

Schønings gate 6A



Velkommen til

Schønings gate 6A



Salgsoppgaven produsert 1. august 2025

Hjørneleilighet på beste Majorstuen

Lys og lekker 2-roms leilighet I Kvik-kjøkken (2022) I IN-ordning I Attraktiv beliggenhet I V.Vann og internett inkl.

Prisantydning	5 300 000,-
Fellesgjeld	598 078,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 899 428,-
BRA-i	43 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1901

Megler	Truls Martin Nygaard
Telefon	476 29 151
E-post	t.nygaard@nordvikbolig.no




SIEMENS



Kort fortalt

- Truls Martin Nygaard v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Schønings gate 6A! En lys og innbydende 2-roms hjørneleilighet med rolig og ettertraktet beliggenhet på Majorstuen/Fagerborg. Delvis åpen løsning mellom stue og KVIK-kjøkken fra 2022. Én-stavs eikeparkett ble lagt i stue, kjøkken og gang i 2019. Klassiske detaljer som god takhøyde og store vindusflater. Romslig soverom vendt mot stille bakgård.

- Høydepunkter:
- Lys hjørneleilighet med vinduer i tre retninger
- Soverom vendt mot stille og skjermet bakgård
- Stilrent KVIK-kjøkken fra 2022 med Kompositt benkeplate
- IN-ordning på deler av lånet med mulighet å redusere felleskost til 4.900,-
- Lave omkostninger
- Varmtvann og internett er inkl i felleskost
- Svært attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen

Arealer og innhold

BRA-i:	43 kvm
Totalt BRA:	43 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 43 kvm. soverom, stue/kjøkken, bad og innvendig bod
Total BRA: 43 kvm.



Forklaring av bilde/rommet












SIEMENS




LG
ThinQ
DirectDrive 9 Kg






DELICATESSEN
Vibes gade

Informasjon

Schønings gate 6A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0400/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Schønings gate 6A, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 317, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 16 i Borettslaget Schøningsgt. 6, org.nr. 886630042

Selger
Synne Jølstad

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
598 078,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 898 078,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 899 428,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 908 728,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1901

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
Totalt BRA: 43 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 43 kvm. soverom, stue/kjøkken, bad og innvendig bod
Total BRA: 43 kvm.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Standard

Entré:
Entreen er romslig og har oppheng for ytterjakker og oppbevaringsskap på veggen. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm gulvareal.

Stue:
Den romslige stuen er boligens naturlige samlingspunkt. I stuen er det rikelig med plass til både større sofagruppe og spisebord. Her får du store vindusflater fra to sider, som slipper inn godt med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Stue, kjøkken og gang fikk ny parkett i 2019. Det er verdt å nevne at både varmtvann og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Kjøkken:
Leiligheten har en sosial og praktisk åpen stue/ kjøkken løsning. Kjøkkenet er fra KVIK og var nytt i 2022. Her får du godt med både skap- og benkeplass, og en koselig innebygd sittebenk på enden. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter, kompositt benkeplater, underlimt stålkum og blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, og integrert kjøl/frys. I den åpne stue/ kjøkken løsningen er også god plass til et hyggelig spisebord.

Soverom:
Fra gangen finner vi leilighetens soverom. Rommet er av god størrelse, så her har du plass til dobbeltseng og et tilhørende nattbord. Soverommet er vendt inn mot en rolig bakgård. Leiligheten har også en innvendig bod, hvor du har rikelig med oppbevaringsplass.

Bad:
Vegg i vegg med soverommet finner vi leilighetens baderom. Badet er innredet med dusjhjørne, servant med underskap, speil over vask og toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin her. Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2004.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Andre utvendige forhold

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haneborg Rørleggerservice byttet takdusj i 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fagerborg Installasjon AS og Alpha Elektro AS. Byttet innmat sikringsskap 2024 - Fagerborg Installasjon AS. Elektrisk arbeid på kjøkken i forbindelse med oppussing i 2022 og montert to lamper i stue - Fagerborg Installasjon AS. Opplegg taklampe kjøkken - Alpha Elektro i 2020. Flytting av to lamper i stue av Fagerborg Installasjon AS i 2024. Det foreligger samsvarserklæring på bytte av innmat sikringsskap. Faktura på andre arbeider nevnt ovenfor.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av fasade 2021 i regi av XK entreprenør. Lekkasje i kjelleren på næringsdelen ved stor nedbørsmengde våren 2024. Utbedring av næringsdelen okt 2024. Lekkasje takterrasse i borettslaget i 2024. Følgeskader utbedret gjennom Gjensidige og det ble søkt økt låneopptak på 300 000 kr for borettslaget, som økte felleskostnader med ca 100 kr per andel/leilighet. Vedtatt på generalforsamling at andel nr. 9,13,14 og 18 fikk bygge balkonger i 2025. Alle kostnader med dette dekkes av andelseier av de aktuelle leilighetene. Ny belysning i fellesarealene des 2024.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Se punkt 9.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Se punkt 9.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja, i forbindelse med takterrasser og næringsdel, se punkt 9.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2024

Bygningssakkyndig

SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

Byggemåte

UTVENDIG
Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i tegl.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG
Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.
Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett og vinylbelegg.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,73 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.
Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.
TEKNISKE INSTALLASJONER
Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lamper, speil, vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et 3190 kWh hittil i 2025, dvs gjennomsnitt på ca 455 kWh/mnd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann og internett, vedlikehold, vaktmestertjeneste, forretningsførerhonorar m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 351 115,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 404 460,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget Schøningsgt. 6 (org. nr. 886 630 042) består av 21 andeler.
- Forretningsførsel er utført av OBF.
- Ren Service AS utfører vaktmestertjenester.
- Borettslaget Schøningsgt. 6 har avtale med Telia for leveranse av internett og tv.
- Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Ren Service AS. Vaktmestersentralen/portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, rengjøring, løpende vedlikehold. Oslo kommune besørger måking, strøing og rengjøring av fortau.
- Det er innført et flyttegebyr på kr. 1000,- pr. flytting. Ved eierskifter og innflytting av ny leietaker.

Større utførte vedlikeholdsarbeider i gården:
Brann- og Redningsetaten gjennomførte tilsyn i bygården 16.08.23. Under tilsynet fant de en rekke avvik. Styret fulgte opp tilsynet med å bestille en omfattende brannteknisk tilstandsanalyse, som omfattet både borettslags-seksjonen og næringsseksjoen. Rapporten ble levert av Norsk Brannvern. Videre oppfølging inkl. bla. bestilling av nytt heldekkende brann-alarmanlegg (seksjon 1 og 2), brannteknisk utbedringer i A- og B-kjelleren, samt montering av håndslukkere og nye nødlys i alle fellesarealer.

Større vedlikehold som er gjennomført i borettslaget de siste årene:
- 2021: Vedlikehold av ytre og indre gårds fasade, maling av vinduer, oppgangsdører, portrom og portromsdører, samt at gården ble renovert i 2004.

- Luft avfukter plassert i kjelleravdeling A har i tilfredsstillende grad løst problemet med fuktig luft i kjeller. Avfukter ble innkjøpt etter sjekk av kjeller i oktober 2014 fra Vann- og avløpsetaten i Oslo. De poengterte at luften i kjelleren er stillestående, dvs. det er ingen lufting inn og/eller ut. Om kjellerens tilstand sa de at de ikke så noen indikasjoner på uvanlig fukt, at den så helt ordinær ut, men det var tydelig innestengt luft (og derfor fuktig) der. Gulvet i kjelleren er sannsynligvis støpt over gammelt jordgulv, og da er ikke sprekker uvanlig.

- I 2015 ble trapperom/oppganger malt. I den forbindelse ble punktreparasjon av sokkel inkludert fasade tom. 1.etg. i gårdsrommet foretatt.
- Kamerainspeksjon og rens av innvendige soilrør (nye 2004) mars 2016, inkludert spillvannsledninger til bad og kjøkken i leilighetene, vertikale fallstammer og stikkledning.
- Rørfornying horisontal spillvannsledning (stikkledning) fra bygget til kommunal hovedledning i Industrigaten. Rehabilitert med epoxystrømpe i regi av TT-Teknikk AS januar 2019.
- Ny membran inkludert nytt permeabelt dekke ble lagt ved byggets tre takterrasser iht. fullmakt gitt styret under generalforsamlingen i 2019 – til å gjennomføre tiltak til forebyggelse av lekkasjer etter snøansamling/tildekkede åpne avløp.
- Etter mistanke om frostspreng er branngavl mot Schønings gate 4 i sør-øst utbedret våren 2020.

For 2024 forventes det utgifter i borettslaget knyttet til større vedlikehold av bygningsmassen;
- Utskifting/installering av nytt brann-alarmanlegg samt utvidelse til næringsseksjon installering av LED-armaturer i alle fellesarealer (trappeoppganger/kjellere) samt utendørs belysning, etter pålegg fra Brann- og Redningsetaten. Tiltaket om utskiftning/installering av nytt brannalarmanlegg er gjennomført.
- Installering av nødlys i fellesarealene i A- og B-kjellerne, etter pålegg fra Brann- og Redningsetaten
- Installering av brannventilasjon (med åpning på minst 1 kvm og betjening fra inngangsnivå) i vinduene i hver trappeoppgang 5.etg, etter pålegg fra Brann- og Redningsetaten.
- Utvendig renovering av sokkeletasjen; utbedre, pusse og male over områder med salt- og fuktutslag. Utbedre fasadesår etter fjeringen av det gamle Spraytanhusetskiltet. Fjerne skjemmende graffiti, samt påføring av antigraffiti-voks som et forebyggende tiltak
- Utskiftning av et fuktskadet takvindu (soverom) i to av loftsleilighetene.

Borettslaget har forventede vedlikeholdsutgifter i 2024. Per nå har styret ingen planer om en ytterligere økning i de brøkfordelte felleskostnadene; istedet forsøkes det å bedre lagets likviditet gjennom sparetiltak og en stram kostnadskontroll.

Styreleder informerer 26.07.2024 om at det av tiltakene i forbindelse med avvik fra Brann- og redningsetaten, gjenstår følgende tiltak:
- Installering av ledelys/nødlys i begge kjellerne
- Nye ledelys/nødlys i trappeoppgangene

Øvrige tiltak er gjennomført.

