NORDVIK

Schønings gate 27

2 soverom | 98 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Schønings gate 27

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
68	Vedlegg
187	Kontaktinfo
190	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
193	Forbrukerinformasjon om budgivning
194	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk og lys 3-roms m/sydvestvendt balkong og peis - Stukkatur, rosett og original fiskeben - Vakker bygård

Prisantydning	**11 450 000,-**
Omkostninger	**293 510,-**
Totalpris	**11 990 799,-**
Fellesgjeld	**247 289,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 757,-**
BRA-i	**98 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1894**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Klassisk og gjennomgående 3-roms med etterspurt beliggenhet på Majorstuen. Leiligheten har god intern beliggenhet i byggets 3. etasje med sydvestvendt og solrik balkong - et perfekt sted for late sommerdager! Vakre klassiske detaljer som stukkatur, rosetter, god takhøyde og originale fiskebensgulv kombineres med god standard etter oppussing i 2017; det kan bl. a. nevnes nytt kjøkken fra Strai, oppgradert bad (overflater) og nymalte vegger og tak.

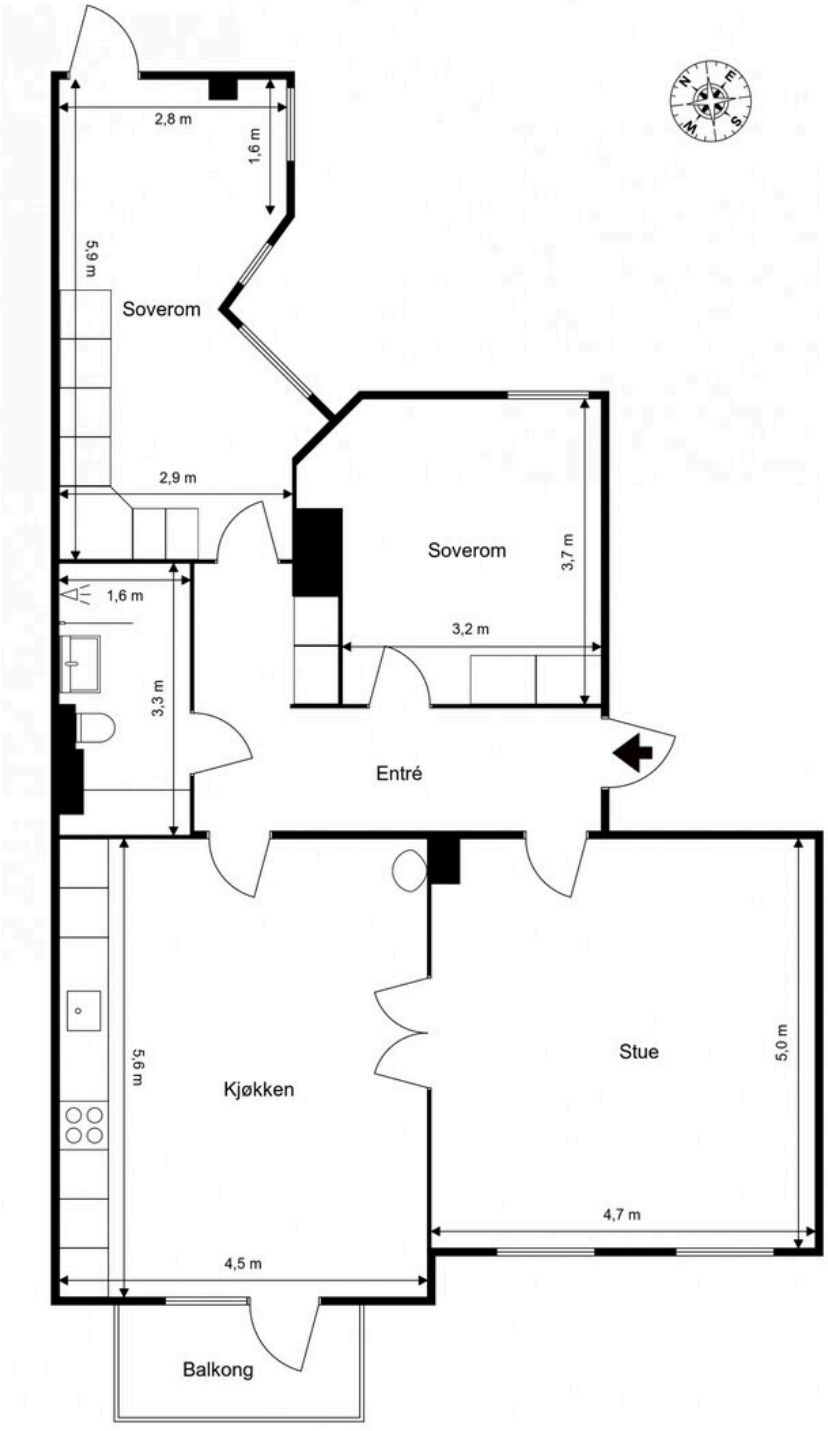
Leiligheten har svært god planløsning med stort spisekjøkken og romslig stue skilt med doble fløydører. To soverom vendt mot rolig bakgård. Delikat bad og vaskerom. Innbydende entré. Store vindusflater og generøs takhøyde skaper en herlig atmosfære.

Høydepunkter:
Klassisk selveier
Lekker smijersovn
Sydvestvendt balkong
Etterspurt beliggenhet

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 3 kvm

Schøningsgate 27
3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




TINGSRETT
PENGE-KRAVSRETT
GONE
Kongo
Caravaggio
1Q84
ASLAK NORE
AUGUSTUS
ENGLAND





















Romslig hovedsoverom i lune farger med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Stor plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og annet ønsket møblement





Begge soverommene vender ut mot en rolig og idyllisk bakgård

Praktisk garderobeskap medfølger





Soverom to er også av god størrelse og egner seg utmerket som gjesterom/barnerom eller kontor





Rikelig med oppbevaringsplass til klær og annet i takhøye garderobeskap



Her kan du innrede etter ønske/behov!




SIEMENS
SIEMENS


SIEMENS

Fasade. Beboerparkering er tilgjengelig rett utenfor leiligheten!





Velstelt, grønn bakgård med frodig beplantning og trær

Hyggelig sittegruppe hvor late sommerkvelder kan nytes!






