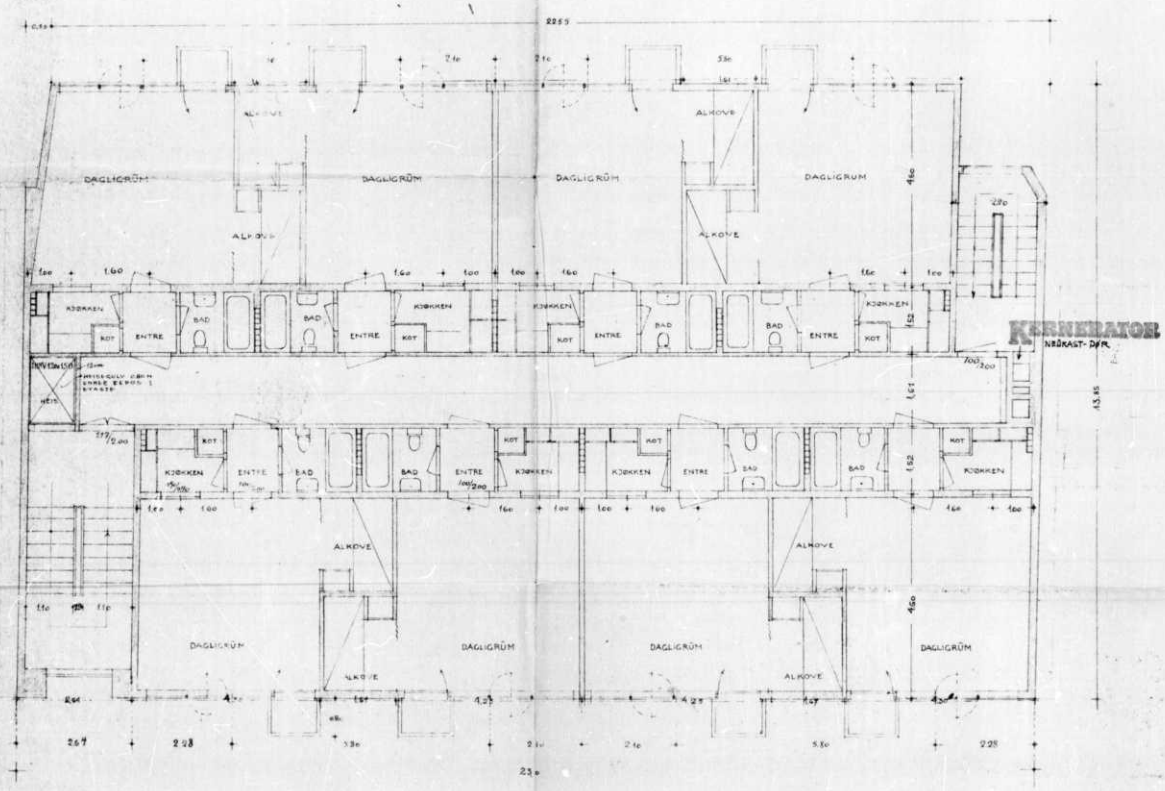
HYBELHUS SCHØNINGS GATE 34

Byggesaksarkivet 13 MAI 1932 984 34

ETASJEPLAN

M: 1/50

Bl. 95



OSLO JUNI 1930

Bl. 92. Fk. fra annen ang isolasjon. 23

N. d. i anl. bl. 92.
Oslo 12/5. 32
Ekmagnus.

984/30

N/MS.
J.nr.984/1930.

Ad: 34 Schöningsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 92. Veggene er allerede isolert som av herr arkitekt Nyquist anført. Isoleringsforslaget er fremkommet efter begjæring herfra. Der er anvendt et
./. lag tynd papp, hvorav pröve vedlegges. Efter omstendighetene anbefales denne papp godkjent. Maftex-platene er festet til spikerslag i 40 - 50 cm. avstand, hvilket også efter omstendighetene anbefales godtatt. Derimot kan ikke isolasjonen godkjennes således somden er anbragt, idet platene på mange steder ikke er ført helt ned til det stöpte gulv. Avstanden fra betonglaget til Maftex-platenes underkant varierer fra 2- 8 cm.

Oslo den 14. mai 1932.

G Bugge

Bl. 93/96

Sendes Oslo helseråd i anl. bl. 92, 93-96.
Oslo 19/5. 32
Ekmagnus.

SB/VW.