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 598 078,-pr. 31.12.2024

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987157340, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.07.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 187
Saldo per 23.07.2025: 5 172 473
Andel av saldo: 427 130
Første termin/første avdrag: 30.08.2024 (siste termin 30.01.2041)

Lånenummer: 83987260206, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.07.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 194
Saldo per 23.07.2025: 2 720 253
Andel av saldo: 170 948
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.08.2041)

Laget har avtale om IN-lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2020 viste et overskudd på kr. 441 948,-. I budsjett for 2021 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr. 44 218,- i overskudd. Regnskap og budsjett for 2021 og 2022 er ikke forelagt megler pr. dags dato.

Vedtekter og husordensregler

-Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel.
-Det er ikke tillatt å benytte kullgrill. Dog tillates grilling med gass-/ elektrisk grill på fellesarealene.
-Husdyr er kun tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for beboerne, men styret skal informeres ved dyrehold.

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyr som hund og katt er tillatt, så lenge de ikke plager naboene. Styret kan kreve at dyret fjernes ved klager.
Dyr må ikke etterlates alene hvis det kan forstyrre andre, og skal alltid holdes i bånd ute. Styret skal varsles ved anskaffelse av dyr.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 78347312

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 299 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Schønings gate 6A - Svært attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen

Majorstuen er en av Oslos mest ettertraktede og sentrale bydeler, med gangavstand til «alt» man trenger i hverdagen. Her bor du rett ved et av byens største knutepunkter for kollektivtransport, med enkel tilgang til både T-bane, buss og trikk.

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å benytte deg aktivt

av byens mange tilbud. Bogstadveien med sitt yrende byliv, spennende butikker, hyggelige restauranter og trendy fortauskaféer ligger kun en kort spasertur unna. Du finner også flere grønne oaser i nærområdet, som Marienlyst, Stensparken, St. Hanshaugen og Frognerparken – sistnevnte med både Vigelandsparken, Hundesletta, Frognerbadet og flotte tur- og joggemuligheter året rundt.

Området byr også på et bredt tilbud av treningssentre, inkludert SATS Colosseum, Fresh Fitness og det eksklusive Artesia med både spa og trening. I tillegg er det kort T-banetur til marka og friluftsområder som Sognsvann og Holmenkollen.

I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker, som Coop Extra, Bunnpris, Joker, Rema 1000, Jacob's og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud, er det rikelig å velge mellom langs Bogstadveien og Hegdehaugsveien – og det er kort vei til både Karl Johan, Aker Brygge og sentrum.

Det er også kort gangavstand til en rekke utdanningsinstitusjoner, som Universitetet i Oslo (Blindern), Forskningsparken, Rikshospitalet, Høyskolen i Oslo (HiO), Ullevål sykehus, Veterinærhøyskolen, Politihøyskolen og Tannlegehøyskolen. Handelshøyskolen BI i Nydalen nås enkelt med kollektivtransport. For barnefamilier ligger både Marienlyst skole og Fagerborg ungdomsskole i nærheten, i tillegg til flere barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger uattestert "ekspedisjonsdokument" på bygget datert 1901 og for innredning av wc datert 1937.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger også:
Brukstillatelse for oppdeling av bruksenheter - Rehabilitering av leiligheter - 1.-4. etasje datert 21.09.2004. Ferdigattest foreligger ikke, men saken er henlagt av Plan og bygningsetaten i 2013.
Brukstillatelse for loftsutbygging datert 11.09.2004

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Industrigata 63 A - Riving av paviljong
Saksnummer 202550291 - Byggesak
Mottatt sak 13.01.2025
Status: Tillatelse gitt
Søknaden omfatter riving av frittliggende paviljong i Industrigata 63 A. Paviljongen er en platting med tak, uten vegger, på ca. 16 kvm og plassert i nabogrense.

Vibes gate 21 A - Bruksendring av lokale i underetasje fra næring til bolig og fasadeendringer
Saksnummer 202309727 - Byggesak
Mottatt sak 19.06.2023
Status: Mottatt søknad om ferdigattest
Tiltaket omfatter bruksendring fra næringslokale til bolig i underetasje, og tilbakeføring av fasade, i bydel Frogner.

Åsaveien 2 - Bruksendring av televerksbygning til bolig, med fasadeendring, tilbygg
Saksnummer 202107111 - Byggesak
Mottatt sak 05.05.2021
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Schønings gate 15 - Bruksendring av loft (H05) til hoveddel for å etablere to nye boenheter og fasadeendring
Saksnummer 202452523 - Byggesak
Mottatt sak 20.02.2024
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Schønings gate 19 - Rehabilitering av balkonger
Saksnummer 202555936 - Byggesak
Mottatt sak 01.07.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Plansaker:
Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5 B - planforslag til politisk behandling
Saksnummer 202205283 - Reguleringssak
Mottatt sak: 04.04.2022
Majorstuveien 5b AS foreslår å regulere Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5b til boligbebyggelse og uteoppholdsareal. Hensikten med planforslaget er å rive eksisterende garasjer på planområdet for å oppføre en ny boligblokk og parkeringsanlegg, som vil gi anslagsvis 32 nye leiligheter. Ny bebyggelse foreslås med maksimalt seks etasjer, og eksisterende bygg i Holmboes gate er forutsatt videreført med byggegrenser og høyder tilsvarende dagens situasjon. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget, fordi utnyttelse, plassering og fotavtrykk til ny bebyggelse ikke er godt nok tilpasset omgivelsene og vanskeliggjør god bokvalitet.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt

kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på

hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 184,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 242,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 686,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. august 2025

Megler

Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Schønings gate 6A

Schønings gate 6A

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 216 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Heltberg Bislett	9 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	9 min 0.8 km

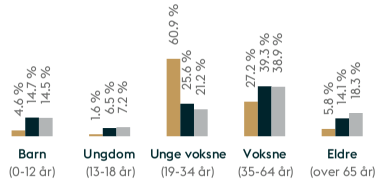
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	4 min 0.3 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	5 min 0.4 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen østre	2 201	1 648
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

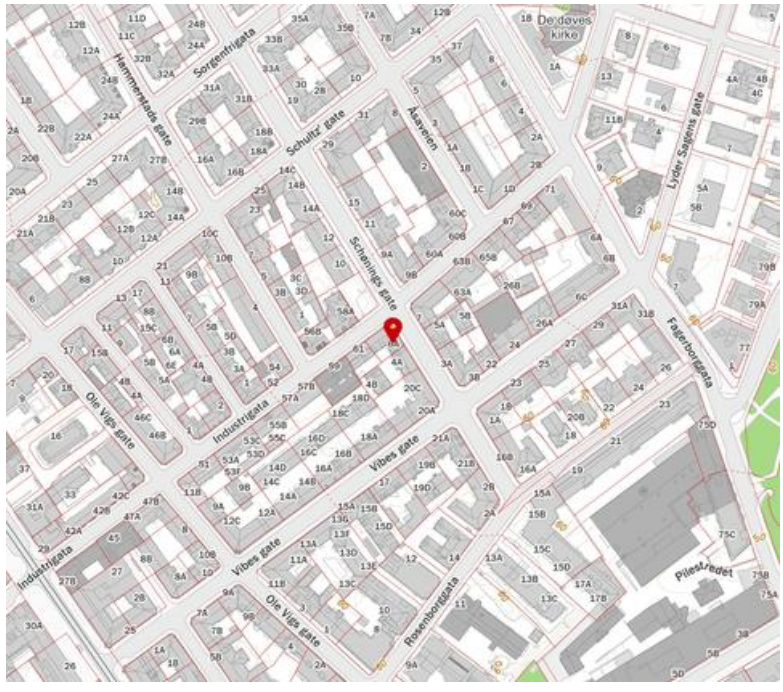
Sport

Dronning Astrids plass streetb...	4 min
Stensparken - balløkke	6 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
SATS Fagerborg	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



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 2025

Tilstandsrapport

Schønings gate 6 A, 0356 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 337

Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 21.07.2025 **Rapportdato:** 22.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22392-1159 **Referansenummer:** YY2093

Foretak: Snare Boligvurdering AS **Vår ref:**

En del av Norske Boligrapporter

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.

Om oss

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

For mer informasjon, besøk www.snarebolig.no.

Rapportansvarlig

Daniel Snare

Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Schønings gate 6 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 337
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1901

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i tegl.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett og vinylbelegg.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,73 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

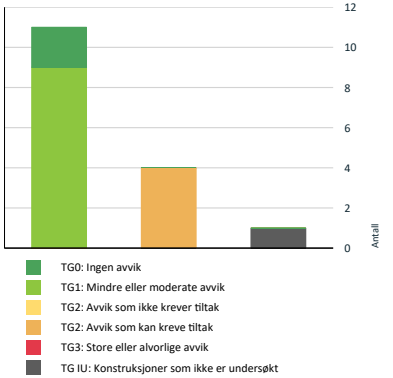
Lovlighet Gå til side

Schønings gate 6 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 337
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1901

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Ifølge tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2004.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Det er noe slitasje på fugemasse utvendig, og det må påregnes fornying av denne, som en del av normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør, uten synlig datomerking, men ifølge tidligere salgsoppgave fra 2004.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier fra 2004.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk,

Schønings gate 6 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 337
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

vedlikehold og tegn på svekkelse.

Vurderinger er i hovedsak er begrenset til det som var synlig under befaringen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert riss i flisefuger.
Riss skyldes normalt bruksslitasje. Tiltak bør vurderes dersom rissene utvikler seg.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert sprekk i en flis.
Sprekkene er hovedsakelig kosmetiske, men kan tyde på bevegelser i underlaget.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Metallsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2004.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Klosett. Servant. Dusj på gulv med herdet glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

4. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.
Målested: På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt. Nedfelt kum i rustfritt stål.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.
Produsent innredning: Kvik.
Integrerte hvitevarer: Kjøleskap med fryser. Oppvaskmaskin. Stekeovn. Stekeovn.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Schønings gate 6 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 337
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vindu.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med fordelerstokk over baderomshimlingen. Enkelte plastbelagte kobberrør.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Lokalisert over baderomshimlingen og enkelt testet.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper er montert under kjøkkenvasken.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Fordelerstokk er plassert over baderomshimlingen, uten vanntett skap. Dette var ikke unormalt da boligen ble pusset opp i 2004, men om en lekkasje oppstår på rørene kan det gi økt mulighet for uoppdagede lekkasjer, noe som kan føre til skader i nærliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor jevnlig overvåking av rørene over himlingen.

TG 1 **Avløpsrør**

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjonstype: Mekanisk.
Avtrekk: Fra kjøkken og bad.
Tilluft: Ventiler i oppholdsrom.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden 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.

