PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

SCHØNINGS GATE 24 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260492
Addresse	Schønings gate 24 A		
Postnr.	0362	Sted	OSLO
Selgers navn	Heidi E Nordtorp K Houge		

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?

05/2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år og snart 2 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Silikonfugene i dusjen er eldre og har noe misfarge enkelte steder.

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:

Satt inn nytt toalett i september 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Rørlegger satt inn nytt toalett. Det var Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS som gjorde jobben. Har faktura som dokumentasjon.

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

Beskrivelse:

Ikke i denne leiligheten, men i 2022 ble byggets bunnledning tett pga. noen kastet noe i do som ikke skulle kastes der. Dette førte til tilbakeslag i kjelleren som påvirket noen boder (ikke denne leilighetens bod).

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

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

Ikke i denne leiligheten direkte, men byggets bunnledninger ble utbedret i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har ikke dette selv, men det står beskrevet i protokollen fra årsmøte. De som utførte arbeidet i 2023 heter TT- Teknikk AS.

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

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

Sameiet byttet alle vinduer og pusset opp/vedlikeholdt fasade, tak og brannbalkonger i 2022/2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det var Storo Blikkenslagerverksted AS som utførte arbeidet. Jeg har ikke selv dokumentasjon, men det fremgår også av sameiets protokoller fra årsmøtene.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

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

Byggets fasade ble rehabilitert/vedlikeholdt og vinduer byttet i 2022/2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har ikke selv, men der fremgår av sameiets protokoller fra årsmøte. Det var Storo Blikkenslagerverksted AS som utførte arbeidet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det var El-tilsyn i boligen i 2024. De avvik som ble funnet, ble rettet i januar 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter som viser at rettemelding ble sendt til Elvia + samsvarserklæring på arbeidet.

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 Elsikkerhet AS utførte kontrollen 22. november 2024.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, avvik er utbedret og sak ble avsluttet 12. februar 2025.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.09.2026

Signert av *Heidi E Nordtorp K Houge*

Initialer selger:
H E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Schønings gate 24 A, 0362 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 310, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13275-26111 **Eiendomsverdi ref nr:** ZJ9078

Foretak: TAKST4U AS **Takstingeniør:** Ivar Mjøs

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.

Takstgruppen (kontorfellesskap)

Takstgruppen ble etablert i 2015 og tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, Akershus og deler av Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.takstgruppen.com

Siden mai 2024 har takstingeniør Ivar Mjøs sittet i delt kontorfellesskap med Takstsenteret.



Rapportansvarlig



Ivar Mjøs
Uavhengig Takstingeniør
ivar@takstgruppen.com
917 72 901

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

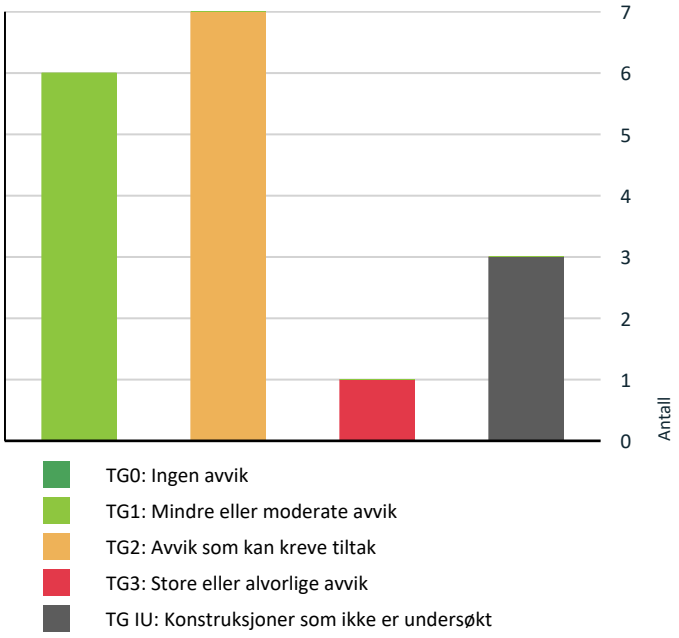
2 - roms leilighet i 1. etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort flere endringer i forhold til godkjente tegninger. Det kan se ut som om opprinnelig baderom og kjøkken har blitt stue og at det er etablert baderom og kjøkken i det som opprinnelig var forstue. Kontakt eventuelt megler for gjennomgang av endringene.

Sammendrag av boligens tilstand

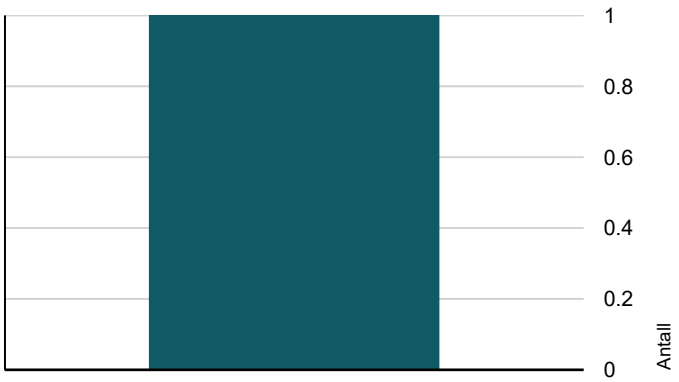
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2 - roms leilighet i 1. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator)** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

⚠ Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er vist frem samsvarserklæringer for arbeider utført i nåværende eiers botid.

⚠ Brannceller, rømningsvei, dagslysflate:
Da boligen er over 90 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er avvik i forhold til dagens krav.

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling, rømningsveier og dagslysflate må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. En eventuell brann kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen. Uten tilfredsstillende rømningsveier vil det ved en krisesituasjon være vanskeligere og i noen tilfeller umulig å rømme fra bygningen om det ikke er tilfredsstillende rømningsveier.
Takstingeniøren har ikke egen fagkompetanse på disse fagområdene.

Tilstandsrapport

2 - ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE

Byggeår
1932

Kommentar
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass fra 2022.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30 og 30 db). Døren har sikkerhetslås.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje. Tilstand er satt ut fra et helhetsinntrykk.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.
Grunnmur i mur/betong. Etasjeskillere i betong.
Yttervegger i teglstein.
Saltak tekket med takstein/plater/papp. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.
Felles trappegang med malte veggflater og trapp i betong med fliser. Terrasso i felles korridorer.

Tilstandsgrad ikke vurdert.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og tregulv.
Vegger: Malte flater og malt tapet/strie.
Himling: Malte flater.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er normalt i en brukt bolig.

Overflater i boligen er kun beskrevet da det er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven at disse skal vurderes. På bakgrunn av dette er det ikke satt noen tilstandsgrad på dette punktet og kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, skader, bom m.m.
Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.

Interessenter bes derfor om selv å vurdere overflatene før budgivning.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om radonduk/radonsperre eller gjennomførte radonmålinger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ukjent alder på baderommet.

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for våtrommets vanntette sjikt.
Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring.
Utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder membran, sluktilslutning og øvrige tettesjiktsløsninger, har ikke kunnet verifiseres uten inngrep.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kravene i NS 3600 for utførelse av våtrommets vanntette sjikt.
Utførelsen av membran, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige skjulte detaljer har derfor ikke kunnet verifiseres.
Dette er et TG2-kriterium etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet og de skjulte detaljene i konstruksjonen. Eventuelle feil eller mangler kan ikke avdekkes ved en ordinær visuell befaring.

*Tiltak:
Dersom dokumentasjon kan fremskaffes, bør denne gjennomgås. Hvis dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for å avklare utførelsen nærmere, anbefales videre undersøkelser av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt himling.

——

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:

• Noen riss i fuger og noen hull i fliser/fuger etter tidligere oppheng. Noen hull er fuget igjen.

Konsekvens/tiltak

• Hull som ikke er fuget bør fuges igjen slik at vann/forurensning ikke kommer inn i hullet. Normalt vedlikehold må en regne med.

Se også eget punkt om vanntett sjikt, membran og sluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 25 mm fra topp av slukrist (sluk i dusjsonen) til terskel ved dør.
Fall på ca 27 mm fra topp av slukrist (hjelpesluk) til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser og fallforhold er dette foretatt som stikkprøver på tilfeldige steder. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje på fuger.

Konsekvens/tiltak
• Normalt vedlikehold må en regne med.

Se også eget punkt om sluk, membran og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre sluk i dusjsonen, Hjelpesluk i plast under vaskemaskin.

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon som sier noe om produkter eller utførelse. Takstingeniøren har derfor ingen mulighet for å konstatere at membranen/tettesjiktet er riktig utført.

Gulv:
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vegger:
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er vurdert til å være etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Sluket er av eldre dato. Det har ikke lyktes takstingeniøren å fastslå alder på sluket. Noe rust i sluket er registrert.
Løs jordingsledning i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering av baderommet anbefales.

Om badet ikke pusses opp anbefales bruk av tett dusjkabinett hvor vannet ledes direkte til sluk. Sluk må renses jevnlig.
Et gammelt sluk og gammel eller slitt membran kan begynne å lekke, noe som fører til at vann kan trenge ned i underliggende strukturer som gulv, vegger og bjelkelag. Dette kan føre til alvorlige fuktskader på bygningsmaterialer.

Jordingsledningen i sluket bør festes til slukrist. Kontakt elektriker for gjennomgang.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speilskap m/lys, toalett (2026) og dusj bak skyvbare vegger. Opplegg for vaskemaskin.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk som er koblet til felles luftekanal. I enkelte sameier/borettslag/aksjeselskaper er dette ikke en godkjent løsning. I tilstandsvurderingen er det lagt til grunn at løsningen er godkjent. Kontakt styret for detaljer.

Det kan ikke utelukkes at viften må fjernes og det hele tilbakestilles til naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon vil gi tilstandsgrad 2.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i mur. Mellom bad og kjøkken kan det være trevegg, men dette er usikkert. Det er mye rør i dette området samt mye fast innredning, det er for høy risiko (HMS) med hensyn til å bore gjennom denne veggen da det er ukjent hva som kan skjule seg i konstruksjonen. Skader med høy utbedringskostnad vil kunne oppstå.

Det ble derfor søkt etter fukt i våtromsveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier. Ved kontroll av veggen er det foretatt stikkprøver og det er derfor ikke søkt etter fukt over hele veggen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert innredning og benkeplate i heltre med oppvaskkum. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator over platetopp. Lys under overskap og fliser mellom over- og underskap.

Tilstandsrapport

Vannstoppersystem og komfyrvakt er installert (ikke funksjonsprøvd).

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt..

Vurdering av avvik:
• Innredningen har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Avvikene er vurdert til å være av kosmetisk art. Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator som blåser luften opp kjøkkenskapene. Det er for takstingeniøren ukjent om det er kullfilter i ventilatoren. Det anbefales nærmere undersøkelser.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere forsert mekanisk avtrekk, men det kan være at sameiet/borettslaget/aksjeselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameiet/borettslaget/aksjeselskapet før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør (plast) system fra ukjent år. Fordelingsskap i baderomsveggen med overløp som er vurdert til å være ført i rør til samme rom.
I tillegg er det kobberrør.
Stoppekraner for denne leiligheten er plassert i kjeller. Dette er vurdert til å være tilfredstillende.

Vannrørene i fordelingsskapet er ikke merket. Det anbefales å merke rørene slik at eventuelt vedlikehold blir enklere å utføre.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Normal tid før vedlikehold av vannrør i kobber over 30 år.
Normal tid før utskifting av vannrør i kobber over 60 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler sprutsikring i fordelerskapet samt at det er hull hvor vann kan trenge inn i bygningens kosntruksjon om det oppstår lekkasje i vannrør.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre kommenterte avvik slik at det ikke oppstår skader ved en eventuell lekkasje i vannrør.

I forbindelse med en eventuell oppgradering av badet vil det være naturlig å oppgradere vannrørene.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast og det er vurdert til å være noen støpejernsrør. Eier opplyser at soilrør i bygningen er oppgradert med "strømpe" fra loft til kjeller.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig eller vurdert av takstingeniøren da dette er et boligbygg med flere boenheter. Ansvaret for kontroll og vedlikehold ligger på styret i sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt leilighet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Normal tid før utskifting av avløpsrør i plast over 50 år.
Normal tid før utskifting av avløpsrør i støpejern over 50 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift (varm luft stiger) og tilluft fra ventiler/spalter.

Se også egne punkt for ventilasjon under våtrom og kjøkken.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Sentralanlegg for varme.

Anlegget for varme er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG 2 Vannbåren varme (radiator)

Beskrivelse

Vannbåren varme (radiatorer).

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Normal tid før utskifting av rørsystem/radiator er mellom 30 og 50 år.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra ukjent år.
4 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er vist frem samsvarserklæringer for arbeider utført i nåværende eiers botid.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Eier opplyser at det har vært el-kontroll i regi av Elvia. Det er videre opplyst at det er gjort arbeider etter at anlegget ble godkjent.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler.
Brannslukkingsapparat.

Vurdering av avvik:
• Brannceller, rømningsvei, dagslysflate:
Da boligen er over 90 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er avvik i forhold til dagens krav.

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling, rømningsveier og dagslysflate må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. En eventuell brann kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen. Uten tilfredsstillende rømningsveier vil det ved en krisesituasjon være vanskeligere og i noen tilfeller umulig å rømme fra bygningen om det ikke er tilfredsstillende rømningsveier.
Takstingeniøren har ikke egen fagkompetanse på disse fagområdene.

Konsekvens/tiltak
• Kontakt eventuelt egen kontrollorgan for gjennomgang.

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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er vist frem samsvarserklæringer for arbeider utført i nåværende eiers botid.

• Brannceller, rømningsvei, dagslysflate:
Da boligen er over 90 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er avvik i forhold til dagens krav.

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling, rømningsveier og dagslysflate må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. En eventuell brann kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen. Uten tilfredsstillende rømningsveier vil det ved en krisesituasjon være vanskeligere og i noen tilfeller umulig å rømme fra bygningen om det ikke er tilfredsstillende rømningsveier.
Takstingeniøren har ikke egen fagkompetanse på disse fagområdene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Kontakt eventuelt egen kontrollorgan for gjennomgang.