27
UTKJØRSEL

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0094/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Schønings gate 27, 0362 OSLO
Gnr 215, bnr 313, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
M&G Invest AS

Kjøpesum og omkostninger
11 450 000,- (Prisantydning)
247 289,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 697 289,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
292 420,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
293 510,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
306 510,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 990 799,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 003 799,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1894

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entre, bad, stue, kjøkken, 2 soverom.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Solforhold
Sørvendt balkong med gode solforhold

Innhold
3. etasje: Kjøkken, stue, entre, 2 soverom, bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 kvm, en loftsbod på 3 kvm, og en bod i 3. etasje.

Standard
Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur . Panelovn og vedovn. Innredning med kullfiltervifte integrert i platetopp. Det er integrert kjøl/fryseskap, 2 x stekovn, platetopp og oppvaskmaskin. Utgang til balkobg.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt

overflate i himling med rosett og stukkatur. Panelovn.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, servantskap, stoppekran og veggmontert wc.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Oppgraderinger gjort i senere tid:
- Bytte blandebatteri på bad
- Byttet vindusglass (ikke hele vinduet) ut mot gaten
- Lagt lydisolasjon i tak på soverommet samt byttet gulv på det innerste, lange og smale rommet
- Byttet tak (hele sameiet).

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste ved salg at badet er fra 2009, og at det ble oppgradert i 2017. Hvem som utførte arbeidet, vet jeg ikke.

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: Taket ble byttet vinteren 2025/2026. Utført av Henry Hansen. De to øverste terrassene (til loftsleilighetene) fikk ny kledning på innsiden og ny tekking på gulv. De fjernet også noen små deler av fasaden.

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: Etter el-tilsyn var det et avvik som ble utbedret av Lyst elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? I forbindelse med utbedringen.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Loftsleiligheter ble bygget ut for noen tiår siden. Jeg antar at nødvendige tillatelser ble hentet inn i den forbindelse, men har ikke kjennskap til dette.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Det var lekkasjer fra taket tidligere, men nå har sameiet fått nytt tak. Det raste ned snø fra taket vinteren 2026. Henry Hansen var på befaring. De skulle se nærmere på det året etter. I forbindelse med utbedringen av terrassene var det også spørsmål om lekkasje ned til denne leiligheten, men forsikringsselskapet var på befaring og konkluderte med at det ikke var fukt.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Det var eltilsyn for noen år siden. Et avvik med en stikkontakt ble oppdaget og rettet av elektriker.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Gulvene er skjeve, og det er sprekker i fasaden (gammel gård)

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra brannvesenet i 2025. Generell tilstandsrapport fra 2024 (Aktiva takst)

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? Sameiet hadde en felles oppmåling av alle leilighetene i 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det vil påløpe vedlikeholdskostnader til blant annet brannvern og på lengre sikt fasadeoppussing.

Bygningssakkyndig
Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører TG2 grunnet alder, slitasje samt at enkelte dører/vinduer tar i karm.
- Etasjeskille og gulv på grunn TG2 grunnet skjevheter.
- Kjøkken - Avtrekk TG2 grunnet kullfilterventilator.
- Ventilasjon TG2 grunnet boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
- Våtrom - Overflater TG2 grunnet lite fall i dusjen samt en sprukket veggflis.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk TG2 grunnet alder på tettesjikt.
- Våtrom - Sanitærutstyr TG2 grunnet det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne
- Våtrom - Ventilasjon TG2 grunnet kun naturlig ventilasjon samt at rommet mangler tilluft.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel kan medfølge om ønskelig.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 757,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter, betjening felles lån, forretningsførsel, strøm fellesareal samt øvrig drift av sameiet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 871 110,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 530 157,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Schønings gate 27;, orgnr. 992 489 588

Om sameiet
Sameiet Schønings gate 27 er registrert i Enhetsregisteret og/eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992489588. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 8 boligenheter.

Informasjon fra styreleder 20.05.2026:
Sameiets tak ble skiftet i november 2025. Videre opplyses det at det i løpet av 2026–2027 er planlagt kapitalinnbetalinger fra sameierne i forbindelse med brannsikringstiltak etter branntilsyn fra Oslo kommune. Omfanget og størrelsen på innbetalingene er foreløpig ikke avklart. Styret opplyser også at fasaden på sikt vil ha behov for rehabilitering, anslagsvis innen en periode på 6–8 år.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 247 289,-pr. 19.02.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208450018
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo 1 978 314,00
Innfrielsesdato: 30.09.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 771,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. -1 883 938
Underskuddet skyldes hovedsakelig takprosjektet som ble ferdigstilt mot slutten av 2025.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 94 303.

Komplett budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vaktmesterordning går på rundgang. Se lister på oppslagstavle.
Det praktiserer dugnad høst og vår.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er sjenanse for de andre beboerne.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring AS
Polisenr. 51024451

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 661 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon 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 annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget sentral og ettertraktet beliggenhet på Majorstuen med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av servicetilbud. Bogstadveien, Majorstuen og Hegdehaugsveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. Her finner man alt fra de store, rimelige kleskjedene, til de fasjonable motehusene som man ikke finner andre steder i byen. Det er også gangavstand til praktiske tilbud som lege, postkontor, søndagsåpent apotek, bibliotek og bank.

Området tilbyr også et bredt spekter av treningsmuligheter med bla. SATS ved Colosseum Park og på Bislett, samt noe mer eksklusive The Riot i Majorstuveien med både trening og spa.

Det er meget gode fritids- og rekreasjonsområder for barn og voksne i nærområdet, året rundt. Idylliske Frognerparken ligger noen minutters gange fra boligen og er det perfekte utgangspunktet for kveldsturer, joggeturer, grilling og andre aktiviteter som svømming i Frognerbadet. Det er også kort avstand til Uranienborgparken og Slottsparken.

Majorstuen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, tre trikkelinjer, fem busslinjer og flybuss trafikkerer stedet. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til Majorstuhuset hvor man enkelt kan komme seg til hele Oslo på kort tid. Flybussen har du i gangavstand med avgang hver time.