Ad: 34 Schønningsgate, jnr. 736/32.

I anledning bl. 92 henholder man sig til bygningsinspektørens foranstående påtegning under forbehold om innskriden hvis isolasjonen av yttermurene ikke skulde vise sig å kunne holde kulde og fuktighet ute.

Med hensyn til søppelforbrenningsanlegget forbeholder man sig å skride inn om det ved dette på nogen måte skulde opstå sanitære misligheter.

Oslo helseråd den 23. mai 1932.
Efter bemyndigelse

Bygn. ... mott. 23 MAJ 1932

Alfred Sundt

24

N.d. 987/32.

Ekspedisjons-Dokument 7.

angående

på matr.-nr. 24 Schønings gt.

Innlevert Attestert 865/32.

Tilbakesendes herr brandchefen i anl. bl. 93-96.
Oslo 25/5-32
O. Skulason.

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Anmeldelsen bl. 93-96 anbefales på flg. betingelser:

1. Söppelforbrenningspipen må forsynes med feierluke på loftet av størrelse som pipens tversnitt samt med en av brandchefen godkjent gnistfanger.
2. Tilsynet med anlegget må påhvile en kyndig mann, der er ansvarlig for at fyringsinstruksen overholdes og at ulemper ikke opstår. Instruks for anleggets bruk skal være opslått ved hver av nedkastlukene.

Oslo Brannvesen den 28. mai 1932.

Bygningschefens kontor
28 MAI 1932

O. Brock Clausen.

N. i anl. bl. 93-96.
Oslo 28/5-32
O. Skulason.

N/MS.
J.nr. 984/1930.

25

Ad: 34 Schöningsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning blad ~~93-96~~ som innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets og brannsjefens påtegninger.

Oslo den 31. mai 1932.

G. Bugge

Tilleggsanm. bl. 93-96 godkjennes som innstillet.
Oslo 2/6-32
A. Skedsmo

nedsen 1/6-32

Tilleggsanm. bl. 92 godkjennes som innstillet.
Oslo 3/6-32
A. Skedsmo

nedsen 4/6 32

Oversendes Oslo helseråd til kjennskap.
Oslo 9/7 32. G. Bugge.

26

GM/KB

ad/ 34 Schønningsgate. J.nr. 4985.

Sendes tilbake til Oslo bygningsråd.

Følgende arbeider gjenstår: Reparasjon av tapeter, anbringelse av huller for frisk luft i diverse klosett og skapdører, opsetning av vinduskroker i alle innervinduer samt forandring av takvindu i 2 atelierer i 6te etasje, slik at de kan åpnes.

Helserådet antar at det gjenstående ikke bør være til hinder for at ferdigattest gis, når arbeidet blir utført efter hvert og senest innen 1. oktober.

Oslo helseråd, den 3. august 1932.

meddelt 12/8 32

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

Bygn. Chefens J.nr.:
mottatt: 4 - AUG. 1932

OSLO 11/91 32. BRANDVESEN

Oversendes til brandchefen til underretning

Oslo 4/8 32.

Tilbakesendes herr Bygningsinspektören i N. D.

Följende punkter i Brandstyrets pålegg av 3/7-30 er ikke efterkommet:

Pkt. 1. Dör mellem kjeller og bitrapperum er ikke ildsikker og selvlukkende likesom de innvendige dörer mot bitrappen forövrig ikke er selvlukkende.

Pkt. 2. Heismaskinrummets vegg mot kjellerkorridor er ikke ildfast og rummets dör er ikke selvlukkende.

Pkt. 4 er ikke efterkommet. garagene slöifet

Pkt. 5 er ikke efterkommet i sin helhet, idet söppelforbrenningspipens feierluke er for liten. Det samme gjelder varmeanleggets pipe. Begge disse piper må forsynes med feierluke av störrelse som pipens tversnitt.

Forövrig bemerkes at hovedtrappen står i åpen forbindelse med kjelleren, hvilket strider mot vedtektenes § 90, 5. Hovedtrapperummet må adskilles fra kjelleren ved en ildfast vegg, forsynt med ildsikker selvlukkende dör.

Bygn. chef mottat. 12 AUG. 1932

Oslo Brandvesen den 11. august 1932.

meddelt 12/8 32.

For Brandchefen

27

Oversendes Oslo helserråd til forsvarlig behandling

Oslo 12/8 32. G. Bugge

GM/VW.