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

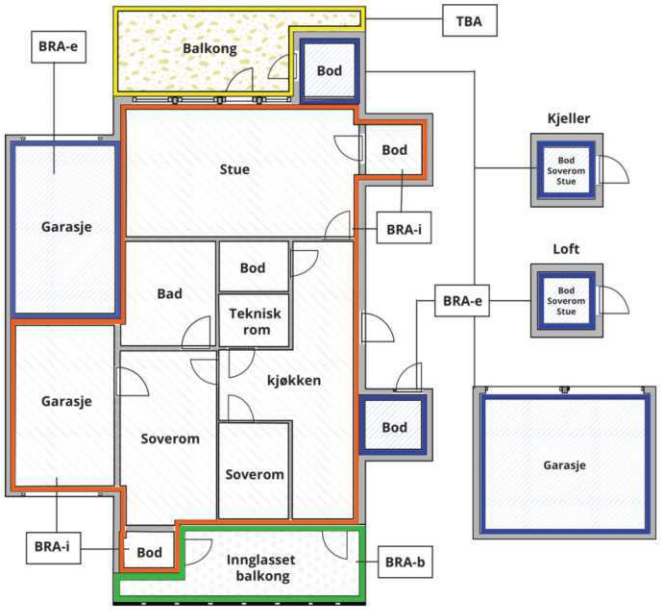
Hva er måleverdig areal?

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

2 - roms leilighet i 1. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	47			47	
Kjeller		4		4	
SUM	**47**	**4**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger ikke tilgjengelige. Rom/boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Rommene/bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Rom/boder utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og dette kan påvirke boligens BRA. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Kjeller: Bod i felles bodområde som er merket med nr 9.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort flere endringer i forhold til godkjente tegninger. Det kan se ut som om opprinnelig baderom og kjøkken har blitt stue og at det er etablert baderom og kjøkken i det som opprinnelig var forstue. Kontakt eventuelt megler for gjennomgang av endringene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Malt en del overflater - dokumentasjon er vist frem
Elektriker - dokumentasjon er vist frem.
Rørleggeretter befaringen. Dokumentasjon er vist frem.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Heidi Elisabeth Nordtorp Krabbe Houge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	310		3			Ikke relevant

Adresse
Schønings gate 24 A

Hjemmelshaver
Houge Heidi Elisabeth Nordtorp Krabbe

Eierandel
61 / 1509

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.08.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	03.09.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold

Forutsetninger

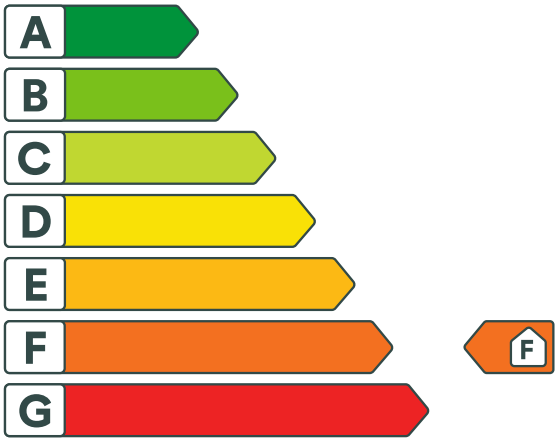
til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst at eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.
For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.
Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået: «Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige/takstingeniøren (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige/takstingeniøren skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

enova

Energiattest



Adresse **Schønings gate 24A, 0362 OSLO**	
Dato for energimerking **11.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348848**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80524358**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **310**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1932**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **262,54**

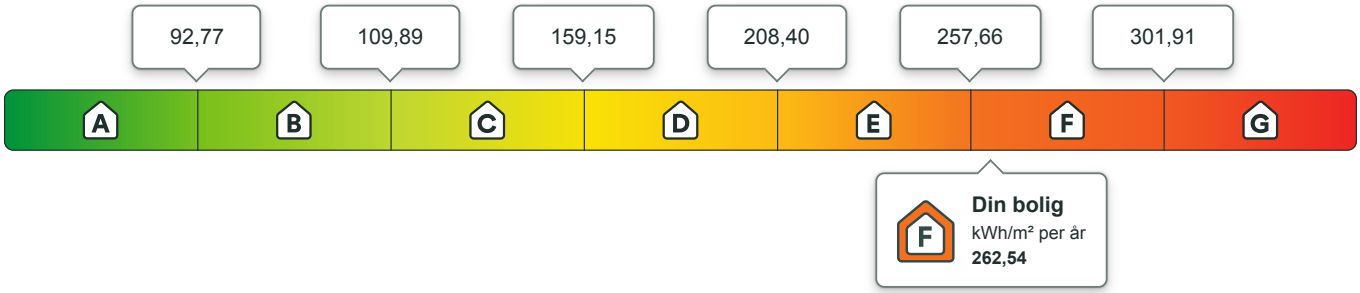
Schønings gate 24A, 0362 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
23 722,69	**262,54**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Schønings gate 24A, 0362 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Schønings gate 24A, 0362 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: 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 20: 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.

Tiltak 21: 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 utendørs

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

PRIVATMEGLEREN

Nor Forvaltning AS
Alnaparkveien 11
1081 OSLO

Oppdragsnr.	Vår dato
92260492	31.08.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Schønings gate 24 A, 0362 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Heidi E Nordtorp K Houge
Eiendom:	gnr. 215, bnr. 310, snr. 3 i Oslo

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Aksept

Sigurd Bergseng
Eiendomsmeglerfullmektig

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 215, bnr. 310, snr. 3 i Oslo
Adresse: Schønings gate 24 A, 0362 OSLO
Onr. 92260492

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 7 083,-

Felleskostnader inkluderer: Se vedlegg, tilleggsopplysninger.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 1 967,-
avdrag Kr 1 060,-
og driftsutgifter Kr 4 056,-

Utestående krav: 0,- pr 31.12.2026

Forsikret i Gjensidige Polisenr 78660558 Forfall 01.12.2025 Betalt ja

Andel felles gjeld kr. 298 947,- pr 31.07.2026
Långiver / lånenr. DNB 12136457568, 16365851461, 15162095053
Lånets totale saldo 4 763 626,- pr 31.07.2026
Lånetype Annunitet Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 7,0 % pr 31.07.2026
Dato siste termin 2028 / 2041 / 2036

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 19 433,- pr 31.12.2025
Total formue kr. 480 735,- pr 31.12.2025

Andre opplysninger

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

Fellesutgifter økte sist 01.05.2026 med 8 % og det er ikke planlagte videre økninger i inneværende år, men vurderes løpende etter drifts og vedlikeholdsbehov. Se vedlagte tillegsopplysninger.

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

Ingen kjente

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Se vedlagte tillegsopplysninger.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: --

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Styret varsles

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja, se husordensregler

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6 745,-
Innhenting av opplysninger	Kr	6 240,-
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		1503 54 97452

Styreleder i sameiet

Navn:	Kristian Sløgedal
Adresse:	
Telefon:	46936868
Fax:	
E-post:	krillen96@live.no

Send svar til: sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Dato og sted: Oslo / 02.09.2026

Nor Forvaltning AS
Paul Normann (sign.)
Tlf 22164530
post@forvaltning.no

Forretningsførers stempel/underskrift

Tilleggsopplysninger, Oppdragsnr. 92260492

Schønings gate 24 A, 0362 OSLO

Heidi E Nordtorp K Houge

gnr. 215, bnr. 310, snr. 3 i Oslo

Tilleggsopplysninger snr 3:

Fellesutgifter (seksjonsutgift) inkluderer drift og vedlikehold, kommunale avgifter, kabel tv / bredbånd (kun bredbånd fra 01.10), felles strøm, bygningsforsikring, forretningsfører / revisor, samt vaktmestertjenester og renhold i h t avtale. Se også vedlagte innkalling til årsmøte 2025/26 med regnskap / info. Forbruk varmtvann avregnes årlig i h t eierbrøk ut ifra totalforbruk på sameiet.

Fellesutgifter ble sist øket 01.05.2026 med 8%, men vurderes løpende etter prisøkning på sameiets faste avtaler og leveranser samt vedlikeholdsbehov.

Se protokoll fra årsmøte 2026, vedr opptak av lån pga utbedringer på tak og balkonger.

Seksjoner som er med på felles lån betaler renter og avdrag inkludert i fellesutgiftene.

Lånekostnader blir for nytt lån tillagt seksjonens fellesutgifter fra 01.10.2026.

Lån er individualisert og seksjonenes andel kan innfris. Utgifter til andel renter og avdrag vil da bortfalle på seksjonens fellesutgifter. Seksjon er med på alle 3 lån og betaler samlet kr 3 027,- pr mnd i lånekostnader.

Lån 1, 12136457568, nedbetalt 2028, restgjeld kr 148 577,- brannsikring og utbedringer.

Lån 2, 16365851461, nedbetalt 2042, restgjeld kr 3 730 929,- tak og fasade.

Lån 3, 15162095053, nedbetalt 2036, restgjeld kr 884 120,-, takterrasser og beslag.

Se vedtektenes § 3: Nye seksjonseiere kan kun være fysiske personer.

Sted, dato

Oslo 02.09.2026

Signatur

Nor Forvaltning AS

FORRETNINGSFØRSEL OG EIENDOMSDRIFT
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no
Paul Normann (sign)

V E D T E K T E R
FOR
BOLIGSAMEIET SCHØNINGS GATE 24

Sist endret på årsmøte av 23. april 2025

§ 1

Sameiets navn er Boligsameiet Schønings gate 24, med forretningskontor i Oslo.

§ 2

Formålet er drift av det boligbygg med eierseksjoner og fellesanlegg som er oppført i Schønings gate 24, gnr. 215, bnr. 310 i Oslo.

§ 3

Boligsameiet skal ikke ha eget økonomisk formål, men utelukkende være et redskap for seksjonseierne for å frita disse for funksjoner utenfor leilighetene med tilliggende ytre rom og fellesanlegg.

Den enkelte seksjonseier skal ha eksklusiv bruksrett over leiligheten med tilhørende hoder. Seksjonseierne har sameieandel i fellesanlegg og tomt. Leiligheten med tilliggende sameieandel skal fritt kunne disponeres ved bortleie, salg eller på annen måte etter den til enhver tid gjeldende lovgivning og under hensyntagende til alles interesse i forsvarlig vedlikehold og gode naboforhold.

Nye seksjonseiere kan bare være fysiske personer.

§ 4

Boligsameiet ledes av et styre bestående av 3 – tre- personer valgt av seksjonseierne på et fellesmøte for en periode på 1 – ett- år. Ett av medlemmene skal være styrets formann.

Bare seksjonseiere kan være medlemmer av styret.

Ved alle valg og avstemminger i årsmøter avgis 1 – en – stemme for hver seksjon. En seksjonseier kan møte med fullmektig i henhold til skriftlig og datert fullmakt. Alle avstemminger avgjøres ved simpelt flertall, dog kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlig
2. Fastsettelse av vedtekter og endring av disse
3. Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier
4. Vedtak om at den enkelte seksjonseier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet
5. Vedtak om at erverver av seksjon og leietager av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.
6. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant seksjonseierne

§ 5

Styret er fullt ut underlagt årsmøtenes bestemmelse.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelsen av boligsameiet.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en ansatt forretningsfører.

Styret skal føre tilsyn med at boligsameiets formål fremmes i samsvar med vedtektene, dets egne beslutninger om retningslinjene for forvaltningen, den til enhver tid gjeldende lovgivning, samt eventuelle krav eller pålegg fra de offentlige myndigheter.

Styret må på forhånd forelegge saker av stor viktighet for et sameiemøte, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

Styrets formann sammen med 1 – ett – styremedlem innehar boligsameiets signatur.

Styret kan ikke avhende den faste eiendom.

§ 6

Styret kan ansette en forretningsfører som kan meddeles prokura og representere boligsameiet utad.

Forvaltningen av boligsameiets daglige anliggende kan overlates til forretningsføreren, dog slik at disposisjoner av større viktighet skal forelegges for og godkjennes av styret.

Forretningsføreren skal holde styret orientert om de oppgaver han er satt til å forvalte i den utstrekning styret finner dette nødvendig.

Styret har til enhver tid samlet eller ved et utvalg rett til å gjennomgå boligsameiets dokumenter som befinner seg hos forretningsføreren.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valg av årsmøtet.

§ 7

Senest innen 15.3. hvert år skal forretningsføreren forelegge styret regnskap med beretning over alt vesentlig som har foregått i det forløpne kalenderår innen hans ansvarsområde.

All hans korrespondanse og dokumenter vedrørende forretningsførselen skal være tilgjengelig for styret.

Styret innkaller seksjonseierne til årsmøte hvert år, senest innen utgangen av juni måned med minst 8 – åtte - dagers og høyst 20 – tyve – dagers varsel til gjennomgåelse og godkjennelse av gårdsregnskap, behandling av styrets beretning, valg av styre og til behandling av de i innkallelsen nevnte saker.

Innkallelsen skjer ved brev lag i leilighetenes postkasser, eller pr. post – e post.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og en seksjonseier fra hver seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

§ 8

Boligsameiets fellesutgifter, så som skatter og avgifter, forsikringspremie, gårdslys, utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesrom, havearbeid, vaktmester, forretningsfører med videre, skal fordeles på de enkelte seksjoner.

Fordelingen skal skje ved at nettoutgiftene fordeles på hver seksjon i forhold til sameiebrøken, med unntak av kommunale avgifter og felles strømregning (belysning, vaskerom, varmtvannsberedere i fyrrommet), som fordeles med like stor andel /1/27 pr. leilighet.

Den som til enhver tid eier loftsseksjonene har ansvar for nødvendig vedlikehold av de terrasser som tilhører dens seksjoner, og står ansvarlig for skader som måtte påføres andres leiligheter.

Loftsseksjonene skal ilegges fellesutgifter som de øvrige seksjonene, eventuelt med fritak av brensel og/eller den delen av felles strømregning som går til varmtvannsberederne, avhengig av faktisk tilkobling.

Styret fastsetter et akonto beløp som skal gå til dekning av andelen av fellesutgiftene, og som skal innbetales til forretningsføreren eller den han måtte utpeke. Beløpet disponeres av forretningsføreren ihht § 7 ovenfor.

Styrets formann og de øvrige styremedlemmene kan kreve en rimelig godtgjørelse for sitt arbeid.

Forretningsførerens og vaktmesterens godtgjørelse fastsettes av styret etter overenskomst og vanlige normer.

§ 9

Årsmøtet skal velge og ansette en statsautorisert revisor for boligsameiet og fastsette hans honorar. Alternativt kan en annen velges som revisor.

§ 10

Endringer i bygningsmessige konstruksjoner, elektrisk anlegg og/eller røranlegg skal meldes Sameiets styre v/ styrets leder senest 10 dager før slikt arbeid påbegynnes.

Det er ikke anledning uten styrets godkjennelse å foreta installasjoner, plasser tyngre bruksgjenstander, utplasser badestamper, jacuzzi bad eller annet på terrasser, tak eller lignende som kan påvirke eller skade bygningen.

Det er ikke tillatt å oppbevare elektriske sparkesykler innendørs pga brann og eksplosjonsfare. Seksjonseier vil kunne stilles til ansvar for følgene av en brann.