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

   2022: Stue: Montert opp 2 stk. pendel lamper i tak. Lagt fast installasjon fra stikk. Lamper er styrt av trådløs bryter. Kjøkken: Montert opp stikk under overskap for forbruk. Montert stikk for ventilator. Montert medfølgende lys under overskap. Styrt av trådløs bryter. Flyttet stikk for oppvaskmaskin. Lagt opp til stekeovn. Montert stikkontakt for platetopp på eksisterende kabel. Montert støpsel.

   2024: Montert nye sikringer.

   Samsvarserklæring fra 2004 da leiligheten ble renovert er ikke sett av takstmann.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Schønings gate 6 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 337
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres, noe som anbefales.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.
Apparatet er produsert i 2020.

Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

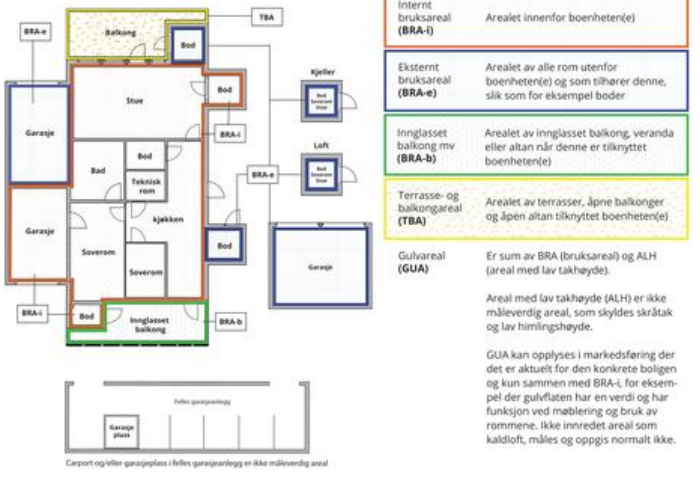
Hva er måleverdig areal?

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 fellles 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 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.

Schønings gate 6 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 337
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	43			43	
Kjeller					
SUM	**43**				
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Entré, Soverom, Bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert. Kjeller er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:
2022: Montering av kjøkken.
2024: Montert nye sikringer i sikringsskap.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt i boligen, da bredden er målt til ca. 0,45 m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	41	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Synne Haarr Jølstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	337		0	293.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Schønings gate 6 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SCHØNINGSGT 6 BORETTSLAGET	886630042			Jølstad Synne Haarr

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
16

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Schønings gate 6 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 337
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

Schønings gate 6 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 337
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Forutsetninger

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring ved denne tilstandsgraden. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jølstad, Synne Haarr	9578-5999-4-2933984	2025-07-19 08:34:20

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. jul. 2025

Oppdragsnummer
8-0400/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schønings gate 6A, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Synne Jølstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78347312
Forsikret i: Gjensidige forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haneborg Rørleggerservice byttet takdusj i 2022.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fagerborg Installasjon AS og Alpha Elektro AS. Byttet innmat sikringsskap 2024 - Fagerborg Installasjon AS. Elektrisk arbeid på kjøkken i forbindelse med oppussing i 2022 og montert to lamper i stue - Fagerborg Installasjon AS. Opplegg taklampe kjøkken - Alpha Elektro i 2020. Flytting av to lamper i stue av Fagerborg Installasjon AS i 2024. Det foreligger samsvarserklæring på bytte av innmat sikringsskap. Faktura på andre arbeider nevnt ovenfor.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Se punkt 9

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av fasade 2021 i regi av XK entreprenør. Lekkasje i kjelleren på næringsdelen ved stor nedbørsmengde våren 2024. Utbedring av næringsdelen okt 2024. Lekkasje takterrasse i borettslaget i 2024. Følgeskader utbedret gjennom Gjensidige og det ble søkt økt låneopptak på 300 000 kr for borettslaget, som økte felleskostnader med ca 100 kr per andel/leilighet. Vedtatt på generalforsamling at andel nr. 9,13,14 og 18 fikk bygge balkonger i 2025. Alle kostnader med dette dekkes av andelseier av de aktuelle leilighetene. Ny belysning i fellesarealene des 2024.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Se punkt 9.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Se punkt 9.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, i forbindelse med takterrasser og næringsdel, se punkt 9.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2024

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0400/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jølstad, Synne Haarr	**2025-07-19**

Identifikasjon

bankID Jølstad, Synne Haarr

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vår dato.:	**Vår ref.:**
23. juli 2025	430/403/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20251173	**8-0400/25**

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8 C
0369 OSLO

E- post: t.nygaard@nordvikbolig.no
Tlf/Mobil: +47 476 29 151

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG: **Borettslaget Schøningsgt. 6**
ANDELSSNUMMER: **16**
EIER(E): **Synne Jølstad**

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

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

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Flyttegebyr kr 1000. Fakt selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3 394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5 256 + mva.	kr 1 314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

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

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

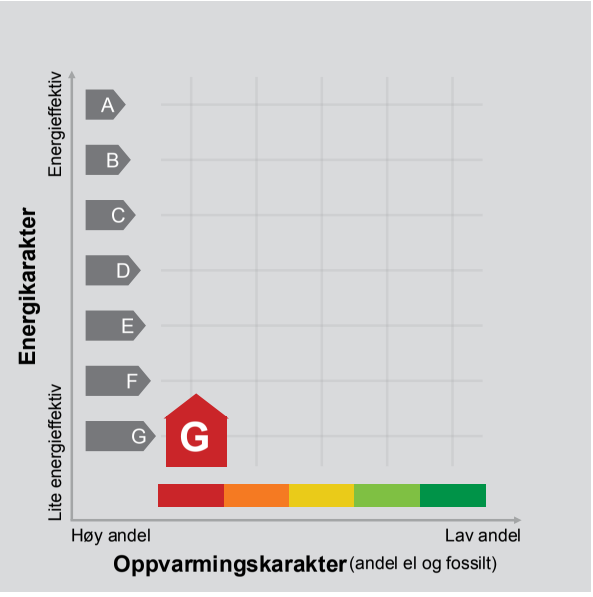
Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Sandakerveien 64 • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40

ENERGIATTEST

Adresse	Schønings gate 6A
Postnummer	0356
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	337
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80518331
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2024-28341
Dato	20.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 4 731 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 731 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister
- Montere automatikk på utebelysning
- Tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1901
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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.

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 23: 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 24: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 23.07.25 Side 1 av 3

Borettslaget Schøningsgt. 6		**Vår ref.:**	430/403	**Fødselsdato eier:**	27.12.1993
Schønings gate 6 A		**Type:**	Frittstående borettslag		
0356 OSLO		**Eiere:**	Synne Jølstad		
Organisasjonsnr:	886 630 042	**Andelsnr:**	16		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 320**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	309
	Renter og avdrag	1 348
	FELLESKOSTNADER	3 243
	Avdrag IN-lån	1 436
	Renter IN-lån	1 984

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	598 078	Gjeld siste årsoppg.:	590 754
Klient ajourf. lån:	9 517 051,34	Klient gj. s. årsoppg.:	7 744 064

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987157340, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.07.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 187
Saldo per 23.07.2025: 5 172 473
Andel av saldo: 427 130
Første termin/første avdrag: 30.08.2024 (siste termin 30.01.2041)

Lånenummer: 83987260206, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.07.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 194
Saldo per 23.07.2025: 2 720 253
Andel av saldo: 170 948
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.08.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Lars Fredrik Nystad
Adresse:	Schønings gate 6 B
Postnr/-sted:	0356 OSLO
E-post:	styret.sg6@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.07.2025

Utestående saldo: **-196,58**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	196,58
Andre krav:	-196,58		

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	590 754	Andre inntekter:	2 159
Annen formue:	17 147	Utgifter:	36 383		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	1 209 900
Andelsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	16

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 23.07.25 Side 2 av 3

Borettslaget Schøningsgt. 6		**Vår ref.:**	430/403	**Fødselsdato eier:**	27.12.1993
Schønings gate 6 A		**Type:**	Frittstående borettslag		
0356 OSLO		**Eiere:**	Synne Jølstad		
Organisasjonsnr:	886 630 042				

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	214/337
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	78347312

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4. etg	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BRA	47
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Husleie 47 kmv

Fasiliteter:

GUL LISTE
Bygård oppført på Byantikvarens Gule liste. (Vernestatus: Kommunalt listeført)

NØKLER OG SKILT
Nøkkelbestilling av hovednøkkel til inngangsdører foretas til den i styret som er oppnevnt som kontaktperson (rekvirent). Ferdige nøkler avhentes hos Låshuset Sikkerhetssenter AS i Dronningens gate 25, med åpningstid mandag-torsdag 8-17, og fredag 8-16. Styret besørger nødvendig skifte av navn/leilighetsnummer i porttelefonpanelene som er satt opp av Hemer Lås & Dørtelefon AS i 2018, fortløpende samt ved øvrig forespørsel, etter en felles standard navneskiltmal. Mal ligger på styreportalen. For enhetlig skilting av postkasser, anmodes eier å utstyre sin postkasse med Postkasseskilt stort vit/svart/sølv fra Postens skiltbutikk. Skiltet måler 58x94 mm, tilpasset postkassens skiltlomme.

BREDBÅND OG KABEL-TV
Borettslaget Schøningsgt. 6 har avtale med Telia for leveranse av internett og tv.

KORTTIDSUTLEIE
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år

IN-LÅN
Borettslaget Schøningsgt. 6 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 83987157340.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
orettslaget har hatt avtale om vaktmester- og renholdstjenester med Ren Service AS.
Styret har sagt opp vaktmesteravtalen, med virkning fom. 01.05.25. De fleste av tjenestene har over lengre tid vært overflødige, og styret er nødt til å kutte kostnader pga. trang økonomi og svak likviditet. Oppsigelsen vil spare laget årlig kr. 25 000,-.
Smøring av dørpumpe på inngangsport og utskifting av lyspærer i portrom vil besørges internt av andelseiere.
Oslo kommune besørger måking, strøing og rengjøring av fortau.

IKKE FORKJØPSRETT

FLYTTEGEBYR (VEDTATT GF 15.05.2013):
Det innføres flyttegebyr på kr. 1000,- pr. flytting. Ved eierskifter og innflytting av ny leietaker. Ved eierskifte belastes selger, ellers andelseier ved hvert nye utleieforhold. Faktureres megler/oppgjørsavdeling ved salgsoppgjør.