Fra boligen er det kort vei til Majorstuen barne- og ungdomsskole, Den Franske skole, Kristelig Gymnasium, Blindern, Høyskolen (HiOA), Politihøyskolen, samt privat Høyskole innen helse- og sosialfag, diakoni og ledelse. Gode transportmuligheter til utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo og Handelshøyskolen BI. Det finnes flere private og kommunale barnehager i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1894. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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
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/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommunedelplan:
KDP-17
Saken gjelder
Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Sakstype
Kommunedelplan

Vedtaksdato
22.04.2009

Vedtatt/behandlet av
Bystyret, egengodkjenning

Lovverk
PBL 1985

Høydereferanse
Oslo lokal
På bakkenivå

Pågående byggesaker i nærområdet:
Schønings gate 27 - ombygging av leilighet, bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202507936
Siste bevegelse: Siste dok. 24.10.2025 (Avslag).

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/215/313/5:
16.12.1893 - Dokumentnr: 941580 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1988 - Dokumentnr: 14907 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV VERDITAKST TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2026 - Dokumentnr: 445099 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.03.1988 - Dokumentnr: 14907 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115/885
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

29.04.2016 - Dokumentnr: 382626 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115/920
Del av fellesareal i kjeller under seksjon 2 tillegges seksjon 2 som tilleggsareal

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 105 635,-
Kostnad for utsatt betaling*** (3 500, valgfritt) kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. (kan variere) kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. (kan variere) kr. 4 375,-
Utlegg foto ca. (fakturerer direkte) kr. 7 100,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (fakturerer direkte) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 199 535,- 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 22. mai 2026

Ansvarlig megler
Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Megler
Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Schønings gate 27

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

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

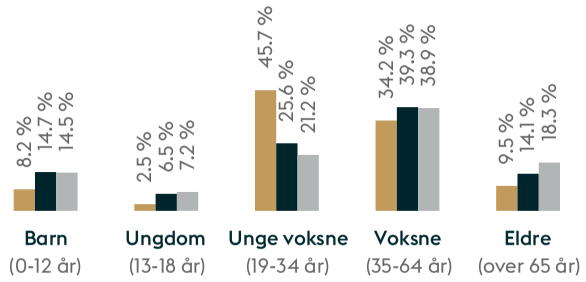
Offentlig transport

Marienlyst	Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.3 km
Majorstuen i Bogstadveien	Linje 11, 12, 19	6 min 0.5 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.2 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	59 barn	5 min 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	72 barn	7 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	69 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



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

Schønings gate 27
0362 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1894
BRA:	105 m^2
BRA-i:	98 m^2
Rapportdato:	19.2.2026 (Gyldig til 19.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	8	0	0

Supertakst
GNR: 215 BNR: 313 SNR: 5
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Schønings gate 27
0362 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40096

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 grunnet alder, slitasje samt at enkelte dører/vinduer tar i karm.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 grunnet skjevheter.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 grunnet kullfilterventilator.
Ventilasjon	TG2 grunnet boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Våtrom - Overflater	TG2 grunnet lite fall i dusjen samt en sprukket veggflis.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 grunnet alder på tettesjikt.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2 grunnet det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne
Våtrom - Ventilasjon	TG2 grunnet kun naturlig ventilasjon samt at rommet mangler tilluft.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Rekkverk måles til 86 cm. Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.2.2026	**19.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **M&G Invest AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Schønings gate 27, 0362 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**313**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1894**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022-2024	Bytte blandebatteri på bad. Byttet vindusglass (ikke hele vinduet) ut mot gaten. Lagt lydisolasjon i tak på soverommet samt byttet gulv på det innerste, lange og smale rommet. Byttet tak (hele sameiet).	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
3. etasje	**99**	**98** Romfordeling: Entre, bad, stue, kjøkken, 2 soverom.	**1** Romfordeling: Bod.	**0**	**4**
Loft	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**105**	**98**	**7**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 4 m² med adkomst fra k inn kjøkken. Sydvest vendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2023 mot gata. Kun glass er skiftet ut her, trerammer er trolig fra 1987. Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1987 mot bakgård. Entredører i malt utførelse. Brannklasse B30. Heltre innerdører.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG2: Enkelte vindu tar i karm.

TG2: Enkelte dører tar i karm.

TG2: Grunnet alder på isolerglass Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Justeringer/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

TG2: Det registreres skjevheter på kjøkken og stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 80 mm på kjøkken og på 40 mm i stue.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer samt setningskader som kom kort tid etter bygget var ferdigstilt.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte laminerte fronter, keramisk benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Det ble ikke observert komfyrvakt ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om komfyrvakt gjelder. Manglende komfyrvakt innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en brannsikkerhetsrisiko.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kullfilter integrert i platetopp.

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 3,18 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Rekkverk måles til 86 cm. Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2009/2017.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2009.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er etablert på bad.	
Stoppekran er plassert i fordelerskap	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk
TGIU: Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført av Elvia den 11.12.2024 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik, eller dokumentert rettet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk

Fundament
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall
2017

Størrelse
107 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.11 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2009, opplyst av dagens eier	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Oppsummering av overflater	TG-2
Høydeforskjell (30mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt. TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt. TG2: En vegg flis er skadet / sprukket.	

Anbefalte tiltak overflater
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon. Pga av svakt fall i dusjen kan det bli liggende noe vann igjen på gulvet etter bruk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Banemembran ført til klemring i sluk. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart. TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbar dusjvegg,

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Naturlig ventilering.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Manglende tilluft hindrer effektiv ventilasjon og kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblematikk og kondens. Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel ved å korte ned dørbladet med ca. 10–12 mm i underkant for å sikre luftgjennomstrømning mellom rom og tilluftsområder.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra entre mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gunnar Kjell Bjørkavåg	9578-5999-4-2804262	2026-05-20 19:31:20

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
20. mai 2026

Oppdragsnummer
8-0094/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schønings gate 27, 0362 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
M&G Invest AS v/ Gunnar Bjørkavåg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2022

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: SP6323238
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste ved salg at badet er fra 2009, og at det ble oppgradert i 2017. Hvem som utførte arbeidet, vet jeg ikke.

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: Taket ble byttet vinteren 2025/2026. Utført av Henry Hansen. De to øverste terrassene (til loftsleilighetene) fikk ny kledning på innsiden og ny tekking på gulv. De fjernet også noen små deler av fasaden.

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: Etter el-tilsyn var det et avvik som ble utbedret av Lyst elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I forbindelse med utbedringen.

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Loftsleiligheter ble bygget ut for noen tiår siden. Jeg antar at nødvendige tillatelser ble hentet inn i den forbindelse, men har ikke kjennskap til dette.