§ 11

Når bebyggelsen på eiendommen må anses rivemoden, kan seksjonseierne med 2/3 flertall bestemme at eiendommen utbys for salg til høystbydende, hvoretter den enkelte seksjonseier blir utløst med en andel av kjøpesummen svarende til sameiebrøken.

§ 12

Sameiet Schøningsgate 24 krever at seksjonseiere innrapporterer hvem som til enhver tid er bosatt i deres seksjon. Dette gjelder alle seksjonene, for kortere og lengre perioder.

§ 13

Bortfalt etter vedtak på årsmøte 24. april 2019.

§ 14

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner.

Husordensregler
for
Boligsameiet Schøningsgate 24

Schøningsgate 24 er blant de mest attraktive og miljøvennlige boligsområder i Oslo.
Vi ønsker i fellesskap å bidra til at det beholdes slik.

Dette forplikter, og disse husordensregler er en påminnelse om disse felles forpliktelser.

Alminnelige bestemmelser:
Sykler, kjelker, ski, barnevogner ol. må ikke settes på uvedkommende steder, som for eksempel i trappeoppgangene. Gjenstander som nevnt over skal plasseres i kjelleren eller i egen bod eller i fellesrommet i kjelleren.

Kjellergange skal ikke benyttes til lagring – da det kan være til hinder ved brann og annen nødsituasjon.
Styret kan fastsette i eget rundskriv bruken av fellesområdene i kjelleren.
Det er strengt forbudt å slenge snus-, sigarettrester og annet rask i våre felles områder – som inngang, trapperom, kjeller og hage.
Seksjonseierne oppfordres til å påse at alle bygningens ytterdører holdes låst.

Merking:
Det er ikke tillatt å klistre lapper på postkasser, ringeklokker og dører. Merking av ringeklokke og postkasseskilt bestilles via styret. Dørskilt sørger seksjonseiere/ leietakere selv for.

Bruken av leiligheten:
Det skal være ro i sameiet mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.
Virksomhet som skaper støy (hamring, boring, bruk av musikkinstrumenter etc) er kun tillatt mellom kl 07.00 og kl 21.00 på hverdager og mellom kl 09.00 og 17.00 på lørdager. Søndager og helligdager er slik virksomhet ikke tillat.
Ved selskapelighet med dans og / eller sterk musikk skal nærmeste naboer underrettes på forhånd.
Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger.

Søppelhåndtering og papir:
Kun ordinært husholdningsavfall må henlegges i søppelhuset, og det må påses at dette er godt innpakket – ref kildesortering Oslo kommune. Alt søppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Avfall som ikke kan plasseres i søppelhuset, må seksjonseierne/ leietakerne selv sørge for å borttransportere. Glass, hermetikkbokser, el art, batterier, maling og farlig avfall leveres til miljøstasjon.

Husdyrhold:
Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene.
Forutsetningene er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte slik at de ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne. Beboere oppfordres til å ikke lufte sine hunder på plenen, og ved eventuelle tilfeller alltid å plukke opp etter dem.
Eieren plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr.

Fremleie (fremlån):
Melding om fremleie eller fremlån må på forhånd sendes forretningsføreren, slik at boligsameiet til enhver tid vet hvem som bor i huset. Både seksjonseieren og leietakeren har ansvaret ovenfor boligsameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren.
Seksjonseieren er ansvarlig ovenfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av fremleietakeren.

Fasader mv:
Flaggstenger, skilt, utelykter, markiser ol. kan bare settes opp i samråd med styret.

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24
BRANNINSTRUKS

Varsle: **Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Husk og oppgi riktig adresse.**
Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.

Redde: **Evakuere bygningen via trappene.**

Barn og eldre/uføre hjelpes ut. Dersom trappegangen er fylt med røyk, gå ut på terrassen og vent på hjelp.

Slokke: **Ved mindre branntilløp forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr.**

Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slokkes straks er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner, holdes lukket for å hindre spredning.

Gjør deg kjent med: **- Hvor slokkeutstyr er plassert.**

Sørg for at rømningsveier alltid er frie.
Gjør deg kjent med hvordan slokkeutstyret skal brukes.

Oppmøtested ved brann er:

Krysset Schøningsgate/ Sorgenfrigate v/ Skum frisør.



BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Seksjonseiere
Sameiet Schøningsgate 24
0363 Oslo

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt torsdag 16. april 2026, kl. 18.00 på Teams.

Deltagende var:
10 ifølge fremmøteregistrering og 1 fullmakt. Totalt 11 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører deltok Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:
a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent, og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble Paul Normann valgt.
c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
d) Til å medundertegne protokollen ble Ingrid Larsen og Hanna Mattsson valgt.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2025:
Styrets årsberetning ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert.
Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP MED BALANSE FOR 2025 OG BUDSJETT FOR 2026:
Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2025 ble gjennomgått, og hovedkonklusjon i revisjonsberetningen lest opp.
Regnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.
Budsjett for 2026 ble gjennomgått og kommentert. Budsjettet ble lest og tatt til etterretning.
Det vil bli kostnader ut over budsjett i forbindelse med utbedring av takterrasser, se sak 4.

4. INNKOMNE FORSLAG:
Utbedring av tak, opptak av lån.
Saken startet i januar 2025, Gjensidige forsikring og deres partner Ocab ble involvert, som konkluderte med at lekkasjen skyldtes feil i bygningskonstruksjonen. Gjensidige vil derfor kun dekke følgeskadene. Skadene er av en slik art at det går utover det som anses som vanlig vedlikehold av overflater, som seksjonseier har ansvar for. Kostnaden må da dekkes av sameiet i fellesskap.

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Etter at Storo Blikkenslagerverksted nylig har revet dekket på terrassen til seksjon 26, viser det seg at fukten og råten fortsetter innover til seksjon 27 ved siden av. Dette betyr at begge terrassene må repareres. Lånet vi ønsker skal brukes til å dekke utgiftene til reparasjon av terrassene til seksjon 26 og 27 samt fuktskader og el.arbeid i underliggende soverom seksjon 26.

Kostnad for utbedringer budsjetteres med kr 900 000,- med tillegg av etableringskostnader for lånet.

Styret foreslår at det tas opp lån på kr 900 000,- til gjennomføring av nødvendige utbedringer av lekkasjer. Kostnader for betjening av lån gjeldene renter, avdrag og omkostninger vil tillegges innbetaling av fellesutgifter (seksjonsutgift) pr mnd.

Lån vil bli individualisert slik at seksjonseiere som ønsker å innfri sin andel av sameiets lån kan gjøre dette. Individualisering vil være mulig når alt arbeider vedr utbedring av tak er sluttført, nærmere informasjon om dette vil bli sendt ut senere. Seksjonseiere som innfrir sin andel av sameiets lån, vil ikke få tillagt lånekostnader på fellesutgiftene.

Vedtak.
Sameiet Schønings gate 24 låner kr 900 000,- til finansiering av kostnader til utbedringer av lekkasjer samt dertil nødvendige reparasjoner.
Lån tas opp i DNB og ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Nedbetalingstid på lån er 10 år som annuitetslån til markedsrente. Lån vil bli individualisert og kan nedbetales pr seksjon etter at utbedringsarbeidene er gjennomført. Nærmere informasjon vil bli sendt ut til seksjonseiere.

Lånekostnad for sameiet er ca. kr 10 100,- pr mnd. vil fordeles etter eierbrøk og tillegges innbetaling av fellesutgifter (seksjonsutgift). Lånekostnader vil kunne endres etter rentenivå, nå ca. 7 %. Eventuelt udisponert lån og finansiering tillegges sameiets egenkapital etter gjennomføring av prosjektet. Se liste for andel lån og kostnader til betjening av lån.

Schønings gate 24		**Lån kr 900 000,-**	**7 %, 10 år**
Seksjon nr.	**Fordelingsnøkkel**	**Andel pr snr kr**	**Lånekost mnd kr**
1	610	36382	408
2	360	21471	241
3	610	36382	408
4	600	35785	402
5	300	17893	201
6	550	32803	368
7	610	36382	408
8	360	21471	241
9	740	44135	495
10	690	41153	462
11	300	17893	201
12	550	32803	368
13	610	36382	408
14	360	21471	241
15	740	44135	495

16	690	41153	462
17	300	17893	201
18	550	32803	368
19	610	36382	408
20	1100	65606	736
21	700	41750	469
22	300	17893	201
23	550	32803	368
24	600	35785	402
25	750	44732	502
26	475	28330	318
27	475	28330	318
Sum	**15090**	**900000**	**10100**

5. VALG AV STYRE:
Sammensetning etter valget ble:

a) Styrets leder:	Kristian Sløgedal	Enstemmig
b) To styremedlemmer:	Ingrid Larssen	Enstemmig
	Hanna Mattsson	Enstemmig
c) Et varamedlem:	Fredrik Lunde	Enstemmig

6. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET:
Styrets godtgjørelse ble satt til kr 60.000, -.
Styrets godtgjørelse ble enstemmig godkjent.

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl. 18.45

Gjennomlest og godkjent.

Ingrid Larsen /s/	**Hanna Mattsson /s/**	**Paul Normann /s/**
Styreleder	Seksjonseier	Møteleder, referent

Kontaktinformasjon forretningsfører:

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Seksjonseiere
Sameiet Schøningsgate 24

Det innkalles til ordinært årsmøte 2025, torsdag 16. april kl. 18.00

Årsmøte avholdes på teams, se link i epost.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Styrets beretning 2025**
3. **Regnskap med balanse for 2025 og budsjett for 2026.**
4. **Saker til behandling på årsmøte:** se vedlegg
5. **Valg.**
   a) Styrets leder. b) To styremedlemmer. c) Et varamedlem.
6. **Fastsettelse av godtgjørelse til styret.**

Seksjonseiere som ønsker å stille med fullmakt, må innlevere skriftlig og datert fullmakt, bruk gjerne den vedlagte. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å delta og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Oslo, 7. april 2026
Styret i Sameiet Schønings gate 24

- - - -

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Årsrapport 2025 for Boligsameiet Schønings gate 24

Boligsameiet Schønings gate 24 består av 27 eierseksjoner hvor av 14 seksjoner er på fremleie.
Sameiets virksomhet består i drift av bygården Schønings gate 24, Gnr.215 Bnr. 310, lokalisert på Majorstuen i Oslo.

Styrets sammensetning:

a) Styrets leder:	Ingrid Larssen
b) Styremedlemmer:	Camilla Thorkildsen
	Hanna Mattsson
c) Varamedlem:	Hege Brenne

Forretningsfører: NOR forvaltning AS
Forsikringsselskap: Gjensidige, Polise: 78660558

Møteaktivitet:
Det er holdt 8 styremøter siden fjorårets ordinære sameiermøte samt et regnskapsmøte.
I tillegg kommer styreaktivitet via telefon, epost og Lettstyrt.

Saker som styret har behandlet:
• Generelt styrearbeid: Økonomi, befaringer m.m., generell drift, HMS og oppfølging av leverandører.
• Lekkasje på/fra terrasse seksjon 26: Saken er omfattende, og involverer også seksjon 27.
• Forsikring: Vurdert bytte av forsikring, men pga. gamle soilrør valgte vi å beholde Gjensidige inntil videre.
• TV/Internett: Bytte av leverandør til Global Connect. Telia-avtalen gjelder til 1.september.
• Strøm og fjernvarme: Valgt Norgespris for felles strøm og fjernvarme.
• Søppelhåndtering: Fjernet en papirkonteiner brukt av naboer og hundeeiere. Bestilt ny lås til søppelhuset.
• Nytt styre: Hvem vil stille?

Sosiale miljøtiltak og aktiviteter:
Dugnad avholdt 13.mai. Bedene luket, blomster plantet i bed og urner, og busker klippet. Kjeller
og bakgård kostet og ryddet. Utemøbler i bakgården vasket. Vaktmester fjernet hageavfallet.
Vedlikehold:
• Årlig service utført av Siemens på brannalarmanlegget og nød-belysningen. Aleks Frilles er fortsatt vår kontaktperson. Firesafe har sjekket og tatt service på brannslokkingsapparater i fellesareal, og Jako har hatt service på vaskemaskin og tørketrommel. Bygårdsservice sørger fortsatt for trappevask, snømåking, klipp av plen, kosting av bakgården m.m. De kjenner gården og utfører arbeidet som avtalt i kontrakten.

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Sameiets økonomi:
Styret foreslår at årets overskudd kr. 1 753,- (2025) tillegges egenkapitalen som dermed blir positiv med kr 333 847,- pr 31. desember 2025, mot overskudd kr 78 940,- året før (2024). Sameiet har positiv egenkapital og inkluderer fordring til avregning for innbetalt energiforbruk til oppvarming. Denne fordring utgjør kr. 21 089.- pr 31.12.2025.

Egenkapitalen er fortsatt noe lav, og styret vurderer alle løpende kostnader.
Sameiets økonomi ble rammet av flere uforutsette utgifter de siste årene.

Fellesutgifter:
Dersom vi ser bort fra arbeidet og kostnaden med seksjon 26 og 27, har sameiet fortsatt trygg økonomi til å håndtere utgifter og vedlikehold. Det er likevel nødvendig å øke fellesutgiftene fra 1.mai med 8 %. Innbetalinger på sameiets felles lån vil justeres i h t renteendringer i bank (gjelder kun seksjoner som har fellesgjeld). Vi vil på sikt spare noe ved å gå over til fiber fra Global Connect istedenfor Telia. Telia har ikke fulgt opp på våre gjentatte forespørsler om hva de kan levere.

Seksjonsutgifter øker som følge av generell prisstigning fra sameiets faste leverandører og på løpende serviceavtaler.
Generelt øker kostnadene med 2-10 % eller i h t KPI, forsikring øker med inntil 26 % pga tilbakebetaling i 2025 og kommunale avgifter øker etter styrets anslag med 14%. På bakgrunn av vesentlig økning i sameiets faste kostnader ser styret det derfor nødvendig å øke innbetalinger fra seksjonene tilsvarende. Forsikring og kommunale avgifter utgjør stor andel av sameiets utgifter og er derfor førende for økningen styret har besluttet.

Sameiets drift:
Sameiets fellesoppgave er å ivareta fellesinteressene for de enkelte seksjonseiere. Sameiets virksomhet forurenser ikke ytre miljø mer enn virksomhetens art normalt tilsier.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av Sameiet Schøningsgate 24 sine eiendeler, gjeld og finansielle stilling herunder resultat. Forutsetninger om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet 2025.