Boligopplysninger:

Borettslaget Schøningsgt. 6	**Vår ref.:**	430/403	**Fødselsdato eier:**	27.12.1993
Schønings gate 6 A	**Type:**	Frittstående borettslag		
0356 OSLO	**Eiere:**	Synne Jølstad		
Organisasjonsnr: 886 630 042				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SCHØNINGSGT. 6 org. nr 886 630 042

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Schøningsgt. 6. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 21 andeler, pålydende *NOK 100,- per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[2]

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere.
[2] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp tilfire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[3]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[4]

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Andelseier plikter å holde bodområde denne innehar bruksrett til (i fellesarealene i kjeller) i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

Andelseiere med balkong får det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen

Andelseier plikter å ikke hensette personlige eiendeler i fellesarealene. Omfattende og/ eller langvarig hensetting må kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Brudd på nevnte plikt kan medføre at styret vedtar fjerning av eiendeler, og kostnader forbundet med fjerning skal dekkes av andelseier. Forut for styrevedtak skal andelseier ha mottatt en skriftlig advarsel fra styret, og gis en rimelig tidsfrist for å rette opp i misligholdet.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[5]

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

[3] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
[4] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.
[5] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8. Når særskilte grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.

Andelseierne skal gjøre boligen og tilknyttet bodareal tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[6]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

[6] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

Borettslaget Schøningsgt. 6 Vedtatt: [18.04.2013] Sist revidert: [12.03.2025]

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.4 Forhold til lov om borettslag

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Borettslaget Schøningsgt. 6

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 12.03.2025, kl 17:00

Sted: Innspurten 11C (Valle Vision)

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

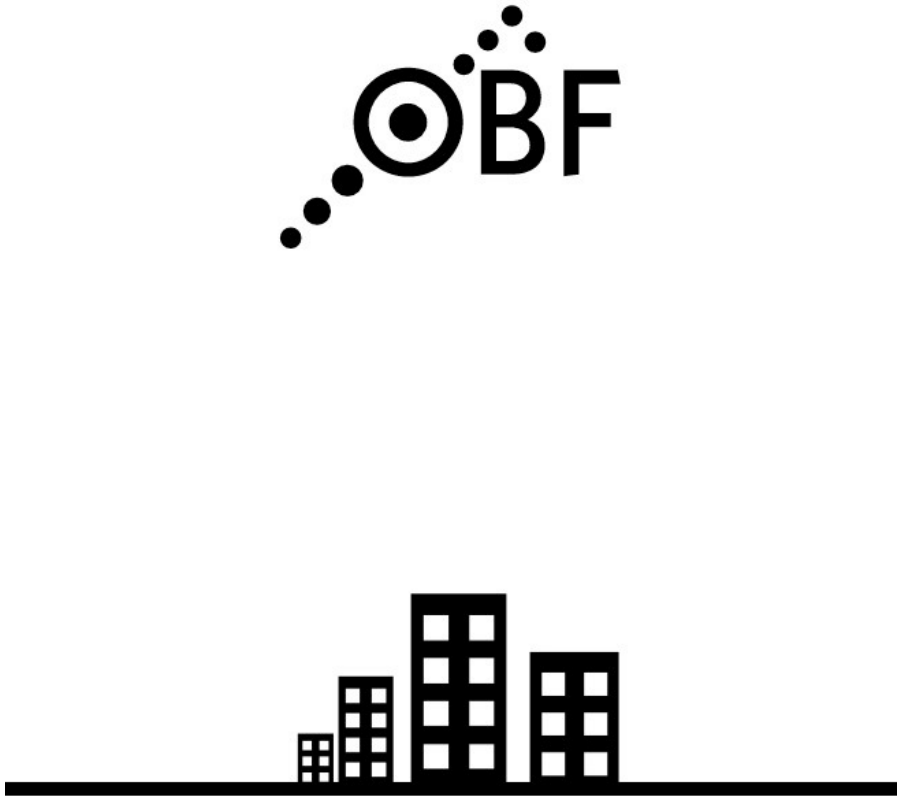
Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Lars.fredrik.nystad@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _ _ _



Generalforsamling i Borettslaget Schøningsgt. 6

Onsdag 12.03.2025, kl 17:00

Innspurten 11C (Valle Vision)

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Schøningsgt. 6

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det foreslås å utbetale styrehonorar for inneværende styreperiode, 2024/2025, på samlet kr. 58.000,-;

Styreleder: Kr. 38.000,-

Styremedlem: Kr. 9.000,-

Varamedlem: Kr. 2.000,-

Forslag til vedtak: Det foreslås å utbetale styrehonorar for inneværende styreperiode, 2024/2025, på samlet kr. 58.000,-;

Styreleder: Kr. 38.000,-

Styremedlem: Kr. 9.000,-

Varamedlem: Kr. 2.000,-

Styrets innstilling: Styrets anbefaling er å stemme for forslag til vedtak.

Vi mener det foreslåtte honoraret gjenspeiler arbeidsfordelingen innad i styret for inneværende styreperiode, 2024/2025.

Husk at du stemmer for eller mot vedtaket - ikke styrets

innstilling.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rehabilitering av takterrasse

Styret ønsker å orientere om rehabilitering av innfelt takterrasse tilhørende andel nr. 19. Oppstart uke 10.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4.2 Orientering fra Lars Fredrik Nystad om balkongutbygging

Balkongutbyggere v/ balkongansvarlig ønsker å orientere om den pågående monteringen av fire stk. bruksbalkonger utenfor andel nr. 9, 13, 14 og 18. Oppstart uke 8 og ferdigstillelse av tiltak beregnes til uke 10.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om vedtektsendring

Styret foreslår at andelseiere gis en plikt til å ikke hensette personlige eiendeler i fellesarealene. Omfattende og/eller langvarig hensetting må kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Bakgrunnen for forslaget er at styret over lengre tid har opplevd andelseiere som tar seg til rette i fellesarealene.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Vedtektene pkt. 4.2 får følgende tillegg:

"Andelseier plikter å ikke hensette personlige eiendeler i fellesarealene. Omfattende og/eller langvarig hensetting må kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Brudd på nevnte plikt kan medføre at styret vedtar fjerning av eiendeler, og kostnader forbundet med fjerning skal dekkes av andelseier.

Forut for styrevedtak skal andelseier ha mottatt en skriftlig advarsel fra styret, og gis en rimelig tidsfrist for å rette opp i misligholdet."

Styrets innstilling: Styrets anbefaling er å stemme for forslag til vedtak.

Husk at du stemmer for eller mot vedtaket - ikke styrets innstilling.

5.2 Forslag fra andel nr. 12 om ansettelse av ekstern styreleder

«Det foreslås at generalforsamlingen vedtar å innhente ekstern styreleder, i tråd med vedtatt benkeforslag under generalforsamlingen i 2022.»

Forslag til vedtak: «Det foreslås at generalforsamlingen vedtar å innhente ekstern styreleder, i tråd med vedtatt benkeforslag under generalforsamlingen i 2022.»

Styrets innstilling: Styret er negative til forslaget. Benkeforslaget som ble enstemmig vedtatt under GF 2022 gjaldt forøvrig kun å innhente tilbud fra ekstern styreleder.

Vi mener ansettelse av en ekstern styreleder ikke er forenlig

med lagets økonomiske situasjon. Borettslaget har over mange år hatt en trang økonomi og dårlig likviditet, og lider under svært høye rente- og lånekostnader kombinert med lite midler på driftskonto. Videre mener styret det er hensiktsmessig at vi har en styreleder som selv er andelseier og som til enhver tid er tett på laget og eierne.

Husk at du stemmer for eller mot vedtaket - ikke styrets innstilling.

5.3 Forslag fra andel nr. 12 om utvidet ansvarsplikt for eiere av takterrasser og balkonger

Det foreslås at eiere av takterrasser og balkonger gis en utvidet vedlikeholds- og ansvarsplikt. Berørte andeler vil hefte for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til takterrasse/balkong.

Forslaget krever 2/3 flertall, samt samtykke fra samtlige berørte andeler.

Forslag til vedtak: Vedtektene pkt. 4.2 (Andelseiers vedlikeholdsplikt) får følgende tillegg:

»Andelseiere som disponerer takterrasser i 5. etg. og balkonger i 3. og 4. etg. skal rense sluk på terrasse/balkong og sørge for at disse ikke blir tette. Dette inkluderer måking av snø på vinterstid, samt rengjøring gjennom året for å hindre oppsamling av blader og annet plantemateriale og avfall.»;
«Den som til enhver tid er andelseier av leilighet i borettslaget, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Andelseieren står ovenfor borettslaget økonomisk ansvarlig for at følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt.»

Styrets innstilling: Styret er negative til forslaget. Det ble allerede vedtatt en utvidet vedlikeholdsplikt for balkongeiere under ekstraordinær GF 05.09.24. Dette var en av forutsetningene for at balkongutbyggere fikk tillatelse til å montere balkonger utenfor sin andel. Vedtektene pkt. 4.2 fikk følgende tillegg:

«Andelseiere med balkong får det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.»

Vedr. takterrasseeiere mener styret det er urimelig at disse skal stå økonomisk ansvarlig for terrasse-utbyggingen fra 2019. Rehabiliteringen har i ettertid vist seg å være svært mangelfullt utført, og manglene bør ikke hefte for nåværende terrasseeiere. Videre bemerker vi at innfelte takterrasser i utgangspunktet regnes som en del av bygningskroppen. Dermed vil nødvendige utbedringer være fellesskapets ansvar, med mindre noe annet vedtas av generalforsamlingen.

Husk at du stemmer for eller mot vedtaket - ikke styrets innstilling.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode:

Karoline Haverstad

Therese Jensen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Nora Karoline Fossholm (stiller til gjenvalg).

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 20.02.2025

Styret i Borettslaget Schøningsgt. 6

Styreleder, Lars Fredrik Nystad
Styremedlem, Therese Jensen
Styremedlem, Karoline Haverstad
Varamedlem, Nora Fossholm

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Schøningsgt. 6

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært:

Styreleder, Lars Fredrik Nystad
Styremedlem, Therese Jensen
Styremedlem, Karoline Haverstad
Varamedlem, Nora Fossholm

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styret.sg6@gmail.com.

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Schøningsgt. 6

Borettslaget Schøningsgt. 6 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 886630042. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 21 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har hatt avtale om vaktmester- og renholdstjenester med Ren Service AS.

Styret har sagt opp vaktmesteravtalen, med virkning fom. 01.05.25. De fleste av tjenestene har over lengre tid vært overflødige, og styret er nødt til å kutte kostnader pga. trang økonomi og svak likviditet. Oppsigelsen vil spare laget årlig kr. 25 000,-. Smøring av dørpumpe på inngangsport og utskifting av lyspærer i portrom vil besørges internt av andelseiere.