---

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?

Nei

---

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)

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det var lekkasjer fra taket tidligere, men nå har sameiet fått nytt tak. Det raste ned snø fra taket vinteren 2026. Henry Hansen var på befaring. De skulle se nærmere på det året etter. I forbindelse med utbedringen av terrassene var det også spørsmål om lekkasje ned til denne leiligheten, men forsikringsselskapet var på befaring og konkluderte med at det ikke var fukt.

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

Ja

Beskriv: Det var eltilsyn for noen år siden. Et avvik med en stikkontakt ble oppdaget og rettet av elektriker.

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

Ja

Beskriv: Gulvene er skjeve, og det er sprekker i fasaden (gammel gård).

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: Rapport fra brannvesenet i 2025. Generell tilstandsrapport fra 2024 (Aktiva takst).

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? Sameiet hadde en felles oppmåling av alle leilighetene i 2026.

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?

Ja

Beskriv: Det vil påløpe vedlikeholdskostnader til blant annet brannvern og på lengre sikt fasadeoppussing.

---

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: 8-0094/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gunnar Kjell Bjørkavåg	**2026-05-20**

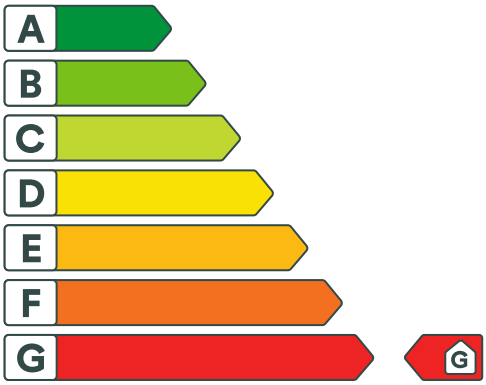
Identifikasjon

Gunnar Kjell Bjørkavåg

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



Adresse	
Schønings gate 27, 0362 OSLO	
Dato for energimerking **21.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262148**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80524382**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **313**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1894**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
286,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
286,43 kWh/m²	**28 070 kWh**



Schønings gate 27, 0362 OSLO

Detaljering

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

Schønings gate 27, 0362 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Karoline Lillebøe Kling Frostad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.frostad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0094/26 . Vår ref.: 5212-1-5 Dato: 19.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Schøningsgate 27
Organisasjonsnr:	992489588
Seksjonseier:	M&G Invest As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	5
Adresse:	Schønings Gate 27, 0362 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	215
Bnr.	313

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: - polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208450018
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	1 978 314,00
Innfrielsesdato:	30.09.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 757,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 757,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	100,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 073,-
Annen formue:	13 771,-
Gjeld:	247 458,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208450018
Restsaldo:	247 289,25
Kapitalkostnader:	1 698,88

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 247 289,25,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo:
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5212
SAMEIET SCHØNINGSGATE 27

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SCHØNINGSGATE 27

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 4. mai kl. 19:00 og lukker 7. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5212

Det holdes også et frivillig møte 4. mai kl. 09:00 , Styreleders leilighet.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av styre
6. Budsjett 2026-2027
7. Oppdatering av ordensregler
8. Brannvern
9. Oppfølging ras fra tak
10. Framtidig vedlikeholdsplan
11. Avklare eierskap boder loft
12. Orientering om sameiebrøk og gjennomført oppmåling

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SCHØNINGSGATE 27

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Oddgeir Arne Synnes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lise Annette Bjørne Linnert og Charlotte Hafstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5212 Schønings gate 27 - Årsregnskap og balanse 2025.pdf

Sak 5

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oddgeir Synnes

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Bent Erik Skogstad
- Oda Jendal
- Tine Garpestad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Charlotte Hafstad

Sak 6

Budsjett 2026-2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Budsjett godtas.

Vedlegg

2. 5212 Schønings gate 27 - Likviditetsbudsjett 2026 - 2027.pdf

---

Sak 7

Oppdatering av ordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ordenreglene var utdaterte på noen områder. Nytt forslag blir presentert.

Forslag til vedtak

Nye ordensregler blir vedtatt.

Vedlegg

3. Husordensregler Schøningsgate 27.docx

4. Husordensregler Schøningsgate 27 - nytt forslag.docx

Sak 8

Brannvern

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Branntilsyn utført av Oslo kommune Brann- og redningsetaten 18. juni 2025 avdekket en del mangler som må utbedres. Styret orienterer om videre oppfølging.

Forslag til vedtak

Årsmøtet støtter styrets videre arbeid med brannsikring.

Vedlegg

5. Brev Oslo kommune branntilsyn-juni2025.pdf

6. Tiltaksliste brann Oslo kommune - Schønings gate 27.pdf

Sak 9

Oppfølging ras fra tak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I begynnelsen av mars ble styrt oppmerksomm på at is hadde falt ned fra taket og ned ved siden av inngangspartiet. Dagen etter (06.03.2026) ble det gjort en befaring med OPAK og Henry Hansen og laget en rapport. OPAK følger opp saken til vinteren med sameiet og Henry Hansen (se vedlagte rapport). Uavhengig av

sikring på taket er det sameiets ansvar at det ikke faller is/snø ned fra taket. Det er derfor viktig at sameierne som bor på toppen følger nøye med gjennom vinteren for å fjerne eventuell snø/is.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering. Styret orienterer sameierne om status til vinteren.

Vedlegg

7. Rapport nr. 5 Befaring etter nedfall av is-6mars2026.pdf

8. Byggmesteren.pdf

Sak 10

Framtidig vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er behov for en langsiktig plan med tanke på brannsikring, rehabilitering av fasader (se vedlagt rapport fra OPAK), fellesområder m.m. Styret presenterer en plan for framtidig arbeid.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets arbeid til orientering.

Vedlegg

9. OPAK-Rapport Fasade-09.10.25.pdf

Sak 11

Avklare eierskap boder loft

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsmøtet bestemmer fremlagt forslag for fordeling av loftsboder.

Sak 12

Orientering om sameiebrøk og gjennomført oppmåling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På bakgrunn av innspill og ønsker fra beboere har styret fått gjennomført en profesjonell oppmåling av samtlige seksjoner i sameiet i henhold til gjeldende standard, NS 3940.