Styret kjenner ikke til forhold av viktighet for å kunne bedømme sameiets stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntruffet forhold som etter styrets syn har betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Styret i Boligsameiet Schønings gate 24

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2025	Budsjett 2025	2024	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Fellesinntekter		774 048	774 010	732 436	831 029
Vaskeri inntekter		10 965	12 160	13 629	10 000
Andre inntekter		9 449	1 000	9 607	1 000
Renteinntekt på individuell lån	1	328 418	400 000	421 052	318 000
Kabel-TV/Internett		195 858	190 888	185 328	219 964
Ekstraordinær innbetaling		0	0	200 001	250 000
Sum driftsinntekter		**1 318 738**	**1 378 058**	**1 562 053**	**1 629 993**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorarer	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Arb.giv. avg.		8 460	8 460	8 460	8 460
Vaktmestertjeneste / Renhold	3	105 136	107 000	107 238	107 900
Kommunale avgifter		194 398	205 000	180 050	221 600
Felles strøm		20 695	20 000	19 329	20 700
Kabel-TV		196 926	190 888	185 419	219 964
Rep/vedlikehold	4	198 239	100 000	241 102	399 000
Revisjon	5	13 750	13 000	12 500	14 300
Forretningsfører		43 725	43 765	44 358	45 475
Forsikring	6	124 870	191 600	177 402	157 336
Andre kostnader	7	47 317	24 000	58 822	43 800
Bankgebyrer		2 945	2 800	2 776	3 000
Sum driftskostnader		**1 016 463**	**966 513**	**1 097 456**	**1 301 535**
DRIFTSRESULTAT		**302 275**	**411 545**	**464 596**	**328 458**
FINANSPOSTER					
Andre finansinntekter	6	20 597	17 500	17 538	17 500
Renteutgifter		321 120	400 000	403 195	318 000
Netto finansposter		**-300 522**	**-382 500**	**-385 657**	**-300 500**
ÅRSRESULTAT		**1 753**	**29 045**	**78 940**	**27 958**
Overføringer:					
Overført egenkapital	8	1 753		78 940	
Sum overføringer		**1 753**		**78 940**	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 05.03.2026
- Thorkildsen, Camilla S (11.04.1977), 07.03.2026
- INGRID LARSSEN (..), 09.03.2026
- Mattsson, Hanna Kristina (21.04.1982), 09.03.2026

Forseglet av

Posten Norge

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

BALANSE

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Individuelle lån	1	4 275 540	4 733 655
Fjernvarme 2025	9	21 089	36 383
Restanse fellesutgifter		25 622	171 583
Forskuddsbetalte kostnader		118 215	247 214
Bankinnskudd		324 243	145 435
Sum omløpsmidler		**4 764 709**	**5 334 271**
SUM EIENDELER		**4 764 709**	**5 334 271**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital og fond 31/12			
Egenkapital 1/1		332 094	253 154
Årets resultat		1 753	78 940
Egenkapital 31/12	8	**333 847**	**332 094**
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån DNB	10	4 265 978	4 684 678
Sum langsiktig gjeld		**4 265 978**	**4 684 678**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 169	274 027
Påløpt rente		13 412	15 776
Forskudd fra sameiere		35 304	27 696
Annen kortsiktig gjeld		0	0
Sum kortsiktig gjeld		**164 885**	**317 499**
SUM EGENKAPITAL, FOND OG GJELD		**4 764 709**	**5 334 271**

For styret i Boligsameiet Schønings Gate 24
Oslo, 05.03.2026

Styrets leder

Hanna Kristina Matts
Styremedlem

Camilla Sønstabø Thorkildsen
Styremedlem

Paul Normann
Forretningsfører

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 05.03.2026
- Thorkildsen, Camilla S (11.04.1977), 07.03.2026
- INGRID LARSSEN (..), 09.03.2026
- Mattsson, Hanna Kristina (21.04.1982), 09.03.2026

Forseglet av
Posten Norge

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.
Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder
Sameiet er ikke pliktig til OTP.
Sameiet består av 27 seksjoner

Note 1 Individuelle lån

Seksjonsnr	Lån per 01.01	Ny lån i 2025	Avdrag	Rente	Saldo pr 31.12
1	268 857		12 571	18 857	256 286
2	146 486		4 161	10 323	142 325
3	268 857		12 571	18 857	256 286
4	0		0	0	0
5	0		0	0	0
6	242 422		11 341	17 003	231 081
7	0		0	0	0
8	146 486		4 161	10 323	142 325
9	326 162		15 260	22 876	310 902
10	304 145		14 212	21 332	289 933
11	132 232		6 181	9 275	126 051
12	223 797		6 357	15 771	217 440
13	270 934		13 117	18 995	257 817
14	158 682		7 422	11 130	151 259
15	0		0	0	0
16	304 145		14 212	21 332	289 933
17	122 065		3 470	8 602	118 595
18	242 424		11 341	17 003	231 083
19	268 857		268 857	14 912	0
20	447 581		12 715	31 541	434 866
21	308 524		14 421	21 639	294 103
22	132 232		6 181	9 275	126 051
23	0		0	0	0
24	0		0	0	0
25	0		0	0	0
26	209 383		9 782	14 686	199 601
27	209 383		9 782	14 686	199 601
Sum	**4 733 655**	**0**	**458 115**	**328 418**	**4 275 540**

Note 2 Styrehonorar

Utbetaling styrehonorar i 2025	60 000
	60 000

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 05.03.2026
- Thorkildsen, Camilla S (11.04.1977), 07.03.2026
- INGRID LARSSEN (..), 09.03.2026
- Mattsson, Hanna Kristina (21.04.1982), 09.03.2026

Forseglet av

Posten Norge

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

NOTER

Note 3 Vaktmestertjeneste /Renhold

Vaktmester/renhold	100 260
Vaktmester tilleggsarbeid	4 876
	105 136

Note 4 Rep/vedlikehold

Driftsmateriale	3 318
Service for varmeanlegg	4 425
Vedlikeholdsavtale brannintelligen	28 640
Rep. Av skader for vannlekkasjer	156 380
Byttet defekt lysarmatur i kjeller	4 250
Rep.porttelefon	6 711
Årservice vaskemiskiner	3 733
Fire Buiding Addsecure AS	2 330
Egenandel forsikring	44 000
Refusjon fra forsikringselskap	-55 548
	198 239

Det er inngått avtale om utbedring av vannlekkasje med et totalt kostnadsestimat på ca. kr 480 000 inkl. mva. Per 31.12.2025 er kr 156 380 kostnadsført. Resterende arbeider skal utføre i 2025, og det er derfor ikke foretatt avsetning for gjenværende estimert kostnad. Beløpet er budsjettert for 2026.

Note 5 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2025 kr 13 750-, Alle beløp er inkludert MVA.

Note 6 Forsikring / Andre finansinntekter

Gjensidige forsikring	124 870
Gjensidige kundeutbytte	19 354
Kostnad forsikring	**105 516**

Note 7 Andre kostnader

Ligningsoppgaver	4 561
Konsulenthonorar Ekstraord. Driftstjenester	12 056
Porto og Data/EDB-kostnad purring til beboer	13 932
Utgifter til dugnad	4 500
Lisens lettstyrt	10 068
Huseiernes Kontingent	2 200
	47 317

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 05.03.2026
- Thorkildsen, Camilla S (11.04.1977), 07.03.2026
- INGRID LARSSEN (..), 09.03.2026
- Mattsson, Hanna Kristina (21.04.1982), 09.03.2026

Forseglet av

Posten Norge

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

NOTER

Note 8 Egenkapital

Egenkapital 1/1	332 094
Årets resultat	1 753
Egenkapital 31/12	**333 847**

Note 9 Fjernvarme

Innbetaling á konto 2025	155 424
Utg. fjernvarme 2025	176 513
Fordring fjernvarme	**-21 089**

Note 10 Langsiktig gjeld

	Lån DNB I	Lån DNB II	Sum
Lån per 01.01.2025	287 348	4 397 330	**4 684 678**
Avdrag lån 2025	84 910	333 790	**418 700**
Lån per 31.12.2025	**202 438**	**4 063 540**	**4 265 978**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 05.03.2026
- Thorkildsen, Camilla S (11.04.1977), 07.03.2026
- INGRID LARSSEN (..), 09.03.2026
- Mattsson, Hanna Kristina (21.04.1982), 09.03.2026

Forseglet av

Posten Norge

Årsregnskap 2025 til signering

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), signert 05.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Thorkildsen, Camilla S (11.04.1977), signert 07.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- INGRID LARSSEN (..), signert 09.03.2026 med Signicat Sign BUYPASS
- Mattsson, Hanna Kristina (21.04.1982), signert 09.03.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Boligsameiet Schøningsgate 24

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Schøningsgate 24 som viser et overskudd på kr 1 753. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 boligsameiet slik det kreves i lov, forskrift 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.

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 boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemssameieer i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige sameieer, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle sameiesmedlem eller samarbeidende sameie(er).

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

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

Oslo, 5. mars 2026
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Saker til behandling på årsmøte 2026:

Sak 1. Utbedring av tak:
Saken startet i januar 2025, Gjensidige forsikring og deres partner Ocab ble involvert, som konkluderte med at lekkasjen skyldtes feil i bygningskonstruksjonen. Gjensidige vil derfor kun dekke følgeskadene. Skadene er av en slik art at det går utover det som anses som vanlig vedlikehold av overflater, som seksjonseier har ansvar for. Kostnaden må da dekkes av sameiet i fellesskap.

Etter at Storo Blikkenslagerverksted nylig har revet dekket på terrassen til seksjon 26, viser det seg at fukten og råten fortsetter innover til seksjon 27 ved siden av. Dette betyr at begge terrassene må repareres. Lånet vi ønsker skal brukes til å dekke utgiftene til reparasjon av terrassene til seksjon 26 og 27 samt fuktskader og el.arbeid i underliggende soverom seksjon 26.

Kostnad for utbedringer budsjetteres med kr 900 000,- med tillegg av etableringskostnader for lånet.

Styret foreslår at det tas opp lån på kr 900 000,- til gjennomføring av nødvendige utbedringer av lekkasjer. Kostnader for betjening av lån gjeldene renter, avdrag og omkostninger vil tillegges innbetaling av fellesutgifter (seksjonsutgift) pr mnd.

Lån vil bli individualisert slik at seksjonseiere som ønsker å innfri sin andel av sameiets lån kan gjøre dette. Individualisering vil være mulig når alt arbeider vedr utbedring av tak er sluttført, nærmere informasjon om dette vil bli sendt ut senere. Seksjonseiere som innfrir sin andel av sameiets lån, vil ikke få tillagt lånekostnader på fellesutgiftene.

Forslag til vedtak.
Sameiet Schønings gate 24 låner kr 900 000,- til finansiering av kostnader til utbedringer av lekkasjer samt dertil nødvendige reparasjoner.
Lån tas opp i DNB og ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Nedbetalingstid på lån er 10 år som annuitetslån til markedsrente.

Lånekostnad for sameiet er ca. kr 10 100,- pr mnd. vil fordeles etter eierbrøk og tillegges innbetaling av fellesutgifter (seksjonsutgift). Lånekostnader vil kunne endres etter rentenivå, nå ca. 7 %. Eventuelt udisponert lån og finansiering tillegges sameiets egenkapital etter gjennomføring av prosjektet. Se liste for andel lån og kostnader til betjening av lån.

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Schønings gate 24		Lån kr 900 000,-	7 %, 10 år
Seksjon nr.	**Fordelingsnøkkel**	**Andel pr snr kr**	**Lånekost mnd kr**
1	610	36382	408
2	360	21471	241
3	610	36382	408
4	600	35785	402
5	300	17893	201
6	550	32803	368
7	610	36382	408
8	360	21471	241
9	740	44135	495
10	690	41153	462
11	300	17893	201
12	550	32803	368
13	610	36382	408
14	360	21471	241
15	740	44135	495
16	690	41153	462
17	300	17893	201
18	550	32803	368
19	610	36382	408
20	1100	65606	736
21	700	41750	469
22	300	17893	201
23	550	32803	368
24	600	35785	402
25	750	44732	502
26	475	28330	318
27	475	28330	318
Sum	**15090**	**900000**	**10100**

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Seksjonseiere
Sameiet Schøningsgate 24

Det innkalles til ordinært årsmøte 2025, onsdag 23. april kl. 18.00

Årsmøte avholdes: Fagerborg Menighetshus, Rosenborggata 3, 0356 OSLO

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Styrets beretning 2024**
3. **Regnskap med balanse for 2024 og budsjett for 2025.**
4. **Saker til behandling på årsmøte:** se vedlegg
5. **Valg.**
   a) Styrets leder. b) To styremedlemmer. c) Et varamedlem.
6. **Fastsettelse av godtgjørelse til styret.**

Seksjonseiere som ønsker å stille med fullmakt, må innlevere skriftlig og datert fullmakt, bruk gjerne den vedlagte. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å delta og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Oslo, 10. april 2025
Styret i Sameiet Schønings gate 24

- -

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til å opptre på mine vegne til _____.

ved det ordinære årsmøtet i Sameiet Schønings gate 24 den 23. april 2025

Sted.....dato.....2025

_____

Underskrift eier av seksjon nr..... i Sameiet Schøningsgate 24

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Årsrapport 2024 for Boligsameiet Schønings gate 24

Boligsameiet Schønings gate 24 består av 27 eierseksjoner hvor av 14 seksjoner er på fremleie.
Sameiets virksomhet består i drift av bygården Schønings gate 24, Gnr.215 Bnr. 310, lokalisert på Majorstuen i Oslo.

Styrets sammensetning:
Styreleder: Fred Paulsen Styremedlemmer:
Camilla Thorkildsen, Hanna Mattson.
Varamedlem: Hege Brenne
Forretningsfører: NOR forvaltning AS Forsikringsselskap:
Gjensidige, Polise: 78660558 Møteaktivitet:

Det er holdt 6 styremøter siden fjorårets ordinære sameiermøte 15.04.2024. I tillegg kommer styreaktivitet i form av befaringer, kontakt med leverandører og forsikringsselskap, via telefon, epost og Lettstyrt. Det har vært et svært travelt år.