Oslo kommune besørger måking, strøing og rengjøring av fortau.

Bredbånd

Borettslaget Schøningsgt. 6 har avtale med Telia for leveranse av kollektiv bredbånd med hastighet 100 mbit/s.

Nøkler, skilt

Nøkkelbestilling av hovednøkkel til inngangsdører foretas til den i styret som er oppnevnt som kontaktperson (rekvirent). Før kopiering kan foretas må rekvirentskjema fylles ut og signeres av borettslagets rekvirent (p.t. Therese Jensen som kan nås på tlf 997 92 882 eller e-post jensen.therese@gmail.com).

Ferdige nøkler hentes hos Låshuset Sikkerhetssenter AS i Nedre Slottsgate 3b.

Styret besørger nødvendig skifte av navn/leilighetsnummer i porttelefonpanelene som er satt opp av Hemer Lås & Dørtelefon AS i 2018, fortløpende samt ved øvrig forespørsel, etter en felles standard navneskiltmal. Mal ligger på styreportalen. For enhetlig skilting av postkasser, anmodes eier å utstyre sin postkasse med Postkasseskilt stort hvit/svart/sølv fra Postens skiltbutikk. Skiltet koster NOK 154 inkludert frakt. Skiltet måler 58x94 mm, tilpasset postkassens skiltlomme.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Schøningsgt. 6, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- EL-kontroll av anlegget i fellesarealene, utført 22.02.24 av EM Elektro AS.
- Test og opplæring av heldekkende brannvarslingsanlegg, sammen med SSP Sikkerhet. Utført 26.01.24.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Schøningsgt. 6 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 78347312.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Leilighet B HH202 andelsnr. 3 ble overdratt fra Ingrid Ødegård til Julie Føyn.

Leilighet B H0402 andelsnr. 13 ble overdratt fra Odd Arne Skogan til Synne Marie Åfløydal Aarø.

Leilighet A H101 andelsnr. 3 ble overdratt fra Andreas Gausemel til Heine Øhrling.

Leilighet A H0401 andelsnr. 13 ble overdratt fra Eirin Vaktskjold til Synne Jølstad.

Det er registrert 1 aktiv bruksoverlatelse (langtidsleie).

Rehabilitering og større vedlikehold

Gården ble renovert og reseksjonert i 2004, av Maya Eiendom AS og Inka Entrepenør AS.

I 2015 ble trapperom/oppganger malt.

Innfelte takterrasser:

- Bygårdens tre takterrasser fra 2004 ble delvis rehabilitert av M&M Entrepenør AS høsten 2019, etter omfattende vannlekkasjer på to terrasser. Den nye konstruksjonen bestod av permeabelt dekke og Sarnafil G-411 PVC membran. Undersøkelser i 2024 har vist håndtverksfeil under rehabilitering, og at takterrassene derfor er potensielle 'kostnadsbomber'. Styret anser risikoen for fremtidige lekkasjer som høy.
- M&M Entrepenør gikk konkurs i 2021 og boet ble avviklet i 2023. Regress er derfor ikke mulig.

Vannlekkasje A H0501:

- I januar oppstod en mindre vannlekkasje fra takterassen tilhørende A H0501; en liten vannmengde rant plutselig ned gjennom soveroms-taket inne i leiligheten B H0402. Soverommet til B H0402 ligger rett under takterassen til A H0501. Styret meldte inn skadesak hos Gjensidige, og de besørget tre befaringer. Alle rapporter tilsier at lekkasjen skyldes kombinasjon av ekstremvær, utilfredsstillende bygd terrasse og manglende snømåking fra eier av terrassen. Gjensidige besørget utbedring av følgeskadene på soverommet til eier av B H0402.

Vannlekkasjer A H0501:

- Fom. 08.08.24 og utover høsten oppstod flere vannlekkasjer fra takterrassen tilhørende A H0502; større vannmengder rant ned gjennom soveroms-taket inne i leiligheten A H0403. Soverommet til A H0403 ligger rett under takterassen til A H0502.
- Styret gjennomførte trykktester, befaringer og flere runder med Gjensidige. 27.12.24 ble deler av terrassen revet og midlertidig tildekket for å unngå flere lekkasjer. Det viste seg at det var en sprekk/rift i PVC-membranen.
- Rivingen avklarte videre at M&M i 2019 må ha beholdt deler av opprinnelig membran og sveiset/skjøtet på ny. Trolig for å spare tid og penger. Sprekk/riften var på opprinnelig membran tekket i 2004.
- Styret innhentet tre entrepenørtilbud høsten 2024 og valgte Drogseth Bygg for å rehabilitere terrasse og tekke ny membran. Oppstart er mars 2025, uke 10. Prisestimat, inntil 286 000,- inkl. mva. Dersom undergulvet i mellom membran og etasjeskiller kan beholdes så blir jobben ca. 100 000,- rimeligere. Dette avklares når membran er fjernet.

Rehabilitering av grunnmur i næringsseksjon:

- I november 2024 ble hele grunnmuren nede i butikkunderetasjen rehabilitert av HJJ Mur og Flis. Store deler av kjellermuren var i svært dårlig forfatning pga. kapillært oppsug, feil type murpuss og plastmaling. Dårlig murpuss ble pigget, og muren ble mørtlet og pusset med KC 50/50-mørtel.

Fuktproblematikk i kjellerne:

- Luften i A- og B-kjelleren har over mange år vært tydelig innestengt og fuktig, spesielt om sensommeren og høsten.
- Luftavfukter ble plassert i A-kjelleren i 2014, og har bedret luftkvaliteten og senket fuktigheten noe.
- B-kjelleren har stadig for høy luftfuktighet, og avfukter kan installeres som et midlertidig tiltak.
- På sikt bør det vurderes en mer permanent løsning i begge kjellerne, dvs. utbedring av kjellerveggene. Store partier av murpussen flasser av pga. høy luftfuktighet og feil type maling.
- Gulvet i kjellerne er sannsynligvis sementert på gammelt jordgulv, og sprekker er ikke uvanlig.

Etter mistanke om frostspreng ble branngavl mot Schønings gate 4 i sør-øst utbedret våren 2020.

Fasaderehabilitering:

- Fra juli-desember 2021 ble det foretatt en omfattende fasaderehabilitering, med punktreparasjon av overflatiske skader og riss i fasaden (indre og ytre gård). Arbeidene ble utført av XK Entrepenør AS.
- Det ble benyttet diffusjonsåpne puss- og malingsmaterialer. Vinduer og utvendige dører ble samtidig malt. Det ble i tillegg foretatt utbedring av teglunderlaget i sokkelen mot Schønings gate. Arbeidene ble vedtatt av generalforsamlingen i 2019, på bakgrunn av tilstandsrapporten utarbeidet av OBF Teknisk AS.

Brannsikkerhet:

- Brann- og Redningsetaten gjennomførte tilsyn i bygården 16.08.23. Under tilsynet fant de en rekke avvik. Styret fulgte opp tilsynet med å bestille en omfattende brannteknisk tilstandsanalyse, som omfattet både borettslags-seksjonen og næringsseksjonen. Rapporten ble levert av Norsk Brannvern.
- Videre oppfølging i tilsynssaken inkl. bla. bestilling av nytt og heldekkende brann-alarmanlegg (seksjon 1 og 2), branntekniske utbedringer i A- og B-kjelleren, montering av håndslukkere samt nye nødlys og LED-armaturer i alle fellesarealer.

Bunn- og stikkledninger:

- Firmaet Power Clean AS gjennomførte 14.03.16 rens av stikkledninger til bad og kjøkken i leiligheter, vertikale fallstammer tilhørende disse, bunn og uttrekksledning, samt kamerainspeksjon av bunn- og uttrekksledning.
- Konklusjonen var at bunn- og uttrekksledning er i forbausende god forfatning med tanke på alder på opprinnelig del av denne. Deler av bunnledningsnettet er i nyere tid erstattet med nye støpejernsrør (MA).
- Det vil ikke være behov for rehabilitering av noen deler i bunnledningsnettet før om noen år. Power Clean AS kunne heller ikke påvise andre skader eller defekter ved avløpssystemet.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 1 møte og behandlet 1 styresak.

Styret har i perioden hatt fokus på løpende og fremtidig vedlikehold, oppgradering av bygårdens brannsikkerhet og oppfølging av tilsynssak, samt lagets likviditet og økonomiske balanse.

Det er gjennomført diverse befaringer utendørs og innendørs i forbindelse med rehabilitering, brannsikkerhet og vedlikehold.

I november 2024 fikk styret videre reforhandlet rentesatsen på borettslagets to lån i Handelsbanken. Renten ble satt ned fra nom. 6,10% til 5,75%.

20.02.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Schøningsgt. 6

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 434 919	1 315 781	1 533 962	1 493 007
Sum		**1 434 919**	**1 315 781**	**1 533 962**	**1 493 007**
Sum		**1 434 919**	**1 315 781**	**1 533 962**	**1 493 007**
Forretningsførsel og revisjon	2	87 449	79 095	79 000	83 000
Lønn og honorar	3, 4	62 755	44 499	53 499	61 768
Vedlikehold	5	442 542	102 036	300 000	430 000
Eksterne tjenester	6	139 291	52 286	25 000	57 000
Kabel-tv og bredbånd		58 968	76 579	58 968	58 968
Forsikring		63 683	82 240	88 000	94 000
Kommunale avgifter		157 355	155 317	180 000	197 500
Brensel og strøm		67 470	70 012	85 000	70 000
Andre driftsutgifter	7	35 068	37 826	14 000	22 000
Tap o.l		-78 254	0	0	0
Sum		**1 036 327**	**699 890**	**883 467**	**1 074 236**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**398 592**	**615 890**	**650 495**	**418 771**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		46 517	43 493	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**445 109**	**659 383**	**650 495**	**418 771**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	26 861	4 532	0	0
Rentekostnad	9	502 010	408 719	437 442	433 667
Andre finansposter	10	-7 492	-6 829	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-467 657**	**-397 358**	**-437 442**	**-433 667**
Årsresultat	**11**	**-22 548**	**262 025**	**213 053**	**-14 896**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-808 081	-2 136 283	-309 257	-298 115
Opptak lån		0	2 553 151	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	493 460	-43 493	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**-337 169**	**635 400**	**-96 204**	**-313 011**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	15, 16	30 765 000	30 765 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**30 765 000**	**30 765 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 677	5 937
Til gode av forretningsfører		40	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	23 389	21 521
Andre fordringer		125 911	41 657
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		269 689	806 867
Innestående på særvilkår		553	534
Sum omløpsmidler		**426 259**	**876 516**
SUM EIENDELER		**31 191 259**	**31 641 516**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	2 100	2 100
Annen egenkapital 1.1		1 626 658	1 364 633
Årets resultat	11	-22 548	262 025
Sum egenkapital		**1 606 210**	**1 628 758**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	7 744 064	8 552 145
IN-innbetalinger	14	1 656 449	1 162 989
Borettsinnskudd		20 162 900	20 162 900
Sum langsiktig gjeld		**29 563 413**	**29 878 034**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 323	0
Leverandørgjeld		13 910	68 473
Påløpne renter		2 403	42 984
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	23 267
Sum kortsiktig gjeld		**21 636**	**134 724**
Sum gjeld		**29 585 049**	**30 012 758**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 191 259**	**31 641 516**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Schøningsgt. 6