Oppmålingen viser avvik mellom seksjonenes faktiske areal og det arealgrunnlaget dagens sameiebrøk synes å bygge på. Det foreligger i dag ikke dokumentasjon som tydelig viser hvilket beregningsgrunnlag eksisterende sameiebrøk opprinnelig er fastsatt etter. Det er derimot rimelig grunn til å anta at fellesareal, ved opprinnelig etablering av sameiet, har blitt helt eller delvis fordelt ut på seksjonene, da sameiebrøkene gjennomgående tilsier et høyere areal enn leilighetenes faktiske størrelse.

Etter vedtektene skal felleskostnader fordeles etter sameiebrøken. Styret har derfor vurdert ulike modeller for en mer oppdatert og tydelig arealbasert fordeling, herunder modeller basert på offisielt bruksareal (BRA) fastsatt etter dagens standard.

I styrets behandling av saken har det kommet frem ulike synspunkter for videre håndtering av prosessen. Endring av sameiebrøk forutsetter full tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det er allerede kjent i styret at et forslag til vedtak om endring av sameiebrøk ikke vil oppnå nødvendig enstemmighet, og saken fremmes derfor kun som orientering.

Styret ønsker likevel å redegjøre for sentrale argumenter som har inngått i vurderingene:

Argumenter for endring:

- Bruk av offisiell og entydig arealstandard (BRA) gir et enklere og mer etterprøvbart prinsipp
- Tydelig skille mellom privat bruksareal og fellesarealer, hvor sistnevnte holdes utenfor beregningsgrunnlaget
- Direkte samsvar mellom faktisk leilighetsstørrelse (BRA) og andel felleskostnader

Argumenter mot endring:

- Ytterligere kostnader og ressursbruk knyttet til reseksjonering og tinglysing
- Usikkerhet rundt hvordan dokumentavgift vil bli beregnet for seksjoner som får økt sameiebrøk
- Dagens sameiebrøk, selv om beregningsgrunnlaget er uklart, har likevel en relativ fordeling der større seksjoner tar en større del av felleskostnader enn mindre seksjoner. Like seksjoner har i dag lik eierbrøk, mens med nytt forslag basert på BRA introduseres nye forskjeller pga noe ulike bodstørrelser
- Seksjonseiere har kjøpt leiligheten under den forutsetning at deres ansvar for fellesutgifter skal begrense seg til den andel som følger av sameiebrøken

Forslaget som har blitt diskutert som det mest aktuelle, basert på BRA (BRA-i + BRA-e) (ihht ny oppmåling): (se eget vedlegg)

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets presentasjon av saken til orientering.

Vedlegg

10. Orientering sameiebrøk.docx

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING FOR SAMEIET SCHØNINGS GATE 27 2026

STYRE

Siden forrige ordinære årsmøte 16. juni 2025 har borettslagets styre bestått av:

Styreleder: Oddgeir Synnes

Styremedlem og økonomiansvarlig: Bent Eirik Skogstad

Styremedlem: Oda Jendal
Styremedlem: Tine Garpestad
Varamedlem: Eirik Skrinde Bjørkavåg

Kontaktinformasjon:
Styreleder: oddgeir.synnes@gmail.com, mobil: 90 97 48 49
Økonomi: bent.erik.skogstad@gmail.com
Henvendelser til styret: sg27@styrerommet.no

SAMEIET

Sameiet består av en bygård frå 1894 med adresse Schønings gate 27, 0362 Oslo-

Matrikkel: Gnr. 215 Bnr. 313 Snr. 7 i Oslo kommune.

Sameiet Schønings gate 27 har organisasjonsnummer: 992489588.

REGNSKAPSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning er regnskapsfører for Sameiet Schønings gate 27.

INTERNETTLEVERANDØR

Global connect.

RENHOLD

Vasking av fellesarealer i sameiet blir utført av JANA AS to ganger i måneden.

FORSIKRINGER

Sameiets bygård er forsikret i IF med polisenummer SP6323238. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Borettslagets bygningsforsikring dekker imidlertid ikke alt, og den enkelte andelseier bør derfor ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til Forsikringsselskapet og styret.

STYRETS ARBEID

Styrets arbeid siden forrige årsmøte har hovedsakelig bestått av:

· Alminnelig drift av borettslaget.

· Oppfølging av branntilsyn utført av Oslo kommune Brann- og redningsetaten 18. juni 2025. Branntilsynet avdekket en del mangler som må utbedres. Av det som fikk status «TG 3 – utbedres straks» var montering av håndslokkere med serviceavtale og oppsett av plogskilt/markeringsskilt i oppgang og baktrapper og kjeller. I januar 2026 monterte Norsk Brannvern 10 stk. 6 kg pulverapparat (ABC) med tilhørende plogskilt/markeringsskilt. Sameiet har inngått årlig serviceavtale for pulverapparatene med Norsk Brannvern. Av andre tiltak som sameiet må gjennomføre er blant annet: montering av ledelys, dele kjeller inn i to soner, røyklister i dører m.m. Mye av dette er kostbart, og styret vil presentere plan for oppfølging som egen sak i årsmøtet.

· Ekstraordinære innbetalinger: Grunnet takskifte og økning av kostnader har styret hentet inn ekstraordinære innbetalinger fra sameierne 30.10.2025 og 18.12.2025.

· Oppmåling av leiligheter og bodareal: Det har blitt avdekket avvik mellom registrert areal og eierbrøk for flere seksjoner. For å rette opp dette gjennomførte styret i slutten av oktober en oppmåling av leilighetene og bodene. Styret har ønsket en bred prosess hvor sameierne har vært involvert og arrangerte et eget informasjonsmøte i februar. Eierbrøk blir egen sak på årsmøtet.

· Skifte av tak: I nær dialog med sameiets prosjektleder OPAK og entreprenør Henry Hansen har styret fulgt opp arbeidet med skifte av tak. Ferdigbefaring var fredag 21. november. (se også eget informasjonsskriv om informasjonsskriv sendt ut til sameierne 28.11.2025).
Arbeidet med taket har gått etter planen med noen uforutsette kostnader knyttet til ekstraisolering og råteskader. I tillegg til takskiftet avdekket arbeidet omfattende sprekkdannelser og løse deler i fasaden som vender ut mot Schønings gate. Styret har ansvar for å ivareta sikkerhet, og styret fikk utarbeidet en rapport av OPAK for vurdering av skader og omfang. I etterkant av rapporten har nødvendige reparasjoner blitt gjort ved å fjerne løse deler og sikre disse, samt utbedre flere vinduer som hadde omfattende råteskader. Dette gjør at fasaden nå er sikret frem til senere rehabilitering av fasaden.
Totalkostnaden for prosjektet fra Henry Hansen endte på 3,5 millioner kroner, i tillegg til tjenester fra OPAK på cirka 275000 kroner.