Saker som styret har behandlet:
• Generelt styrearbeid: Økonomi, befaringer m.m, generell drift.
• Evaluering av Renoveringsprosjektet
• TV og Internett: Vurdert å fornye avtalen med Telia eller gå over til fiber via Homenet. Styret har valgt å ikke skifte leverandør.
• Vaskerom: Vanlig vedlikehold
•Brannslukningsutstyr: Firesafe har sjekket og tatt service på brannslokkingsapparater i fellesareal og i hver seksjon, unntatt de seksjoner de ikke kom inn i og der apparatene ikke ble gjort tilgjengelig.
• Dugnad avholdt 11.mai med godt oppmøte. Bedene luket, og blomster plantet i bed og urner. Kjeller og bakgård kostet og ryddet. Utemøbler og grill i bakgården vasket. Søppelhuset ble malt, og vaktmester fjernet hageavfallet.
• Årlig service gjort av Siemens på brannalarmanlegget og nødbelysning. Ny kontaktperson, Aleks Frilles, har rettet feilene i nødbelysningen, som nå fungerer slik den skal. og Jako på vaskemaskin og tørketrommel.
• Innhentet flere tilbud på nye løsninger for porttelefonene. Nåværende anlegg er gammelt, og det kan oppstå feil. (feil på apparat inne i leilighetene dekkes ikke av fellesskapet)
• Lettstyrt: Oppdatering av systemet eiere, beboere, leietakere, praktisk info m.m. Dette er et styreverktøy som skal lette kommunikasjonen mellom styret og ovennevnte samt styrearbeidet. Overgangen har tatt lang tid, og det tar tid å venne alle inkl. styret til å bruke denne kanalen.
• Reparasjon av større fuktskader i seksjon 27. Dette ble en krevende sak, som vokste seg stadig større og mer arbeidskrevende etter som arbeidet skred fram. Styret har lagt ned svært mange timer for å spare sameiet for forstyrende innleie av ekstern ekspertise, både juridisk og praktisk.

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Sameiets økonomi:
For å få bedre kontroll og rettferdig fordeling av kostnadene for fjernvarme og varmtvann, foreslår styret at vi på nytt sjekker hva det vil koste å innføre målere på radiatorene og bruk av varmtvann. Vi kan også sette måler på kaldtvannet som leveres inn til gården. Ny betalingsløsning i vaskerommet er skrinlagt da det ble for dyrt.

Det er en pågående lekkasjesak. Lekkasje gjennom tak eller veggkonstruksjon som skyldes elde/slitasje og derfor ikke dekkes av forsikringen. Kostnad for utbedring er ukjent.

Styret foreslår at årets overskudd kr. 78 940,- (2024) tillegges egenkapitalen som dermed blir positiv med kr 332 094,- pr 31. desember 2024, mot underskudd - kr 21 306,- året før (2023). Sameiet har positiv egenkapital og inkluderer fordring til avregning for innbetalt energiforbruk til oppvarming. Denne fordring utgjør kr. 36 383.- pr 31.12.2024.

Egenkapitalen er fortsatt noe lav, og styret vurderer alle løpende kostnader.
Sameiets økonomi ble rammet av flere uforutsette utgifter de siste to årene, Bunn (kloakk)-ledninger. Vanninntrenging i en seksjon. Styret vil sette i verk tiltak med tanke på å bedre likviditeten, samtidig som vil lage en ny vedlikeholdsplan

Fellesutgifter:
Styret har besluttet å øke fellesutgiftene (seksjons utgifter) med 6 % fra 01.05.2025.
Innbetalinger på sameiets felles lån vil justeres i h t renteendringer i bank (gjelder kun seksjoner som har fellesgjeld).

Seksjonsutgifter øker som følge av generell prisstigning fra sameiets faste leverandører og på løpende serviceavtaler.
Generelt øker kostnadene med 2-10 % eller i h t KPI, forsikring øker med inntil 8 % og kommunale avgifter øker etter styrets anslag med 9%. På bakgrunn av vesentlig økning i sameiets faste kostnader ser styret det derfor nødvendig å øke innbetalinger fra seksjonene tilsvarende. Forsikring og kommunale avgifter utgjør stor andel av sameiets utgifter og er derfor førende for økningen styret har besluttet.

Sameiets drift:
Sameiets fellesoppgave er å ivareta fellesinteressene for de enkelte seksjonseiere. Sameiets virksomhet forurenser ikke ytre miljø mer enn virksomhetens art normalt tilsier.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av Sameiet Schøningsgate 24 sine eiendeler, gjeld og finansielle stilling herunder resultat. Forutsetninger om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet 2024.

Styret kjenner ikke til forhold av viktighet for å kunne bedømme sameiets stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntruffet forhold som etter styrets syn har betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Styret i Boligsameiet Schønings gate 24

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Saker til behandling på årsmøte 2025:

Sak 1. Endring av vedtektene:

Oppbevaring av elektriske sparkesykler innendørs i bygget tillates ikke. Begrunnelse er brannfare.

Forslag til vedtak: Det er ikke tillatt å oppbevare slike innendørs pga brann og eksplosjonsfare. Seksjonseier vil kunne stilles til ansvar for følgene av en brann.

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2024	Budsjett 2024	2023	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Fellesinntekter		732 436	732 456	687 340	774 010
Vaskeri inntekter		13 629	12 730	7 730	12 160
Andre inntekter		9 607	6 030	6 100	1 000
Renteinntekt på individuell lån	1	421 052	417 600	407 206	400 000
Kabel-TV/Internett		185 328	178 200	192 236	190 888
Ekstraordinær innbetaling		200 001	0	349 996	0
Sum driftsinntekter		**1 562 053**	**1 347 016**	**1 650 608**	**1 378 058**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorarer	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Arb.giv. avg.		8 460	8 460	8 460	8 460
Vaktmestertjeneste / Renhold	3	107 238	107 100	102 350	107 000
Kommunale avgifter		180 050	179 520	152 135	205 000
Felles strøm		19 329	24 635	23 488	20 000
Kabel-TV		185 419	178 200	187 836	190 888
Rep/vedlikehold	4	241 102	100 000	523 232	100 000
Revisjon	5	12 500	12 865	12 250	13 000
Forretningsfører		44 358	42 000	53 469	43 765
Forsikring	6	177 402	173 447	160 601	191 600
Andre kostnader	7	58 822	14 920	35 437	24 000
Bankgebyrer		2 776	3 110	2 953	2 800
Sum driftskostnader		**1 097 456**	**904 257**	**1 322 211**	**966 513**
DRIFTSRESULTAT		**464 596**	**442 759**	**328 397**	**411 545**
FINANSPOSTER					
Andre finansinntekter	6	17 538	17 230	42 502	17 500
Renteutgifter		403 195	417 600	392 204	400 000
Netto finansposter		**-385 657**	**-400 370**	**-349 703**	**-382 500**
ÅRSRESULTAT		**78 940**	**42 389**	**-21 306**	**29 045**
Overføringer:					
Overført egenkapital	8	78 940		-21 306	
Sum overføringer		**78 940**		**-21 306**	

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

BALANSE

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Individuelle lån	1	4 733 655	5 769 980
Fjernvarme 2023	9	36 383	57 913
Restanse fellesutgifter		171 583	6 253
Forskuddsbetalte kostnader		247 214	229 632
Bankinnskudd		145 435	196 275
Sum omløpsmidler		**5 334 271**	**6 260 053**
SUM EIENDELER		**5 334 271**	**6 260 053**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital og fond 31/12			
Egenkapital 1/1		253 154	274 461
Årets resultat		78 940	-21 306
Egenkapital 31/12	8	**332 094**	**253 154**
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån DNB	10	4 684 678	5 779 709
Sum langsiktig gjeld		**4 684 678**	**5 779 709**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		274 027	135 838
Påløpt rente		15 776	18 843
Forskudd fra sameiere		27 696	33 427
Annen kortsiktig gjeld		0	39 080
Sum kortsiktig gjeld		**317 499**	**227 189**
SUM EGENKAPITAL, FOND OG GJELD		**5 334 271**	**6 260 053**

For styret i Boligsameiet Schønings Gate 24
Oslo, 24.03.2025

Fred Christen Paulsen
Styrets leder

Hanna Kristina Mattsson
Styremedlem

Camilla Sønstabø Thorkildsen
Styremedlem

Paul Normann
Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.
Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder
Sameiet er ikke pliktig til OTP.
Sameiet består av 27 seksjoner

Note 1 Individuelle lån

Seksjonsnr	Lån per 01.01	Ny lån i 2024	Avdrag	Rente	Saldo pr 31.12
1	279 671		10 814	20 614	268 857
2	149 846		3 360	11 124	146 486
3	279 671		10 814	20 614	268 857
4	272 830		272 830	16 718	0
5	0		0	0	0
6	252 179		9 757	18 587	242 422
7	0		0	0	0
8	149 846		3 360	11 124	146 486
9	339 290		13 128	25 008	326 162
10	316 369		12 225	23 319	304 145
11	137 550		5 317	10 139	132 232
12	228 929		5 132	16 996	223 797
13	282 255		11 321	20 791	270 934
14	165 067		6 386	12 167	158 682
15	339 290		339 290	23 138	0
16	316 369		12 225	23 319	304 145
17	124 867		2 802	9 270	122 065
18	252 181		9 756	18 588	242 424
19	279 671		10 814	20 614	268 857
20	457 847		10 266	33 990	447 581
21	320 928		12 405	23 655	308 524
22	137 550		5 317	10 139	132 232
23	252 179		252 179	19 028	0
24	0		0	0	0
25	0		0	0	0
26	217 797		8 414	16 054	209 383
27	217 797		8 414	16 054	209 383
Sum	**5 769 980**	**0**	**1 036 324**	**421 052**	**4 733 655**

Note 2 Styrehonorar

Utbetaling styrehonorar i 2024	60 000
	60 000

Note 3 Vaktmestertjeneste /Renhold

Vaktmester/renhold	95 940
Vaktmester tilleggsarbeid	11 298
	107 238

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

NOTER

Note 4 Rep/vedlikehold

Driftsmateriale	5 815
Service for varmmeanlegg	3 319
Vedlikeholdsavtale brannintelligen	49 594
Rep. Av skader for vannlekkasjer	173 277
Rep.porttelefon	2 500
Årservice vaskemiskiner	4 366
Fire Buiding Addsecure AS	2 231
	241 102

Note 5 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2024 kr 12 500-, Alle beløp er inkludert MVA.

Note 6 Forsikring / Andre finansinntekter

Gjensidige forsikring	177 402
Gjensidige kundeutbytte	17 442
Kostnad forsikring	**159 960**

Note 7 Andre kostnader

Ligningsoppgaver	3 753
Konsulenthonorar Ekstraord. Driftstjenester	20 783
Porto og Data/EDB-kostnad purring til beboer	10 927
Leie lagerboks	11 120
Utgifter til dugnad	284
Lisens lettstyrt	9 101
Huseiernes Kontingent	2 130
Øredifferanse	725
	58 822

Note 8 Egenkapital

Egenkapital 1/1	253 154
Årets resultat	78 940
Egenkapital 31/12	**332 094**

Note 9 Fjernvarme

Innbetaling á konto 2024	155 424
Utg. fjernvarme 2024	195 259
Fakturert avregning 2024	3 452
Fordring fjernvarme	**-36 383**

Note 10 Langsiktig gjeld

	Lån DNB I	Lån DNB II	Sum
Lån per 01.01.2024	432 846	5 346 863	**5 779 709**
Avdrag lån 2024	145 499	949 533	**1 095 031**
Lån per 31.12.2024	**287 348**	**4 397 330**	**4 684 678**

Følgende dokument **Årsregnskap 2024** er signert av:

Paulsen, Fred Christen - 25.03.2025 08:13:41 (UTC)

Mattsson, Hanna Kristina - 30.03.2025 12:18:58 (UTC)

Thorkildsen, Camilla S - 24.03.2025 17:07:58 (UTC)

Normann, Paul Sverre - 24.03.2025 13:00:55 (UTC)

Dette dokumentet inneholder informasjon om digitalt utførte signeringer ved hjelp av BankID via e-signeringstjenesten signident.no. E-signering med BankID er juridisk bindende, jfr. Esignaturloven.

Signeringshistorikkens digitale spor er lagret i et Signert Data Objekt (SDO) hos dokumenteiers konto på signident.no. Signaturene kan verifiseres via BankIDs SDO-leser (tilgjengelig via signident.no og bankid.no).

Signident anbefaler dokumenteiere alltid á sørge for lokal lagring av SDO i sine lokal arkiver i tillegg til lagring av dette dokumentet.

For vilkår for bruk av signident.no, se https://www.signident.no/vilkar-for-bruk-av-tjenesten/.

Signident

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Boligsameiet Schøningsgate 24

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Schøningsgate 24 som viser et overskudd på kr 78 940. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 boligsameiet slik det kreves i lov, forskrift 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.

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 boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. mars 2025
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Seksjonseiere
Sameiet Schøningsgate 24
0363 Oslo

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt onsdag 23. april kl. 18.00 i Fagerborg Menighetshus, Rosenborggata 3, 0356 OSLO

Deltagende var:
8 ifølge fremmøteregistrering og 3 fullmakter. Totalt 11 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører deltok Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:
a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent, og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble Paul Normann valgt.
c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
d) Til å medundertegne protokollen ble Heidi Houge og Camilla Thorkildsen valgt.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2024:
Styrets årsberetning ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert.
Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP MED BALANSE FOR 2024 OG BUDSJETT FOR 2025:
Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2024 ble gjennomgått, og hovedkonklusjon i revisjonsberetningen lest opp.
Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.
Budsjett for 2025 ble gjennomgått og kommentert. Budsjettet ble lest og tatt til etterretning.
Det vil innhentes tilbud på nye avtaler gjeldene forsikring, tv/bredbånd og vaktmester.

4. INNKOMNE FORSLAG:
Endring av vedtektene.
Vedtak: § 10 tillegges 3 ledd; Det er ikke tillatt å oppbevare elektriske sparkesykler innendørs pga brann og eksplosjonsfare. Seksjonseier vil kunne stilles til ansvar for følgene av en brann.

5. VALG AV STYRE:
Sammensetning etter valget ble:

a) Styrets leder:	Ingrid Larssen	Enstemmig
b) To styremedlemmer:	Camilla Thorkildsen	Enstemmig
	Hanna Mattsson	Enstemmig
c) Et varamedlem:	Hege Brenne	Enstemmig

6. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET:
Styrets godtgjørelse ble satt til kr 60.000, -.
Styrets godtgjørelse ble enstemmig godkjent.

Dugnad gjennomføres 13. mai kl. 1800

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl. 18.45

Gjennomlest og godkjent.

Camilla Thorkildsen /s/	**Heidi Houge /s/**	**Paul Normann /s/**
Styremedlem	Seksjonseier	Møteleder, referent

Kontaktinformasjon forretningsfører:

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

SAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Seksjonseiere
Sameiet Schøningsgate 24

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte, torsdag 7. juli 2022, kl. 18.00

Årsmøte gjennomføres på MS Teams. Innkalling og link til årsmøtet vedlegges på e-post, derom du ikke har mottatt e-post kan innkalling og link fås tilsendt ved henvendelse til: post@forvaltning.no

Link til årsmøte: https://teams.live.com/meet/9410968298731

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Økning av låneramme, ref. vedtak på årsmøte 2022, sak 4,2.**
   Se vedlegg.