Sted:_____, dato:_____

Lars Fredrik Nystad	Karoline Haverstad	Therese Jensen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 430 Borettslaget Schøningsgt. 6

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	615 480	551 820	604 083	619 295
3607 Renter og avdrag	230 844	138 300	230 862	230 862
3612 Inntekt kabel-tv	62 766	74 160	55 180	58 968
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	308 661	279 162	291 637	293 805
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	212 167	228 681	224 200	207 077
3625 Inntekt bredbånd	0	0	19 000	0
3690 Andre inntekter	0	41 657	106 000	80 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	5 000	2 000	3 000	3 000
Sum	**1 434 919**	**1 315 781**	**1 533 962**	**1 493 007**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 625	6 250	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar	57 108	56 268	58 500	59 000
Annen regnskapsførsel	23 716	16 577	15 500	18 000
Sum	**87 449**	**79 095**	**79 000**	**83 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	55 000	39 000	48 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	7 755	5 499	5 499	6 768
Sum	**62 755**	**44 499**	**53 499**	**61 768**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	281 425	30 675	150 000	50 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	-61 755	7 313	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	10 285	25 342	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	7 369	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	176 587	31 336	150 000	380 000
6695 Egenandel forsikring	36 000	0	0	0
Sum	**442 542**	**102 036**	**300 000**	**430 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	23 848	22 202	0	8 500
6360 Renhold	48 336	30 084	25 000	48 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	52 475	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	14 633	0	0	0
Sum	**139 291**	**52 286**	**25 000**	**57 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, avlser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 448	1 000	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	20 924	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 084	1 905	1 500	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 475	3 439	3 500	4 000
7770 Bank og kortgebyrer	3 048	3 756	3 000	3 000
7772 Andre gebyrer	6 090	540	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	886	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	18 485	5 814	5 000	15 000
Sum	**35 068**	**37 826**	**14 000**	**22 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	19 620	4 532	0	0

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8059 Andre renteinntekter	7 241	0	0	0
Sum	**26 861**	**4 532**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 8398.71.57340	349 539	305 609	291 637	294 885
8144 Lånenr 8398.72.02788	0	85 016	0	0
8145 Lånenr 8398.72.28981	152 471	18 094	145 805	138 782
Sum	**502 010**	**408 719**	**437 442**	**433 667**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-7 492	-6 829	0	0
Sum	**-7 492**	**-6 829**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**741 792**	**106 392**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	0	262 025
Opptak av langsiktig lån	0	2 553 151
Avdrag langsiktig lån	-808 081	-2 136 283
Annen langsiktig gjeld	493 460	-43 493
B. Årets endring i disponible midler	**-337 169**	**635 400**
C. Disponible midler 31.12	**404 623**	**741 792**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	8 264	6 779
1749 Forskuddsbetalte kostnader	15 125	14 742
Sum	**23 389**	**21 521**

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 21 andeler a kr 100.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av lån nr. 8398.72.02788, samt oppláning kr. 700 000 til brannteknisk rehabilitering.	
Lånenummer:	**83987228981**	**83987157340**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2015
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.08.2041	30.01.2041
Opprinnelig lånebeløp:	2 553 151	9 715 142
Lånesaldo 01.01:	2 553 151	6 022 261
Avdrag i perioden:	83 854	747 494
Lånesaldo 31.12:	**2 469 297**	**5 274 767**
Saldo 5 år frem i tid:	1 957 268	4 119 205
Andelssaldo 01.01:	0	1 162 989
Innbetalt IN i perioden:	0	539 977
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	46 517
Andelssaldo 31.12:	**0**	**1 656 449**
Sum pantegjeld for lån:	**2 469 297**	**6 931 216**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987157340	2	435 577	871 154
	3	351 237	1 053 711
	3	303 057	909 171
	1	301 201	301 201
	3	280 801	842 403
	1	274 320	274 320
	2	242 814	485 628
	1	199 353	199 353
	1	143 814	143 814
	1	112 359	112 359
	1	60 769	60 769
	1	20 888	20 888
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987228981	3	155 178	465 534
	1	154 516	154 516
	1	151 216	151 216
	4	125 131	500 524
	1	108 953	108 953
	3	107 966	323 898
	1	107 305	107 305
	3	100 037	300 111
	1	97 728	97 728

Lån

	3	86 504	259 512

Kommentarer til lån

Borettslagets pantelån og borettsinnskuddet er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 30 765 000.

Noter 430 Borettslaget Schøningsgt. 6

Note 15 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 765 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 765 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 765 000
Antatt levetid i år :	

Note 16 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 20.02.2004, og anskaffelseskostnaden var kr 30 765 000. Bygningene er ikke avskrevet. Det er vurdert at utført vedlikehold er tilstrekkelig til å opprettholde bokført verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Schøningsgt. 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Schøningsgt. 6

Styreleder	Lars Fredrik Nystad (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Therese Jensen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Karoline Haverstad (sign.)	23.02.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS

MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schøningsgt 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Schøningsgt 6** som viser et **underskudd på NOK 22 548.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av Styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Document ID: 5939c207-8d0a-4195-b3a-64455ed22d6d

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 26.februar 2025
Blåberg AS

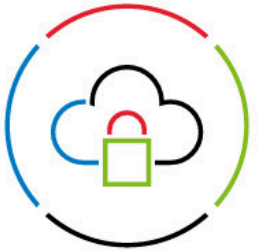
Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 5939c207-8d0a-4195-b33a-64455ed22d6d

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 5939c207-8d0a-4195-b33a-64455ed22d6d

2025-02-26 19:35:43 UTC+00:00
Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 4d6b3573-a46b-403d-a224-9c2395eeefff

Document ID: 5939c207-8d0a-4195-b33a-64455ed22d6d

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schøningsgt. 6 onsdag 12.03.2025 kl. 17:00 - Innspurten 11C (Valle Vision).

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Schøningsgt. 6

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 andelseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 12 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Julie Føyn valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble vedtatt å honorere styret med kr 58 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rehabilitering av takterrasse

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra Lars Fredrik Nystad om balkongutbygging

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om vedtektsendring

Vedtak:
Vedtektene pkt. 4.2 får følgende tillegg:

"Andelseier plikter å ikke hensette personlige eiendeler i fellesarealene. Omfattende og/eller langvarig hensetting må kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Brudd på nevnte plikt kan medføre at styret vedtar fjerning av eiendeler, og kostnader forbundet med fjerning skal dekkes av andelseier.

Forut for styrevedtak skal andelseier ha mottatt en skriftlig advarsel fra styret, og gis en rimelig tidsfrist for å rette opp i misligholdet."

10 stemte for, 2 stemte mot. Forslaget ble vedtatt.

5.2 Forslag fra andel nr. 12 om ansettelse av ekstern styreleder

Vedtak:
2 stemte for og 10 stemte mot. Forslaget falt.

5.3 Forslag fra andel nr. 12 om utvidet ansvarsplikt for eiere av takterrasser og balkonger

Vedtak:
2 stemte for og 10 stemte mot. Forslaget falt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Styreleder var ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Ingen av styremedlemmene var på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Julie Føyn og Nora Karoline Fossholm ble enstemmig valgt som varamedlem for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.02.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Lars Fredrik Nystad, 1 år igjen
- Styremedlem, Therese Jensen, 1 år igjen
- Styremedlem, Karoline Haverstad, 1 år igjen
- Varamedlem, Nora Fossholm, for 1 år
- Varamedlem, Julie Føyn, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Schøningsgt. 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	14.03.2025
Protokollvitne	Julie Føyn (sign.)	13.03.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Truls Martin Nygaard
SCHØNINGS GATE 6A

Dato: 29.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516100
8657371

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 337

Vi viser til bestilling av 20250729 for SCHØNINGS GATE 6A.

GNR. 214 BNR. 337

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.06.1899.