I begynnelsen av mars ble vi oppmerksomme på at is hadde falt ned fra taket og ned ved siden av inngangspartiet. Dagen etter (06.03.2026) ble det gjort en befaring med OPAK og Henry Hansen og laget en rapport. OPAK følger opp saken til vinteren med sameiet og Henry Hansen (se vedlagte rapport). Uavhengig av sikring på taket er det sameiets ansvar at det ikke faller is/snø ned fra taket. Det er derfor viktig at sameierne som bor på toppen følger nøye med gjennom vinteren for å fjerne eventuell snø/is.

Sameiet har fått et flott tak som er profesjonelt og godt utført. Bladet *Blikkenslageren* har også laget en reportasje av arbeidet med skifte av taket i sameiet (se eget vedlegg).

Styret for Sameiet Schønings gate 27

Oda Jendal, Tine Garpestad, Bent Erik Skogstad, Oddgeir Synnes

992 489 588 SAMEIET SCHØNINGS GATE 27
Årsregnskap og balanse 2025

	2025	2024	Kommentar
RESULTAT			
Husleie	457 321	389 214	
Ekstraordinære innbetalinger	1 900 001	0	Ekstraordinære innbetalinger i forbindelse med takprosjekt
Eierskiftegebyr	0	4 000	
Kundeutbytte Gjensidige	0	12 802	
Sum driftsinntekter	**2 357 322**	**406 016**	
Honorar forretningsfører (OBOS)	30 000	0	
Kommunale avgifter	139 817	130 478	
Forsikring	125 171	124 812	
Internett	42 960	39 251	
Trappevask	17 825	18 078	
Strøm	6 779	4 354	
Bank- og kortgebyrer	4 469	3 519	
Sum driftskostnader	**367 021**	**320 491**	
Opak	275 379	4 400	
Henry Hansen	3 501 154	0	
Oslo kommune: Gateleie	29 406	0	
Oslo kommune: Vurdering av søknadsplikt	2 900	0	
Sum driftskostnader - takprosjekt	**3 808 838**	**4 400**	
Konsulent og forvaltningstjenester: OBOS	6 120	0	
Areal Boligkontroll	19 500	0	Oppmåling av leiligheter og boder
Vedlikehold, hage, dugnad	0	7 132	
Vedlikeholdsplan Aktiva Takst	0	57 125	
Egenandel reparasjon gjerde	0	11 065	
Sum driftskostnader - øvrig	**25 620**	**75 321**	
Sum driftskostnader	**4 201 480**	**400 212**	
Driftsresultat	**-1 844 158**	**5 803**	
Renteinntekter	804	424	
Sum finansinntekter	**804**	**424**	
Rentekostnader lån	40 584	8 149	
Sum finanskostnader	**40 584**	**8 149**	
Årsresultat	**-1 883 938**	**-1 921**	
BALANSE			
Fordringer	0	0	
Bankinnskudd	115 444	65 220	
Sum eiendeler	**115 444**	**65 220**	
Gjeld til leverandører	5 278	1 790	
Lån	1 979 665	49 623	Lån i OBOS-banken pga takprosjekt
Påløpt gjeldsrenter	787	155	
Sum gjeld	**1 985 730**	**51 568**	

992 489 588 SAMEIET SCHØNINGS GATE 27
Likviditetsbudsjett 2026 - 2027

	2026	2027	Kommentar
Bankkonto pr 01.01.xx	**115 444**	**94 303**	
INNBETALINGER			
Husleie	552 696	552 696	
Ekstraordinær innbetaling	0	0	Ekstra innbetaling 2026 - 2027 må påregnes som følge av branntiltak, jf branntilsyn Oslo kommune (foreløpig ikke estimert)
UTBETALINGER			
Driftskostnader			
Forsikring	121 238	129 118	6,5% økning 2026
Kommunale avgifter	142 334	163 395	Vann og avløp estimert 20% økning (ny vannforsyning Oslo) i 2027
Strøm	4 320	4 320	
OBOS: Honorar forretningsfører	31 170	32 386	3,9% økning 2026
OBOS: Bankgebyrer	2 100	2 100	
Trappevask	17 629	18 246	3,5% økning 2026
Vedlikehold, hage, dugnad	10 000	10 000	
Internett	45 696	47 295	3,5% økning 2026
Vedlikehold			
Branntiltak	18 975	0	Ytterligere branntiltak vil vurderes i løpet av 2026 - 2027, jf branntilsyn Oslo kommune (foreløpig ikke estimert)
Tak	17 283	5 000	Oppfølging tak OPAK
Lånekostnader (renter og avdrag)			
Lån OBOS	163 092	163 092	
Bankkonto pr 31.12.xx	**94 303**	**72 047**	
Endring 01.01.xx - 31.12.xx	**-21 141**	**-22 256**	

Brann- og redningsetaten

Oslo

Sameiet Schøningsgate 27

v/OEF AS, s. 5212 Postboks 6666 St.Olavs Plass
0129 Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Dato:
	25/13091 - 4	Michelle Helen Silvana Aker Åström, 91652323	20.06.2025

Dere må lage en plan for å bedre brannsikkerheten.

Tilsynsrapport

Objekt:	Adresse:	Gnr/bnr:
	Schønings gate 27	215/313

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn hos dere 18. juni 2025. Under tilsynet fant 2 avvik.