Seksjonseiere som ønsker å stille med fullmakt, må innlevere skriftlig og datert fullmakt, bruk gjerne den vedlagte. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å delta og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Oslo, 29. juni 2022 Styret i Sameiet Schønings gate 24

- -

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til å delta på mine vegne til _____.

ved det ekstraordinære årsmøtet i Sameiet Schønings gate 24 den 7. juli 2022

Sted……dato……..2022

_____

Underskrift eier av seksjon nr……..…… i Sameiet Schøningsgate 24

SAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Vedlegg sak 2:

Utbedringer tak og fasade:
Etter vedtak på ordinært årsmøte 2022, sak 4.2 skal det gjennomføres utbedringer på tak, fasade med brannbalkonger og vinduer.
Sameiets tak er for tiden i en tilstand som gjør at det må gjennomføres utbedringer.
I den forbindelse har styret innhentet tilbud på både utbedringer av tak, fasade med brannbalkongene og utskifting av vinduer siden det totalt sett blir mer kostnadseffektivt å utføre samtidig.

Det er kommet pålegg om brannsikre vinduer i bakgård. Dette fordyrer vinduene samt at det velges side åpning gjør at tidligere beregnede kostnader på kr 5 500 000,- ikke er tilstrekkelig til å gjennomføre prosjektet. Brannsikre og sidesvingte vinduer fordyrer utskiftingen med ca kr 800 000,-.

Tilbud fra Storo Blikkenslager vedlegges. Det foreslår derfor at det tas opp lån på inntil kr 6 300 000,- til utbedringer beskrevet i tilbud samt utbedringer av fuktskader.

Lån tas opp som annuitetslån med løpende markedsrente. Nedbetaling gjøres gjennom økte fellesinntekter (seksjonsutgift) i h t månedlige lånekostnader.

Fordeling pr seksjon og beregnede lånekostnader ved opptak av lån på kr 6 300 000,- med nedbetaling over 20 år og med antatt rente 4,5 %. De gjøres oppmerksom på at det er varslet generelt høyere renter fremover.

Fordeling av lån og lånekostnader blir ved opptak av lån:

Schønings gate 24		**Lån kr 6 300 000,-**	**4,5 %, 20 år**
Seksjon nr.	**Fordelingsnøkkel**	**Lån andel pr snr kr**	**Lånekost mnd kr**
1	610	254672	1617
2	360	150298	954
3	610	254672	1617
4	600	250497	1590
5	300	125249	795
6	550	229622	1458
7	610	254672	1617
8	360	150298	954
9	740	308946	1962
10	690	288072	1829
11	300	125249	795
12	550	229622	1458
13	610	254672	1617
14	360	150298	954
15	740	308946	1962
16	690	288072	1829
17	300	125249	795

18	550	229622	1458
19	610	254672	1617
20	1100	459245	2916
21	700	292247	1856
22	300	125249	795
23	550	229622	1458
24	600	250497	1590
25	750	313121	1988
26	475	198310	1259
27	475	198310	1259
Sum	**15090**	**6300000**	**40000**

Lånet tas opp som et annuitetslån over 20 år med lik innbetaling hver mnd. Ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Lånekostnad for sameiet, ca kr 40 000,- pr mnd som fordeles etter eierbrøk og tillegges innbetaling av felleskostnader pr mnd. Lånekostnader vil kunne endres etter rentenivå.

Forslag til vedtak: utbedringer av tak, bygning og installasjon av nye vinduer gjennomføres. Sameiet Schønings gate 24 låner inntil kr 6 300 000,- til finansiering av utbedringer på tak, bygning og installasjon av nye vinduer.

Det gis anledning til individuell innbetaling av andel lån en gang pr år.

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

SAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Seksjonseiere
Sameiet Schøningsgate 24

Det innkalles til ordinært årsmøte 2024, mandag 15. april kl. 18.00

Årsmøte gjennomføres på MS Teams. Innkalling og link til årsmøtet vedlegges på e-post, derom du ikke har mottatt e-post kan innkalling og link fås tilsendt ved henvendelse til: post@forvaltning.no

Link til årsmøte: https://teams.live.com/meet/9433254958890?p=VN6aKrlW9JHQwAeU

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Styrets beretning 2023**
3. **Regnskap med balanse for 2023 og budsjett for 2024.**
4. **Saker til behandling på årsmøte:** Ingen innmeldte saker til behandling.
5. **Valg.**
   a) Styrets leder. b) To styremedlemmer. c) Et varamedlem.
6. **Fastsettelse av godtgjørelse til styret.**

Seksjonseiere som ønsker å stille med fullmakt, må innlevere skriftlig og datert fullmakt, bruk gjerne den vedlagte. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å delta og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Oslo, 2. april 2024 Styret i Sameiet Schønings gate 24

- - - -

Årsberetning 2023 for Boligsameiet Schønings gate 24

Boligsameiet Schønings gate 24 består av 27 eierseksjoner hvorav 14 seksjoner er på fremleie.

Sameiets virksomhet består i drift av bygården Schønings gate 24, Gnr.215 Bnr. 310, lokalisert på Majorstuen i Oslo.

Styrets sammensetning: Styreleder: Fred Paulsen Styremedlemmer: Camilla Thorkildsen og Stein Lier-Hansen Varamedlem: Hege Brenne

Forretningsfører: NOR forvaltning AS Forsikringsselskap:

Gjensidige, Polise: 78660558

Møteaktivitet: Det er holdt 4 styremøter siden fjorårets ordinære sameiermøte.. I tillegg kommer styreaktivitet via telefon, epost og Lettstyrt. Det har vært et travelt år.

Saker som styret har behandlet:

• Generelt styrearbeid: Økonomi, befaringer m.m, generell drift.

• Sluttføring av Renoveringsprosjektet:

• Bunnledning: Vurdert ulike løsninger og tilbud, TT-teknikk ble valgt. Arbeidet ble gjennomført med minimale ulemper for de fleste beboere. Ettersom avløpet i to perioder ikke kunne benyttes, ble det leid inn festivaltelt for beboerne.

• TV og Internett: Vurdert å fornye avtalen med Telia eller gå over til fiber via Homenet. Styret har valgt å ikke skifte leverandør.

• Vaskerom: Vanlig vedlikehold

•Brannslukningsutstyr: Firesafe har sjekket og tatt service på brannslokkingsapparater i fellesareal og i hver seksjon, unntatt de seksjoner de ikke kom inn i og der apparatene ikke ble gjort tilgjengelig.

• Dugnad avholdt 11.mai med godt oppmøte. Bedene luket, og blomster plantet i bed og urner. Kjeller og bakgård kostet og ryddet. Utemøbler og grill i bakgården vasket. Søppelhuset ble malt, og vaktmester fjernet hageavfallet. Vedlikehold:

• Årlig service gjort av Siemens på brannalarmanlegget og nødbelysning. Ny kontaktperson, Aleks Frilles, har rettet feilene i nødbelysningen, som nå fungerer slik den skal. og Jako på vaskemaskin og tørketrommel.

• Lettstyrt: Oppdatering av systemet, eiere, beboere, leietakere, praktisk info m.m. Dette er et styreverktøy som skal lette kommunikasjonen mellom styret og ovennevnte samt styrearbeidet. Overgangen har tatt lang tid, og det tar tid å venne alle inkl. styret til å bruke denne kanalen.

Sameiets økonomi:. For å få bedre kontroll og rettferdig fordeling av kostnadene for fjernvarme og varmtvann, foreslår styret at vi på nytt sjekker hva det vil koste å innføre målere på radiatorene og bruk av varmtvann. Vi kan også sette måler på kaldtvannet som leveres inn til gården. Ny betalingsløsning i vaskerommet er skrinlagt da det ble for dyrt.

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2023	Budsjett 2023	2022	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Fellesinntekter		687 340	687 322	631 980	732 456
Vaskeri inntekter		7 730	10 000	8 191	12 730
Andre inntekter		6 100	4 000	3 170	6 030
Renteinntekt på individuell lån	1	407 206	372 000	85 664	417 600
Kabel-TV/Internett		192 236	203 082	176 742	178 200
Ekstraordinær innbetaling		349 996	0	6 300 000	0
Sum driftsinntekter		**1 650 608**	**1 276 404**	**7 205 747**	**1 347 016**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorarer	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Arb.giv. avg.		8 460	8 460	8 460	8 460
Vaktmestertjeneste / Renhold	3	102 350	105 000	103 912	107 100
Kommunale avgifter		152 135	157 200	130 933	179 520
Felles strøm		23 488	25 000	24 544	24 635
Kabel-TV		187 836	203 082	176 706	178 200
Rep/vedlikehold	4	523 232	100 000	6 694 669	100 000
Revisjon	5	12 250	11 500	11 125	12 865
Forretningsfører		53 469	53 470	50 206	42 000
Forsikring	6	160 601	157 000	147 010	173 447
Andre kostnader	7	35 437	40 200	61 872	14 920
Bankgebyrer		2 953	5 500	4 506	3 110
Sum driftskostnader		**1 322 211**	**926 412**	**7 473 942**	**904 257**
DRIFTSRESULTAT		**328 397**	**349 992**	**-268 195**	**442 759**
FINANSPOSTER					
Andre finansinntekter	6	42 502	16 000	15 762	17 230
Renteutgifter		392 204	372 000	78 324	417 600
Netto finansposter		**-349 703**	**-356 000**	**-62 562**	**-400 370**
ÅRSRESULTAT		**-21 306**	**-6 008**	**-330 757**	**42 389**
Overføringer:					
Overført egenkapital	8	-21 306		-330 757	
Sum overføringer		**-21 306**		**-330 757**	

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

BALANSE

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Individuelle lån	1	5 769 980	6 875 179
Fjernvarme 2023	9	57 913	87 012
Restanse fellesutgifter		6 253	0
Forskuddsbetalte kostnader		229 632	321 366
Bankinnskudd		196 275	2 139 599
Sum omløpsmidler		**6 260 053**	**9 423 155**
SUM EIENDELER		**6 260 053**	**9 423 155**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital og fond 31/12			
Egenkapital 1/1		274 461	605 217
Årets resultat		-21 306	-330 757
Egenkapital 31/12	8	**253 154**	**274 461**
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån DNB	10	5 779 709	6 800 145
Sum langsiktig gjeld		**5 779 709**	**6 800 145**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		135 838	2 259 254
Påløpt rente		18 843	16 285
Forskudd fra sameiere		33 427	24 686
Annen kortsiktig gjeld		39 080	48 325
Sum kortsiktig gjeld		**227 189**	**2 348 550**
SUM EGENKAPITAL, FOND OG GJELD		**6 260 053**	**9 423 155**

For styret i Boligsameiet Schønings Gate 24

Oslo, 11.03.2024

Fred Christen Paulsen
Styrets leder

Stein Lier Hansen
Styremedlem

Camilla Sønstabø Thorkildsen
Styremedlem

Paul Normann
Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.
Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder
Sameiet er ikke pliktig til OTP.
Sameiet består av 27 seksjoner

Note 1 Individuelle lån

Seksjonsnr	Lån per 01.01	Ny lån i 2023	Avdrag	Rente	Saldo pr 31.12
1	287 220		7 548	19 356	279 671
2	151 605		1 760	10 288	149 846
3	287 220		7 548	19 356	279 671
4	281 778		8 948	17 356	272 830
5	141 266		141 266	9 520	0
6	258 978		6 799	17 453	252 179
7	256 887		256 887	1 153	0
8	151 605		1 760	10 288	149 846
9	348 448		9 158	23 482	339 290
10	324 894		8 525	21 895	316 369
11	141 266		3 716	9 520	137 550
12	231 619		2 690	15 718	228 929
13	290 247		7 992	19 548	282 255
14	169 508		4 440	11 423	165 067
15	348 448		9 158	23 482	339 290
16	324 894		8 525	21 895	316 369
17	126 338		1 470	8 574	124 867
18	258 980		6 799	17 453	252 181
19	287 220		7 548	19 356	279 671
20	463 238		5 392	31 436	457 847
21	329 582		8 653	22 211	320 928
22	141 266		3 716	9 520	137 550
23	258 978		6 799	17 453	252 179
24	250 497		250 497	0	0
25	315 844		315 844	0	0
26	223 676		5 879	15 073	217 797
27	223 676		5 879	15 073	217 797
Sum	**6 875 178**	**0**	**1 105 198**	**407 880**	**5 769 980**

Note 2 Styrehonorar

Utbetaling styrehonorar i 2023	60 000
	60 000

Note 3 Vaktmestertjeneste /Renhold

Vaktmester/renhold	81 818
Vaktmester tilleggsarbeid	20 532
	102 350

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Schøningsgate 24

NOTER

Note 4 Rep/vedlikehold

Driftsmateriale	6 440
Rørfornying av bunnledinger	370 753
Vedlikeholdsavtale brannintelligen	31 182
Vedlikehold kjellervinduer	24 413
Malerarbeid	75 273
Årskontroll slokkeutstyr	5 896
Årservice vaskemiskiner	6 928
Fire Buiding Addsecure AS	2 348
	523 232

Note 5 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2023 kr 12 250-, Alle beløp er inkludert MVA.

Note 6 Forsikring / Andre finansinntekter

Gjensidige forsikring	160 601
Gjensidige kundeutbytte	16 283
Kostnad forsikring	**144 318**

Note 7 Andre kostnader

Ligningsoppgaver	3 656
Konsulenthonorar Ekstraord. Driftstjenester	18 058
Porto og Data/EDB-kostnad purring til beboer	2 828
Lisens lettstyrt	8 910
Huseiernes Kontingent	1 990
Øredifferanse	-5
	35 437

Note 8 Egenkapital

Egenkapital 1/1	274 461
Årets resultat	-21 306
Egenkapital 31/12	**253 154**

Note 9 Fjernvarme

Innbetaling á konto 2023	155 424
Utg. fjernvarme 2023	215 023
Fakturert avregning 2023	1 686
Fordring fjernvarme	**-57 913**

Note 10 Langsiktig gjeld

	Lån DNB I	Lån DNB II	Sum
Lån per 01.01.2023	515 397	6 284 748	**6 800 145**
Avdrag lån 2023	82 551	937 885	**1 020 436**
Lån per 31.12.2023	**432 846**	**5 346 863**	**5 779 709**

Følgende dokument **Årsregnskap 2023** er signert av:

Paulsen, Fred Christen - 11.03.2024 10:01:22 (UTC)

Hansen, Stein Øyvind Lier - 15.03.2024 13:54:44 (UTC)

Thorkildsen, Camilla S - 11.03.2024 11:27:37 (UTC)

Normann, Paul Sverre - 11.03.2024 10:01:08 (UTC)

Dette dokumentet inneholder informasjon om digitalt utførte signeringer ved hjelp av BankID via e-signeringstjenesten signident.no. E-signering med BankID er juridisk bindende, jfr. Esignaturloven.