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

299 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

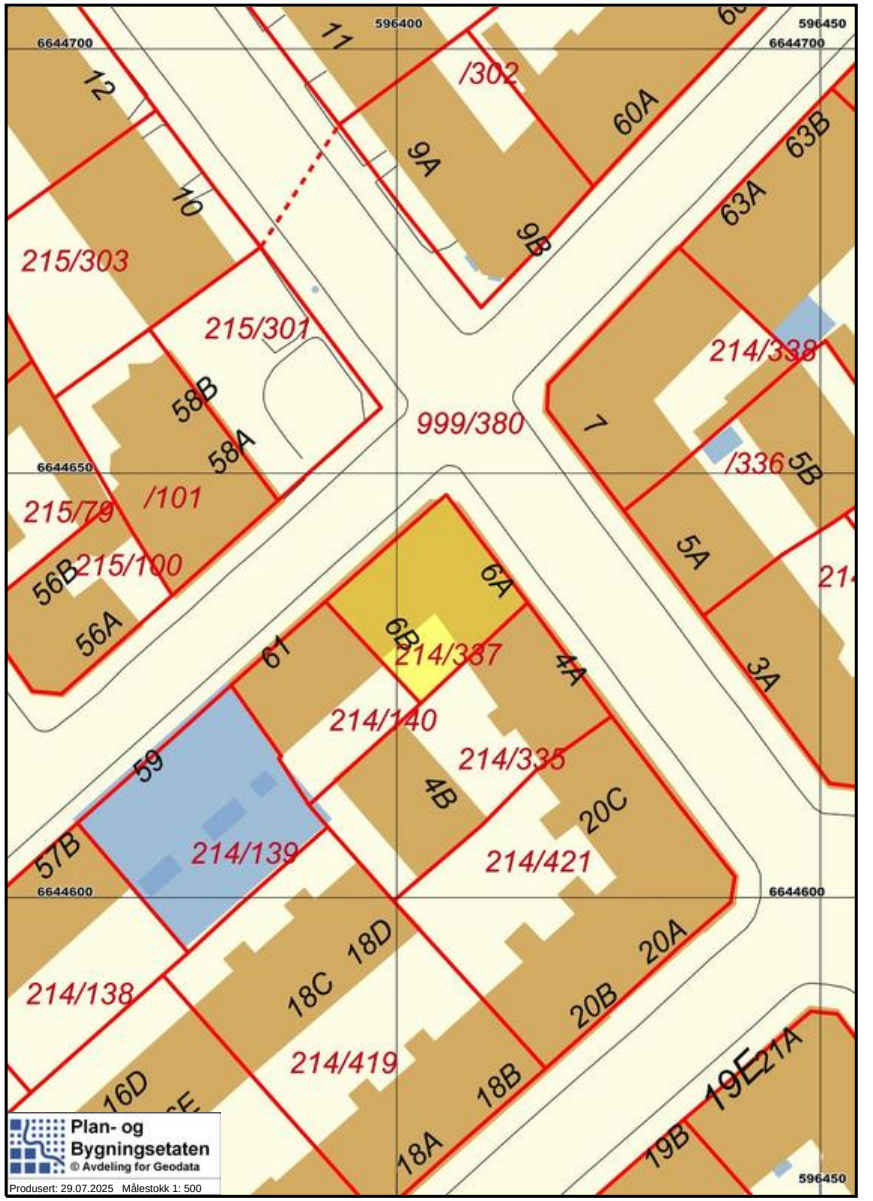
Kristin Tveit
Enhetsleder

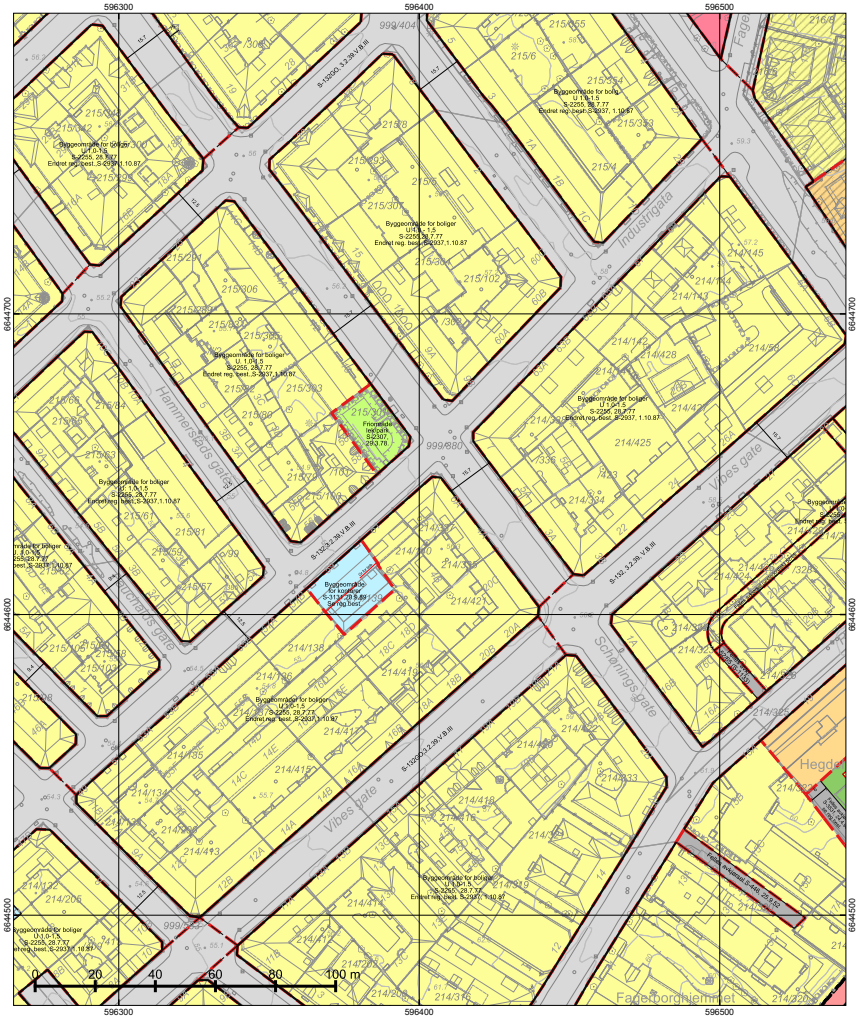
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146062/ 86516100
Deres ref.: 41245/ TRNY@MSNOP
Adresse: SCHØNINGS GATE 6A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/337

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

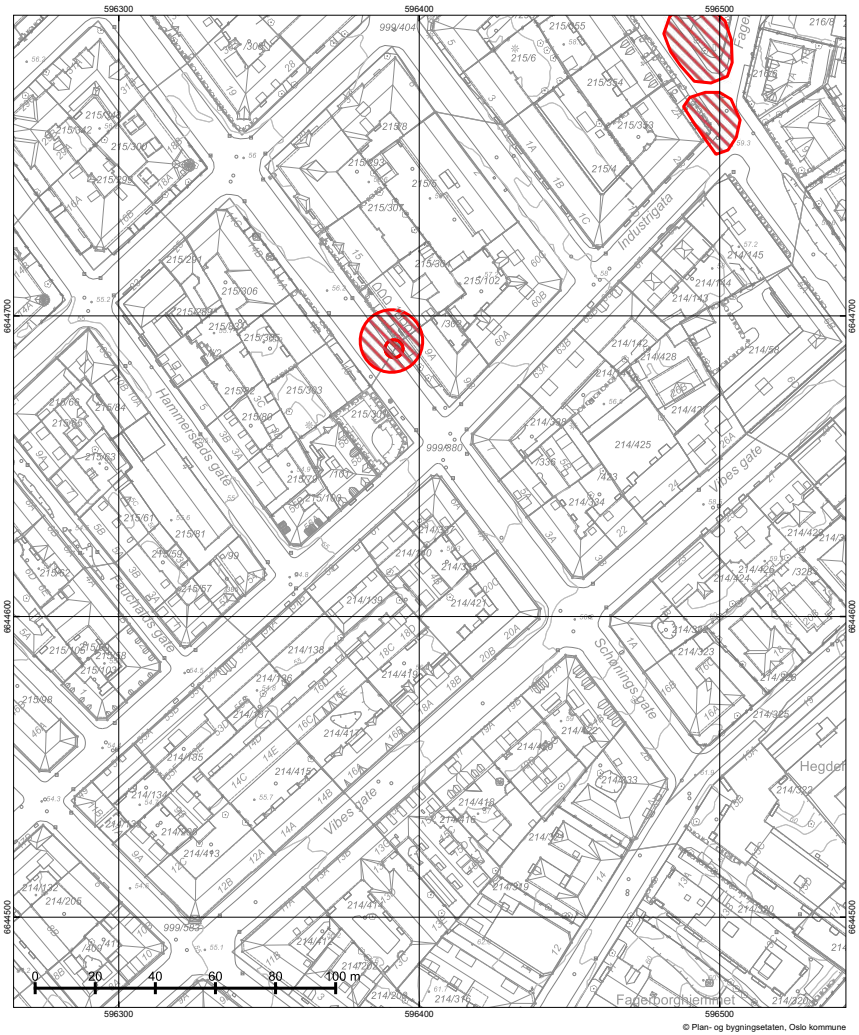
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

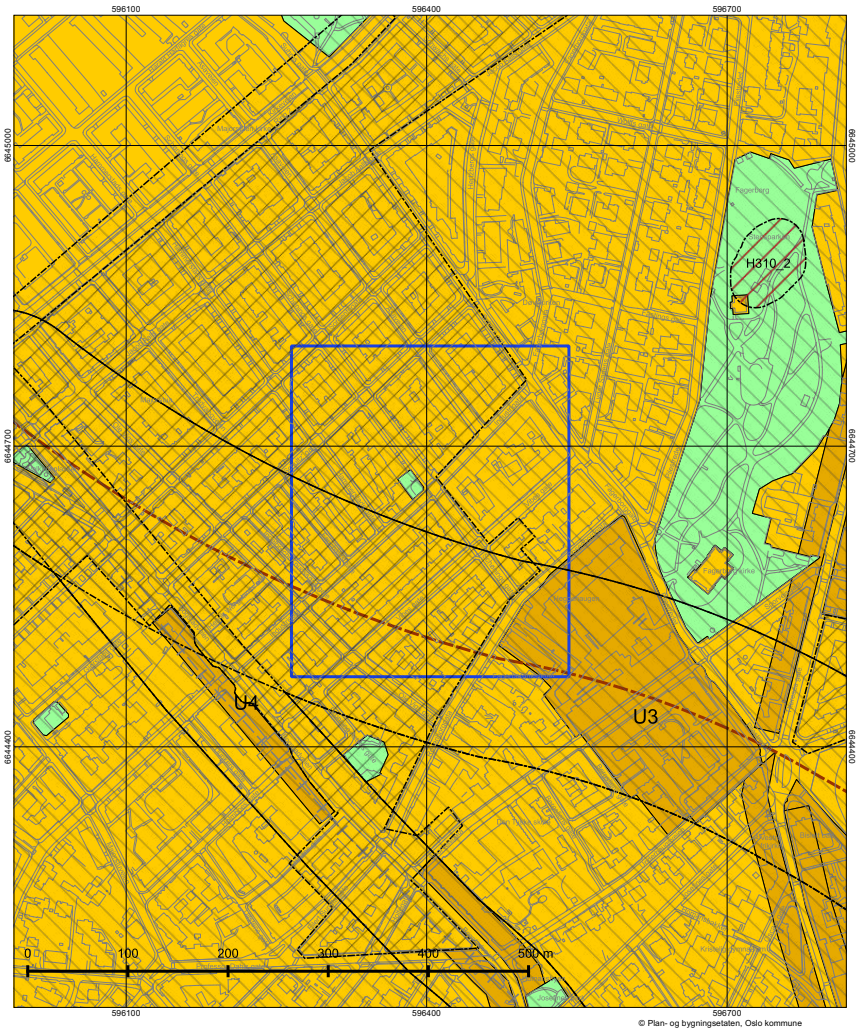
Dato: 29.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146062/ 86516100
Deres ref.: 41245/ TRNY@MSNOP
Adresse: SCHØNINGS GATE 6A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/337

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146062/86516100
Deres ref.: 41245/ TRNY@MSNOP