Dere må sende oss en skriftlig tilbakemelding innen **20. juni 2026.**

Hva skal dere sende oss?
Sameiet har i forkant av tilsynet sendt oss en brannteknisk vurdering av bygget, utarbeidet av Norsk Brannvern AS. Denne er tilstrekkelig som grunnlag for oppgraderingen. Det ligger en tiltaksliste som vedlegg til dette brevet, her er alle tiltak listet opp. Når vi mottar dokumentasjon på at tiltak er utbedret blir tiltaket satt i «grønt» Dere skal inne fristen for tilbakemelding sende oss:

- Dokumentasjon som viser hvilke tiltak i vedlagte tiltaksliste som er gjennomført innen fristens utløp. Se avsnitt tre til fem i tiltakslistens for hva som regnes som tilfredsstillende informasjon. (avvik 1)
- En redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas. (avvik2)

Tilbakemeldingen må dere merke med saksnummer 25/13091, og sende oss på e-post:
postmottak@bre.oslo.kommune.no
eller som brev til:

Brann- og redningsetaten
Østensjøveien 27
0601 OSLO

Dette betyr de ulike begrepene
Avvik: Krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen som ikke er oppfylt.

Kommentar: Her beskriver vi konkrete funn, og kommenterer hvilke konsekvenser dette får for brannsikkerheten hos dere.

Disse avvikene må dere rette:

Avvik nr. 1:
Eier har ikke sørget for og dokumentert at sikkerhetsnivået i hele byggverket er oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler.

Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging §§ 8 og 10.

Kommentar:
Under tilsynet ble det blant annet avdekket følgende mangler/svakheter ved brannsikkerheten:

- Mangelfull deteksjon/brannvarsling – Det er ikke installert heldekkende brannalarmlegg. Fellesarealer og leiligheter er utstyrt med enkeltstående røykvarslere.
- Svekkelser i form av åpninger og skader i etasjeskille mellom kjeller og overliggende etasje.
- Skille mellom kjeller og trapperom har ikke nødvendig brannmotstand.
- Manglende slokkemidler – Det var ikke tilstrekkelig slokkemidler i fellesarealer.
- Gjennomføringer i kjeller ikke tettet forskriftsmessig.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at bygget er vurdert opp mot sikkerhetsnivået i BF 85 eller senere byggeregler (dokumentasjonsgrunnlag).

Disse funnene underbygger at dere ikke har foretatt en oppgradering av brannsikkerheten i byggverket i henhold til kravet i forskrift om brannforebygging § 8.

Kravet til oppgradering av byggverk er et såkalt funksjonskrav. Det innebærer at kravet angir en overordnet målsetting som skal nås. Denne målsettingen kan nås ved å følge de konkrete kravene i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85), ved bruk av analyse til å dokumentere at det samlede sikkerhetsnivået i BF 85 er oppfylt, eller ved en blandingsmodell der man bruker preaksepterte ytelser så langt de passer, og analyse på tiltak som avviker fra preaksepterte ytelser.

I en 1890-gård/eldre murgård vil det normalt ikke være mulig å følge de konkrete kravene i BF85, på grunn av svake etasjeskiller. Oppgraderingskravet tillater derfor såkalte tekniske bytter. Det vil si at ett sikkerhetstiltak kan byttes ut med et annet sikkerhetstiltak. For eksempel kan brannalarmanlegg og automatisk brannslokkeanlegg i noen tilfeller erstatte branncelleinndeling i en 1890-gård/eldre murgård. Det forutsettes imidlertid at det samlede sikkerhetsnivået blir minst like høyt som ved oppfyllelse av de preaksepterte ytelsene.

Dere som eiere kan velge å sammenligne byggverket med sikkerhetsnivået i byggereglene i BF85 eller senere, men dere må da forholde dere til det samlede sikkerhetsnivået innenfor én og samme forskrift.

De branntekniske manglene/svakhetene som ble avdekket under tilsynet, blant annet ikke fungerende branncellebegrensende bygningsdeler, svake etasjeskiller etc. i kombinasjon med mangelfull brannvarsling kan føre til svært rask brann- og røykspredning ved en eventuell brann. Det er derfor viktig å påbegynne arbeidet med oppgradering av brannsikkerheten straks. Oppgraderingen av brannsikkerheten kan gjøres ved at eier utarbeider en branntekniskvurdering av byggverket som sier noe om hvilke tiltak som må gjennomføres for å ivareta brannsikkerheten, samt at det utarbeides en handlingsplan med tidsfrister for gjennomføring av tiltakene.

Vi presiserer at de nevnte funnene, kun underbygger at bygården ikke er oppgradert. Det vil derfor ikke være tilstrekkelig å kun utbedre disse for å lukke avvikene.

Dersom dere ikke selv har kompetanse til å dokumentere brannsikkerheten ved tilstandsanalyse-/statusrapport, må dere sørge for at dette gjennomføres og at dokumentasjonen utarbeides av kvalifisert rådgiver.

Dere skal i neste tilbakemelding sende oss en kopi av den branntekniske tilstandsrapporten og en fremdriftsplan som viser når dere skal gjennomføre tiltakene.

Avvik nr. 2:
Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid.

Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.

Kommentar:
Under tilsynet ble det ikke vist dokumentasjon på at det var iverksatt et systematisk sikkerhetsarbeid. Det ble blant annet avdekket følgende mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet:

- Det var utført arbeid på branncellebegrensende konstruksjoner som ikke var tilfredsstillende utført med tanke på nødvendig brann- og røykmotstand.

Tilsynet avdekket videre at kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket ikke er overholdt. På bakgrunn av dette mener vi at det systematiske sikkerhetsarbeidet er utilstrekkelig.

Systematisk sikkerhetsarbeid er et fast system for å redusere risiko. I praksis har begrepet nesten samme betydning som internkontroll. Det systematiske sikkerhetsarbeidet skal sikre at byggverket blir kontrollert, vedlikeholdt og oppgradert slik at sannsynligheten for brann blir redusert, og slik at det blir minst mulig konsekvenser dersom brann skulle oppstå.

Forskrift om brannforebygging § 9 stiller krav til at dere skal fastsette *mål*, iverksette *planer* og *tiltak* for å sikre byggverket mot brann. Videre må dere iverksette:

- Rutiner som sikrer at kravene til brannsikkerheten som gjelder for byggverket blir overholdt.
- Rutiner som sikrer at mangler ved brannsikkerheten blir avdekket, rettet opp og forebygget (herunder et velfungerende avviksbehandlingssystem).
- Rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet (internrevisjon/internevaluering)

Det systematiske sikkerhetsarbeidet må sees i sammenheng med oppgradering av byggverket og gjennomføring av tiltak. Det vil normalt være den branntekniske vurderingen som sier noe om hvilke tiltak som må gjennomføres. Dere må på bakgrunn av kommende branntekniske vurdering, vurdere hvilke rutiner og tiltak som sikrer at branntekniske bygningsdeler installasjoner og utstyr blir kontrollert, vedlikeholdt og oppgradert i fremtiden.