Signeringshistorikkens digitale spor er lagret i et Signert Data Objekt (SDO) hos dokumenteiers konto på signident.no. Signaturene kan verifiseres via BankIDs SDO-leser (tilgjengelig via signident.no og bankid.no).

Signident anbefaler dokumenteiere alltid å sørge for lokal lagring av SDO i sine lokal arkiver i tillegg til lagring av dette dokumentet.

For vilkår for bruk av signident.no, se https://www.signident.no/vilkar-for-bruk-av-tjenesten/.

conta Signident

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Boligsameiet Schøningsgate 24

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Schøningsgate 24 som viser et underskudd på kr 21 306. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiets slik det kreves i lov, forskrift 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. mars 2024
PKF ReVisjon AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Seksjonseiere
Sameiet Schøningsgate 24

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt torsdag 7. juli 2022 kl. 18.00 på MS Teams digital kommunikasjon.

Deltagende var:
8 ifølge fremmøteregistrering og 4 fullmakter. Totalt 12 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører deltok Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:

a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble Paul Normann valgt.
c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
d) Til å medundertegne protokollen ble Ingrid Larssen og Hege Brenne valgt.

2. UTBEDRINGER TAK OG FASADE:

Etter vedtak på ordinært årsmøte 2022, sak 4.2 skal det gjennomføres utbedringer på tak, fasade med brannbalkonger og vinduer.
Sameiets tak er for tiden i en tilstand som gjør at det må gjennomføres utbedringer.
I den forbindelse har styret innhentet tilbud på både utbedringer av tak, fasade med brannbalkongene og utskifting av vinduer siden det totalt sett blir mer kostnadseffektivt å utføre samtidig.

Det er kommet pålegg om brannsikre vinduer i bakgård. Dette fordyrer vinduene samt at det velges side åpning gjør at tidligere beregnede kostnader på kr 5 500 000,- ikke er tilstrekkelig til å gjennomføre prosjektet. Brannsikre og sidesvingte vinduer fordyrer utskiftingen med ca kr 800 000,-.

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Tilbud fra Storo Blikkenslager vedlegges. Det foreslår derfor at det tas opp lån på inntil kr 6 300 000,- til utbedringer beskrevet i tilbud samt utbedringer av fuktskader.

Lån tas opp som annuitetslån med løpende markedsrente. Nedbetaling gjøres gjennom økte fellesinntekter (seksjonsutgift) i h t månedlige lånekostnader.

Fordeling pr seksjon og beregnede lånekostnader ved opptak av lån på kr 6 300 000,- med nedbetaling over 20 år og med antatt rente 4,5 %. De gjøres oppmerksom på at det er varslet generelt høyere renter fremover.

Fordeling av lån og lånekostnader blir ved opptak av lån:

Schønings gate 24		**Lån kr 6 300 000,-**	**4,5 %, 20 år**
Seksjon nr.	**Fordelingsnøkkel**	**Lån andel pr snr kr**	**Lånekost mnd kr**
1	610	254672	1617
2	360	150298	954
3	610	254672	1617
4	600	250497	1590
5	300	125249	795
6	550	229622	1458
7	610	254672	1617
8	360	150298	954
9	740	308946	1962
10	690	288072	1829
11	300	125249	795
12	550	229622	1458
13	610	254672	1617
14	360	150298	954
15	740	308946	1962
16	690	288072	1829
17	300	125249	795
18	550	229622	1458
19	610	254672	1617
20	1100	459245	2916
21	700	292247	1856
22	300	125249	795
23	550	229622	1458
24	600	250497	1590
25	750	313121	1988
26	475	198310	1259
27	475	198310	1259
Sum	**15090**	**6300000**	**40000**

BOLIGSAMEIET SCHØNINGSGATE 24

Lånet tas opp som et annuitetslån over 20 år med lik innbetaling hver mnd. Ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Lånekostnad for sameiet, ca kr 40 000,- pr mnd som fordeles etter eierbrøk og tillegges innbetaling av felleskostnader pr mnd. Lånekostnader vil kunne endres etter rentenivå.

Vedtak:
Sameiet Schønings gate 24vedtar å ta opp lån på kr 6 300 000,- til finansiering av utbedringer på tak, bygning og installasjon av nye vinduer. Nedbetalingstid er 20 år som annuitetslån til gjeldene markedsrente. Lån tas opp i DNB. Nytt lån kommer i tillegg til sameiet tidligere lån på kr 600 000,-.
Det gis anledning til individuell innbetaling av andel lån en gang pr år.
Sak 2 vedtatt enstemmig.

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl 19.00

Gjennomlest og godkjent.

Ingrid Larssen /s/	**Hege Brenne /s/**	**Paul Normann /s/**
Styreleder	Seksjonseier	Møteleder, referent

Kontaktinformasjon forretningsfører:

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

Arnmelden
8 Tegningen

BYGNINGSSJEFEN
B.J. No. 472
1931
OSLO

Ekspedisjons-Dokument A.

angående Badningshus

på matr.-nr. 24 Schønningsgate

Innlevert 18 mars 1931 Attestert Duplikat mndt. brandchefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 26 mars 1931

A. Skilland

Opmålingschefen Jr. nr. 271
ott. 28 MRS 1931

Reg. chefen Jr. nr. 455.
mott. 30 MRS 1931

Oversendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er merket blått på blad 1.
Oslo opmålingsvesen 30 mars 1931.

Stiftsgaarden

L. S. Wang.

N.B

BYGNINGSCHEFEN
2149
OSLO 31.

Anmeldelse
7 bygninger

Ekspedisjons-Dokument

angående sanitær og varmeanlegg

på matr.nr. 24 Schønningsgate

innlevert 17. desember 1931. Attestert .....

Overrender hr. Brandchefen
Oslo den 18de desember 1931
A. Skelland

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Fyrrummets dør merket rødt X på kjellerplanen gjöres ildsikker og selvlukkende.
2. Hvor gulvene gjennembrytes av ledninger, må alle utstøtheter omhyggelig gjenstöpes.

Oslo Brandvesen den 22. desember 1931.

17/7/31

J. Brandt Larsen.

Bygn. chefens J.nr.:
motta[illegible]: 21 DEC. 1931

N. til innstilling
Oslo 22/12-31
Ohnagnus

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.01.2024
	202212833 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	SCHØNINGS GATE 24	Eiendom:	215/310/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET SCHØNINGS GATE 24	Søker:	ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Schønings gate 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av vinduer, mottatt 21.12.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202212833			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade nordvest gårdsrom	A3330	07.06.2022	1/17
Fasade nordøst Schønings gate	A3310	07.06.2022	1/18
Fasade sørvest gårdsrom	A3320	07.06.2022	1/19
Fasade sørøst Sorgenfrigata	A3300	07.06.2022	1/20
Detaljsnitt			1/21

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 21.12.2023.

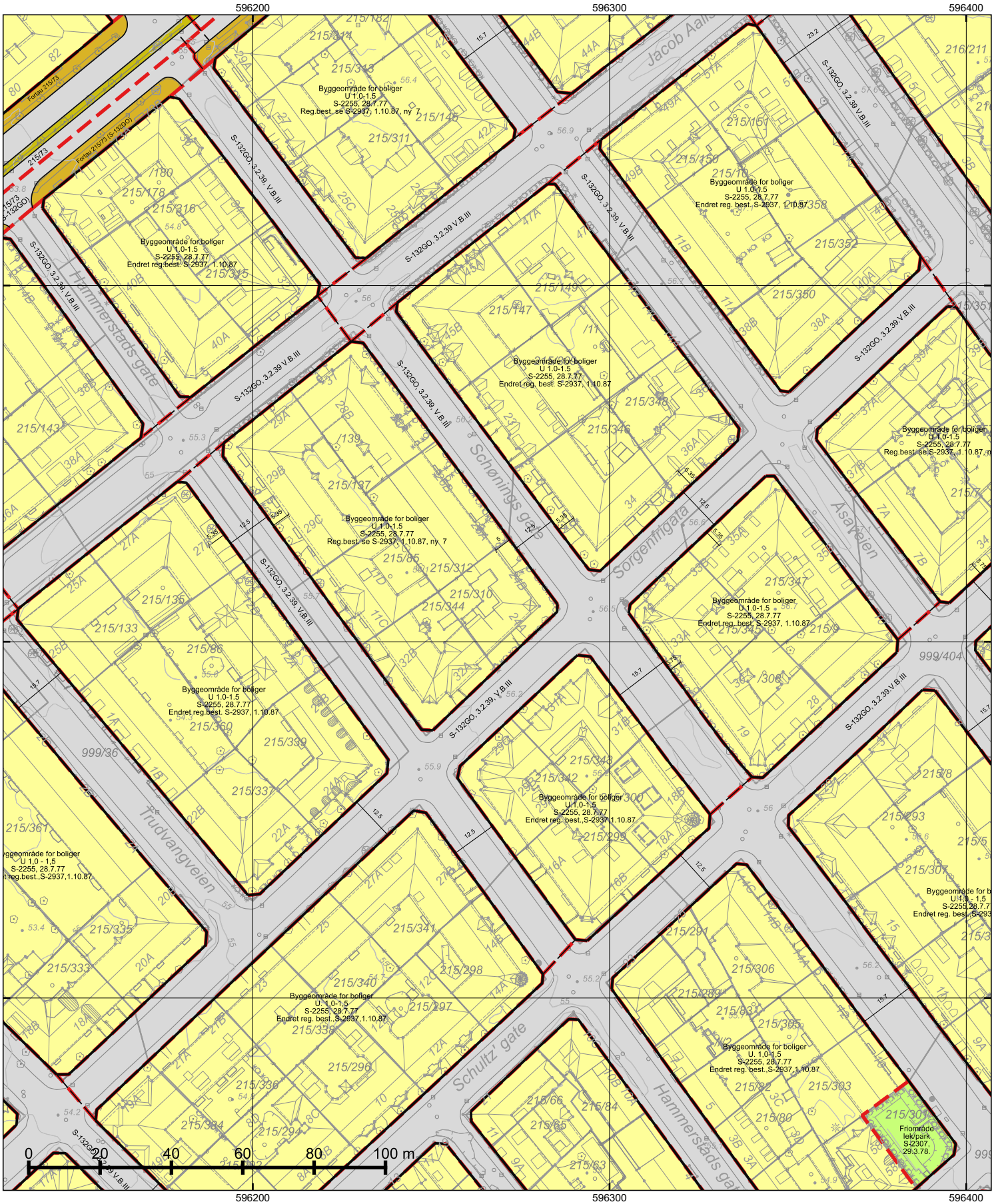
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET SCHØNINGS GATE 24, Alnaparkveien 11, 1081 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

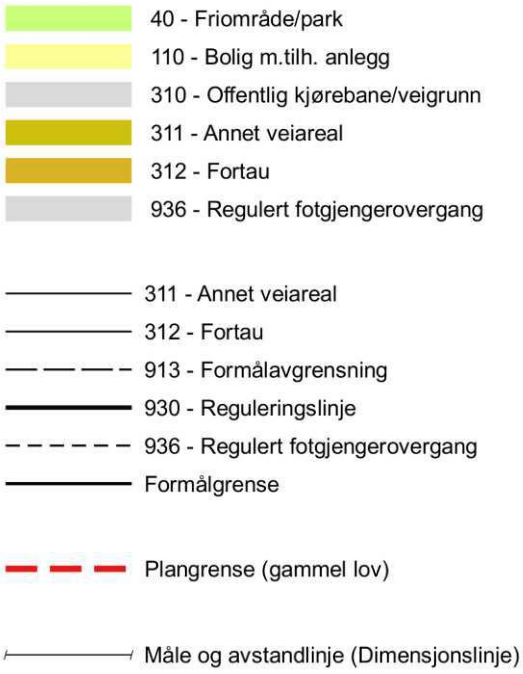
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

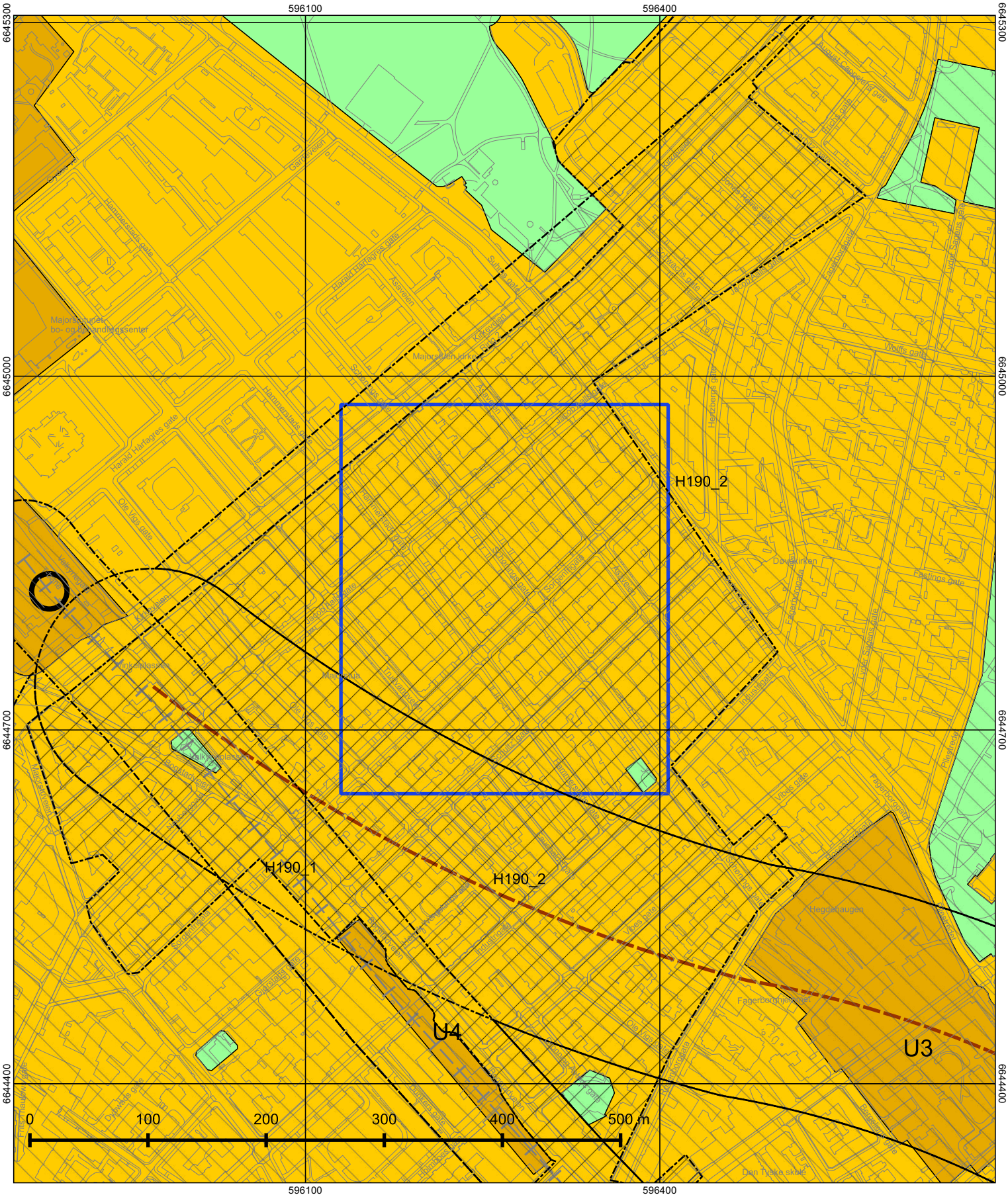
PlottID/Best.nr: 162353/ 86538882
Deres ref.:
Adresse: Schønings gate 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/310

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: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162353/86538882
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538882
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 310.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 215, bnr. 310.