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

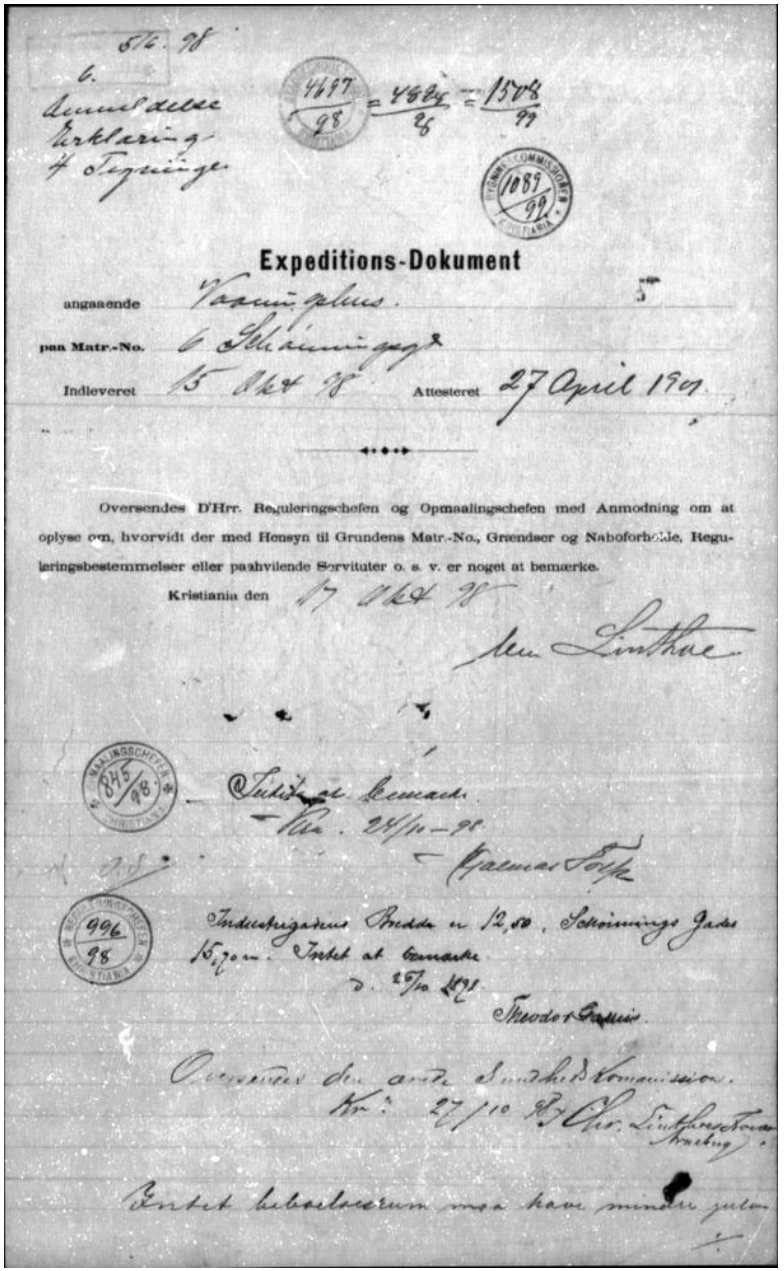
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





6/6. 98.

6.

Anmeldelse
Erklæring
& Tegninger

4497/98 = 4324/26 = 1508/99

1089/99

Expeditions-Dokument

angaaende Vaskerigplass.

paa Matr.-No. 6 Schønningsgt.

Indleveret 15 Oct 98 Attesteret 27 April 1900.

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 17 Oct 98

Jens Linthoe

MAALINGSCHEFEN 845/98

Tidligere Bemærk.
Kr.a. 24/10-98
Gjelmar Sørlie

996/98

Industrigaardens Bredde er 12,80, Schønnings Gades 15,70 m. Intet at bemærke
d. 29/10 98
Theodor Broch

Overendes den anden Sundhedskommission.
Kr.a 27/10 98 P. Chr. Lindhe Stenersen
Overlæge.

Intet beboelsesrum maa have mindre gulv

A N M E L D E L S E .

Tegning

N.D. 1682/37

BYGNINGSCHEFEN R.J.No. OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.-nr. 6 Schønings gate

Innlevert 22.sept.1937 Attestert

Oversendes Oslo HelseråD.

Oslo, den 23-9-1937.

GM/VW.

Ad: 6 Schønningsgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Gjeldende regler for W.C. rum må følges.

Oslo helseråd den 29. september 1937.

Efter bemyndigelse

30 SEP. 1937

N.d. til innstilling.

Oslo 1. okt. 1937.

Ank, mot.

Hgv. M. 24 VIII-37. 4000.

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200010529 (B) Schønings gate 6 - Oppdeling - Rehabiliterin
Eiendom: 214/ 337/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: AB / ABPN / SAS
Sone:
Sakstype: 16, Søknad i to trinn (gml lov)

Byggested: SCHØNINGS GATE 6
Poststed: 356 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/hygård/terrassehus
Tiltaksart: 23, Oppdeling av bruksenheter

Lovhjemmel: PBL93F), Oppdeling/sammenføyning av bruksenh. i bo
Søkn.kateg.: 2
Søker: Arkitektene Dahl & Myrhol AS v/P.A. Myrhol
Wilses gate 4
0178 OSLO

Merknad:

Tiltakshaver: Schønings gate 6 AS v/Maya Eiendom AS
Hausmanns gate 19
0182 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
29	E ✓	26032013	Komplett elektronisk sak	/	D / DA2 / RASU	J
28	V ✓	26032013	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	Saken	D / DA2 / RASU	J
27	U ✓	17122008	Godkjenning av sluttrapport for avfal	Schønings gate 6 AS v/	T / TAV / LARS	J
26	U ✓	03122008	Manglende dokumentasjon - Schønings g	Arkitektene Dahl & Myr	AB / ABPN / SAS	J
25	I ✓	26112008	Anmodning om ferdigattest - Schønings	Arkitektene Dahl & Myr	AB / ABPN / SAS	J
24	I ✓	24032004	Faks, Kommentarer tilsynsrapport, Sch	PEWI AS	AB / ABPN / SAS	J
23	U ✓	27092004	Adressevedtak, Schønings gate 6. Gnr.	Placht Brødrene AS	G / GAB / AZA	J
22	U ✓	21092004	Gebyrskjema 2004		PR / PSK1 / SAS	J
21	U ✓	21092004	Brukstillatelse	Arkitektene Dahl & Myr	PR / PSK1 / SAS	J
20	U ✓	21092004	Godkjenning av ansvarsrett - SCHØNIN	Arkitektene Dahl & Myr	PR / PSK1 / SAS	J
19	I ✓	13092004	Anmodning om midlertidig brukstillate	Arkitektene Dahl & Myr	AB / ABPN / SAS	J
18	U ✓	09022004	Tilsynsrapport-avfallshåndtering	Schønings gate 6 AS v/	O / OPTB / JEF	J
~~17~~	~~U~~	~~26012004~~	~~utgår~~	Schønings gate 6 AS v/	O / OPTB / JEF	U
16	U ✓	08012004	Svar på henvendelse	Ole Magnus Skarpholt	PR / PSK1 / SAS	J
15	I ✓	19122003	Uttalelse vedr leieboer - Schønings g	Schønningsgt 6 AS	AB / ABPN / SAS	J
14	U ✓	03122003	Anmodning om uttalelse	Maya Eiendom AS	PR / PSK1 / SAS	J
13	I ✓	24112003	Rek.: Vedr. leieforhold - Schønings g	Ole M. Skarpholt c/o C	AB / ABPN / SAS	J
12	U ✓	13112003	Gebyrskjema 2000-ny	Schønnings gate 6 AS v	PR / PSK1 / SAS	J
11	U ✓	13112003	Igangsettingstillatelse	Arkitektene Dahl & Myr	PR / PSK1 / SAS	J
10	U ✓	10112003	Godkjenning av avfallsplan	Schønings gate 6 AS v/	O / OPTB / JEF	J
9	I ✓	29102003	Søknad om igangsettingstillatelse - S	Arkitektene Dahl & Myr	PR / PSK1 / SAS	J
8	I ✓	22082001	Vedr. leietagere - Schønings gate 6	Inka Eiendom AS	AB / ABPN / SAS	J
7	U ✓	17082001	Eventuelt erstatningsbolig	Schønningsgt. 6 AS	I / IBS / SAS	J
6	I ✓	26062001	Rek:Vedr. leieboerliste - Schønings g	Ole Skarpholt	AB / ABPN / SAS	J
5	U ✓	30042001	Rammetillatelse	Arkitektene Dahl & Myr	I / IBS / SAS	J
~~4~~	~~U~~	~~26042001~~	~~KOPIERT TIL SAK DOKNR '200100001' - A~~	Arkitektene Dahl & Myr	I / IBS / SAS	A
3	I ✓	29032001	Tilleggsinformasjons med diverse doku	Dahl & Myrhol AS arkit	I / /	J
2	U ✓	30102000	Mottatt søknad	Arkitektene Dahl & Myr	BST / BSS / BKOG	A
1	I ✓	20092000	Søknad om rammetillatelse - Schønings	Arkitektene Dahl & Myr	BST / /	A

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
01 Mottatt byggestart eller avd.ekspedisjon	Sven Sandberg			03102000	03102000
02 Silt av Byggestart	Kjell Grønseth			28102000	28102000
07 Avvente tilleggsdok. til søknad	Kristin Skumsnes Daae			01032001	
11 Rammetillatelse	Sven Sandberg			26042001	26042001
17 Beregne gebyr	Sven Sandberg			26042001	30042001
27 Behandle avfallsplan	Jannicke Eide-Fredriksen			07112003	07112003
19 Igangsettingstillatelse	Sven Sandberg			11112003	11112003
17 Beregne gebyr	Sven Sandberg			11112003	12112003
AVFALL- Vurdert	Jannicke Eide-Fredriksen			17112003	17112003
GAB - Igangsettingstillatelse	Mohamud H Aden			28062004	28062004
22 Brukstillatelse	Sven Sandberg			20092004	21092004
17a Beregne gebyr	Sven Sandberg			20092004	20092004
GAB - Brukstillatelse	Anita Zachariassen			27092004	27092004
AVFALL- Vurdert2	Lars Sætrenes			16122008	16122008
00b Mangler meddelt (sb)	Sven Sandberg			03122008	03122008
28 Behandling av sluttrapport avfallsplan	Lars Sætrenes			16122008	17122008
00m Gabrestanse	Ramadan Sulejman				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 26-03-2013**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200010529 – 28**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Schønings gate 6

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 8-0400/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Schønings gate 6A 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 317, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no