Ad: 34 Schønningsgate, jnr. 1262/32.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 27. august 1932.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundal

Bygn. chefens J. nr.:
mottatt: 29 AUG. 1932

E. Hvam-Meyer

Oversendes hr. brandchefen til forsvarlig behandling

Oslo 31/8-32.

Bygningsinspektøren
Nordre distrikt
G. M. Fagn
Oslo

OSLO
1324/32
BRANDVESEN

Tilbakesendes hr. Bygningsinspektören
Det utførte arbeide anbefales godkjent.
Oslo brandvesen 3. sept. 1932
For brandsjefen
B. Hagen.

Bygn. chefens J. nr.:
mottatt: 3 - SEP. 1932

Oversendes hr byggherren til behandling av forhaven

Oslo 6/9-32. G. Bugge

ES./VP.

Tilbakesendes med bilag hr. bygningsinspektören for nordre distrikt, idet meddeles at vi nu - efter foretatt beplantning - intet har å bemerke til den utförte forhage og innhegning.

Oslo parkvesen den 19. september 1932.

Erling Stray

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 13.09.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201518120-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHØNINGS GATE 34	Eiendom:	215/316/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA	Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvalting AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Schønings gate 34

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 44 bad i bygården, mottatt 09.09.2016.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.09.2016 av:

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

Kopi til:
BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA, c/o OBOS Eiendomsforvalting AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, jes.weissbach@gmail.com

Schønings gate 34

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Heltberg Bislett	13 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	3 min 0.3 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.2 km

BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ... 68 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kirkeveien	2 min
Joker Kirkeveien	3 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	5 min
Vitusapotek Majorstuen	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	5 min

SPORT

Marienlyst skole	5 min
Majorstua skole	7 min
Synergy	5 min
SATS Yoga Majorstuen	6 min

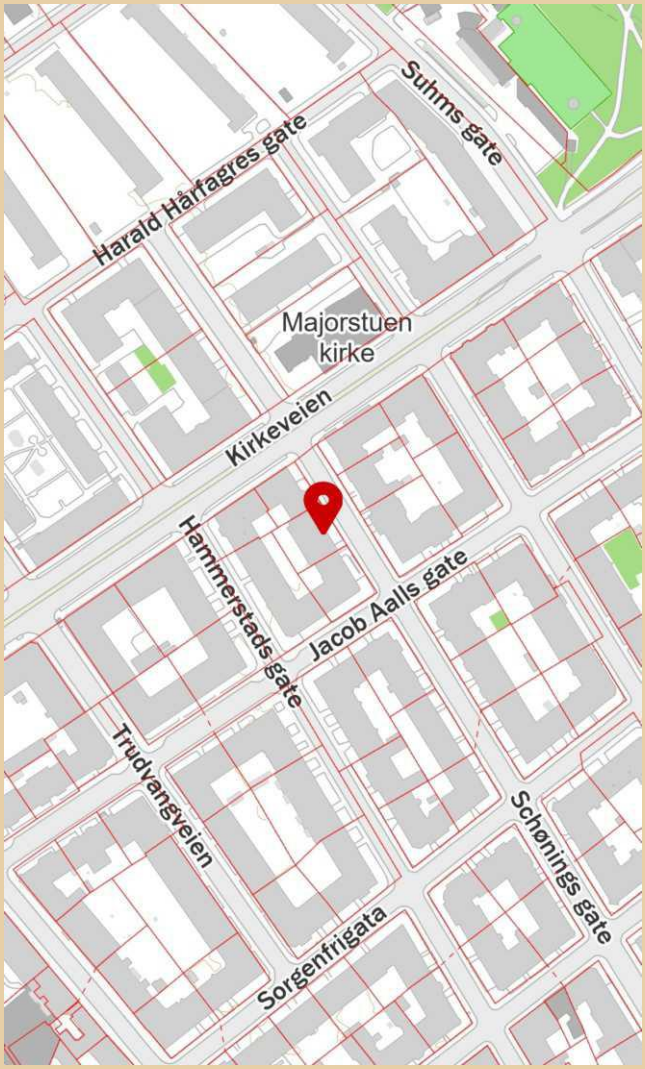
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Schønings gate 34, 0362 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 316, andelsnr. 24 i BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 34 BA, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
321260108

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Markus Døvre

Telefon / Mobil: 226200000 / 482 96 977

E-post: markus.dovre@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.