GNR. 215 BNR. 310

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.04.1894.

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

643 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

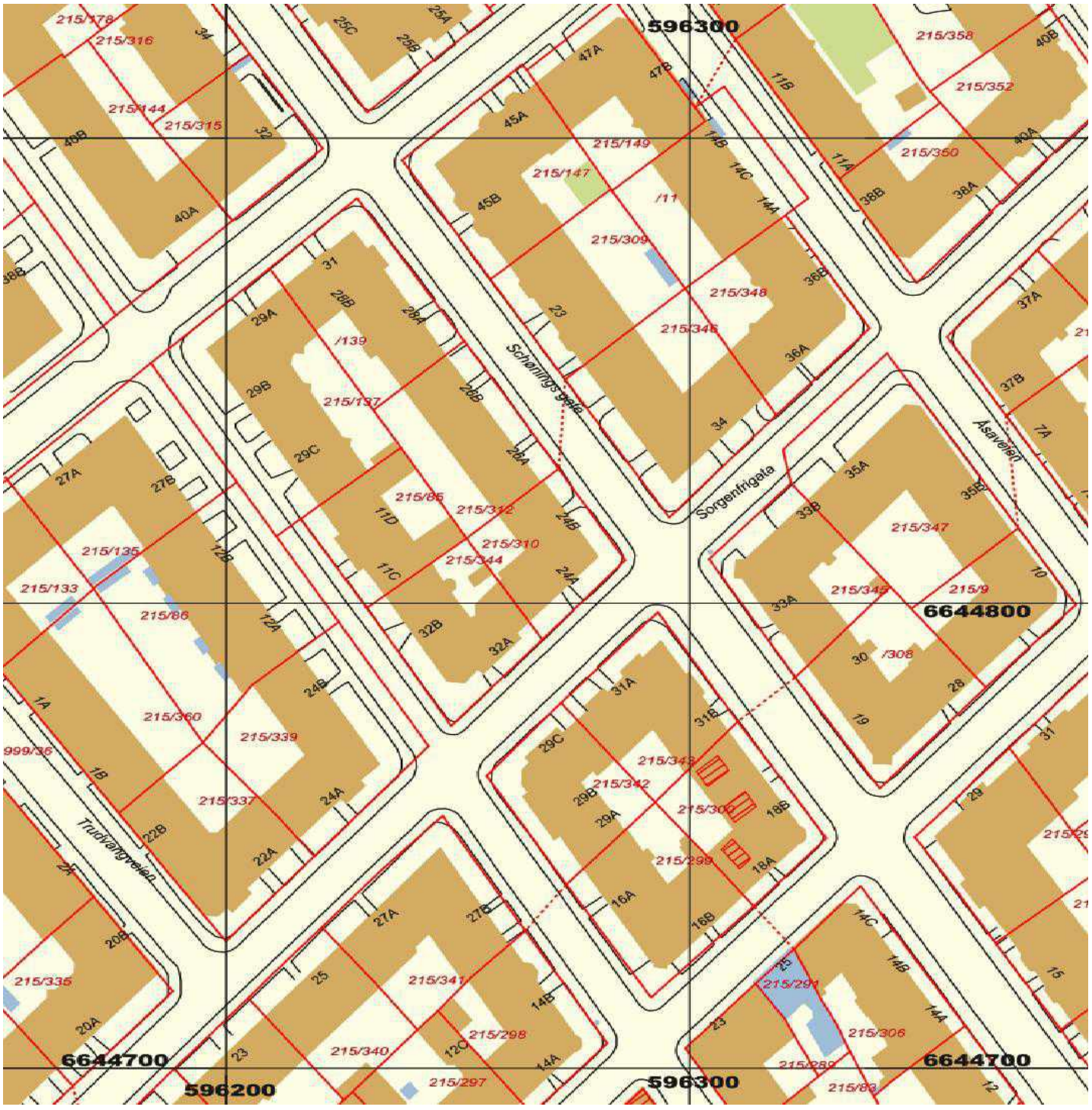
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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

Schønings gate 24A

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	9 min 0.7 km	
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	11 min 0.9 km	
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km	
Heltberg Bislett	12 min	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	5 min 0.4 km	
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	6 min 0.5 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.1 km	

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	5 min 0.4 km	
Solbærtorvet barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km	
Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Kirkeveien	3 min	
Kiwi Sorgenfrigata	4 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	4 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	4 min

SPORT

Dronning Astrids plass streetbaske...	7 min
Marienlyst skole	7 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
Synergy	4 min

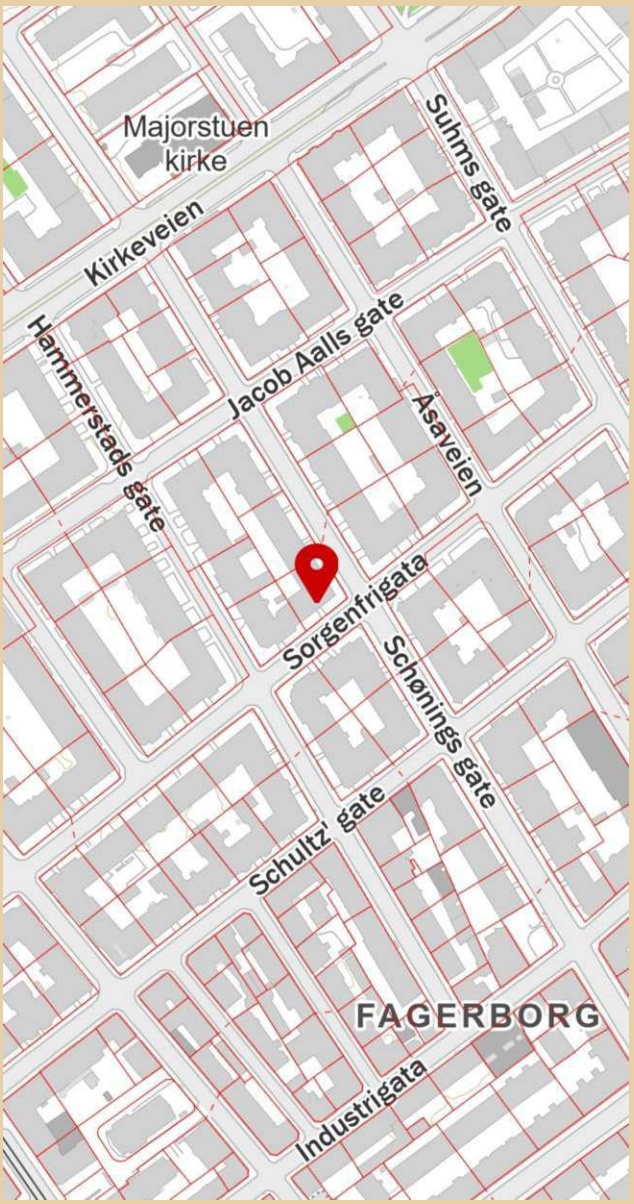
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

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

Schønings gate 24A

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	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	12 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Schultz gate 23 - 11913	1 min
Schultz gate 23 - 4938	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	5 min 0.4 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.1 km

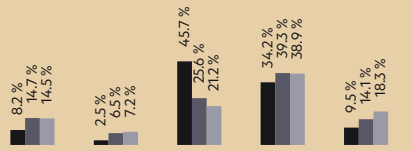
BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	5 min 0.4 km
Solbærtorvet barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km
Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kirkeveien	3 min
Kiwi Sorgenfrigata	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

SPORT

Dronning Astrids plass streetbasket	7 min
Marienlyst skole	7 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
Synergy	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

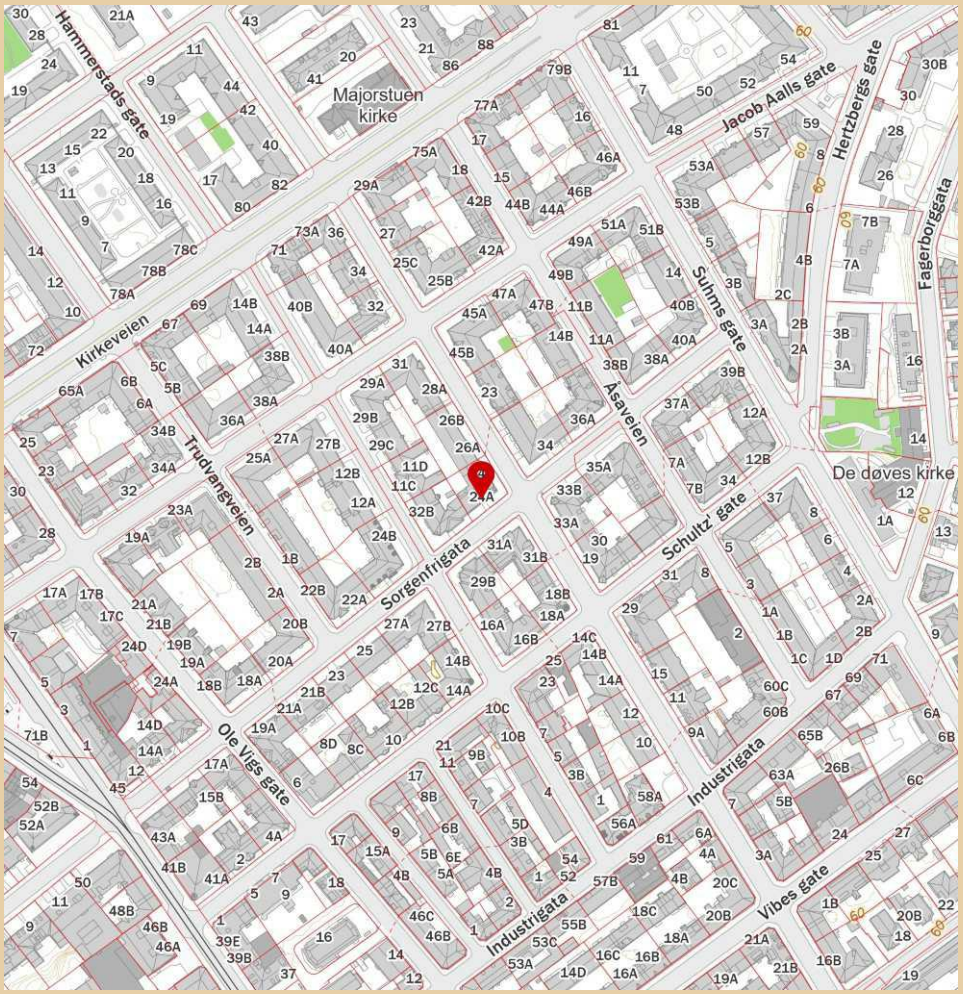
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



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

Schønings gate 24A

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	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	12 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	5 min 0.4 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.1 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	5 min 0.4 km
Solbærtorvet barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km
Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kirkeveien	3 min
Kiwi Sorgenfrigata	4 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	4 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	4 min

SPORT

Dronning Astrids plass streetbaske...	7 min
Marienlyst skole	7 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
Synergy	4 min

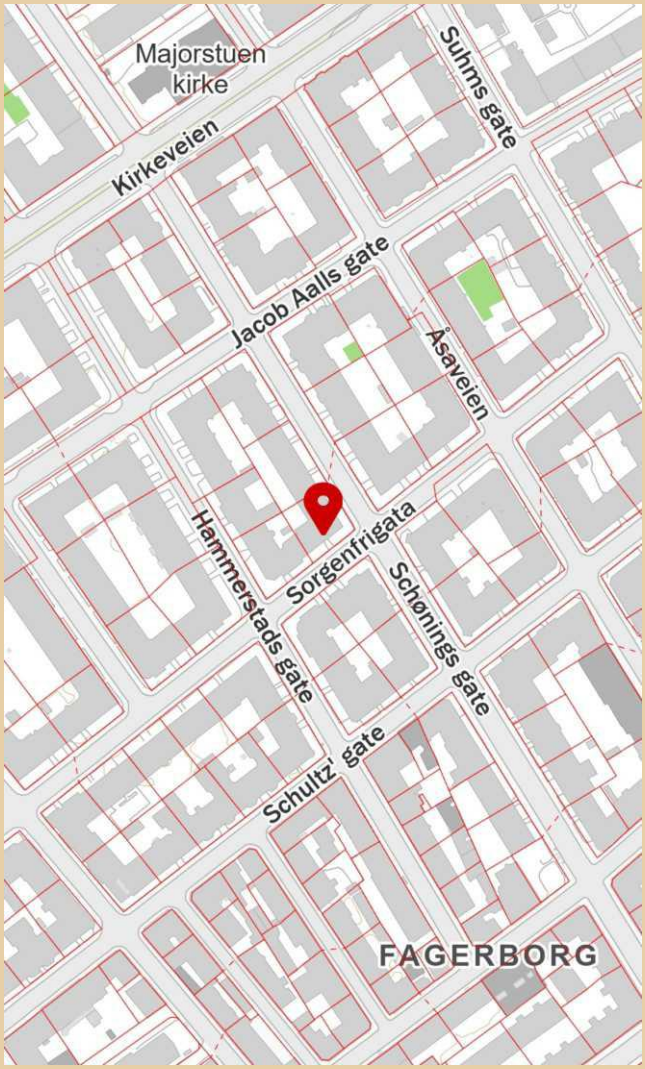
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

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 24 A, 0362 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 310, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260492

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