Det er imidlertid viktig at det iverksettes rutiner som sikrer at risikoen i byggverket holdes på et så lavt nivå som mulig, frem til og under selve rehabiliteringsarbeidet. Dette kan gjøres ved iverksettelse av rutiner som eksempelvis hindrer unødvendig risiko for brann, sikre at beboerne har tilstrekkelig brannvarsling til enhver tid og at rømningsveier opprettholder sin funksjon, herunder at det ikke plasseres gjenstander/byggematerialer i rømningsveier, samt at eventuelle hindringer fjernes.

Dere skal i neste tilbakemelding sende oss en redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas.

Oppsummering av tilsynet
Tilsynet ble gjennomført med styremedlem i gården, og alle fellesarealer ble befart. Det ble informert om videre saksgang.

Tilsynet er gjennomført ved gjennomgang av branndokumentasjon og stikkprøver i bygget, for å kontrollere at det er samsvar mellom dokumentasjonen og de faktiske forholdene.

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke har gjort en fullstendig brannteknisk gjennomgang av bygget, og har med det ikke sjekket alle forhold som kan ha betydning for brannsikkerheten.

Disse var til stede ved tilsynet
Eirik Skrinde Bjørkavåg representerte eier
Michelle Åstrøm representerte Brann- og redningsetaten

Har dere spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 91652323 eller e-post postmottak@bre.oslo.kommune.no.

Anvendt regelverk
- Eiers og brukers plikt til brannsikring av bygg fremgår av brann- og eksplosjonsvernloven § 6, og forskrift om brannforebygging kapittel 2 og 3.
- Tilsynet er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 13, forskrift om brannforebygging § 18.
- Vi skal avgi en skriftlig rapport, til den som er ansvarlig for tilsynsobjektet, om resultatet av kontrollen. Etter tilsyn i virksomhet hvor det er krav om verneombud skal hovedverneombud ha kopi av rapporten. Dette i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 36.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Med vennlig hilsen

Asle Christensen	Michelle Helen Silvana Aker Åström
fagansvarlig Bygård	spesialkonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Mottakere:

Sameiet Schøningsgate 27	v/OEF AS, s. 5212 Postboks 6666 St.Olavs Plass	0129	Oslo

Oslo

Dato: 20.06.025

Tiltaksliste for lukking av avvik – Schønings gate 27

Juridisk eier	Sameiet Schønings gate 27
Organisasjonsnummer	
Kontaktperson	Oddgeier Synnes
Tlf. kontaktperson	
e-post til kontaktperson/styret	

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 20. juni 2025 med tiltakene som er beskrevet i brannteknisk tilstandsvurdering, som Norsk Brannvern AS utførte den 19. juni 2020. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak
Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjon skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten
Flere branntekniske tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon
Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon

Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført
Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.
De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.

Tiltaksnummer	Tiltak Hentet fra brannteknisk tilstandsvurdering	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja	Ja	Sameiet har hentet inn en brannteknisk vurdering utarbeidet av Norsk Brannvern AS. Denne er tilstrekkelig som grunnlag for oppgraderingen.
1	A: Dører til leiligheter skal være B 30 S med røyktettelist ($EI_2$30SC). Det monteres røyktettelist. B: Dører til leiligheter i baktrapper bør byttes til B 30S med røyktettelist ($EI_2$30SC). Dører må som minste krav være røyktette og ha dørpumpe (ref. Byggforsk 720.315 punkt 33). C: Dør til bod i trapperommet skal være B 30 med røyktettelist ($EI_2$30S). D: Dør til kjeller skal være B 60S med røyktettelist ($EI_2$60SC) eller bedre. E: Dør til loft skal være B 30S med røyktettelist ($EI_2$30SC). Det monteres dørpumpe og røyktettelist. F: Dør til leilighet i bod-areal på loft skal være B 30 med røyktettelist ($EI_2$30S). Dørlukkere må tilfredsstille NS-EN 1154 med tillegg for brann- og røykdører. Se Byggdetaljer 534.151	Nei		TG2 – Utbedres innen 2 år
2	Det monteres håndslokkere i fellesareal. Det skal være montert håndslokkeutstyr ved dør til kjeller og loft. Det anbefales at det monteres og merkes slokkeutstyr i annen hver etasje i trapperom og flere i kjeller. Det må inngås serviceavtale for slokkeutstyr, som må merkes med plogskilt	Nei		TG3 – Utbedres straks

3	A: Etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje samt mellom kjeller og trapperom utbedres slik at dette tilfredsstiller B 60. B: Rørgjennomføringer må branntettes/montere muffe etc. Kraver B 60 (EI60). C: Trappeløpets underside bør males med brannhemmende maling eller beskyttes på annen måte. D: Bærende stålbjelker isoleres slik at disse tilfredsstiller A 60 (EI60). E: Kjeller deles i to brannceller slik at brann i kjeller ikke kan sperre av flere trapperom. Krav til vegger B 60 (EI60), krav til evt. Dører B 60S med røyktettelist ($EI_2$60SC) eller bedre.	Nei		TG2 – Utbedres innen 2 år
4	Det bør installeres heldekkende EN- 54 godkjent brannalarmanlegg e tiht. Gjeldende TEK. Brannalarmanlegg sikrer tidlig varsling og ivaretar personsikkerheten. Det er krav til serviceavtale på brannalarmanlegg. Orienteringsplan med nødvendig informasjon for brannvesenets kal monteres ved brannsentral	Nei		TG2 – Utbedres innen 2 år
5	Det er krav til ledelys ifølge BF 85. Det må monteres ledelys i fellesareal. Det bør monteres markeringslys over dør til rømningsvei i kjeller, loft og over utgangsdører. Dette trygger evakuering og ivaretar personsikkerheten	Nei		TG3 – Utbedres straks
Avvik 2 Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
6	Det er ikke dokumentert at autorisert kontroll av det elektriske anlegget er blitt utført	Nei		
7	Det er ikke dokumentert at HMS og internkontrollsystemet tilfredsstiller forskriftskrav.	Nei		

RAPPORT

141689 Schønings gate 27 **Rapport nr. 5 fra kontroll på byggeplass**

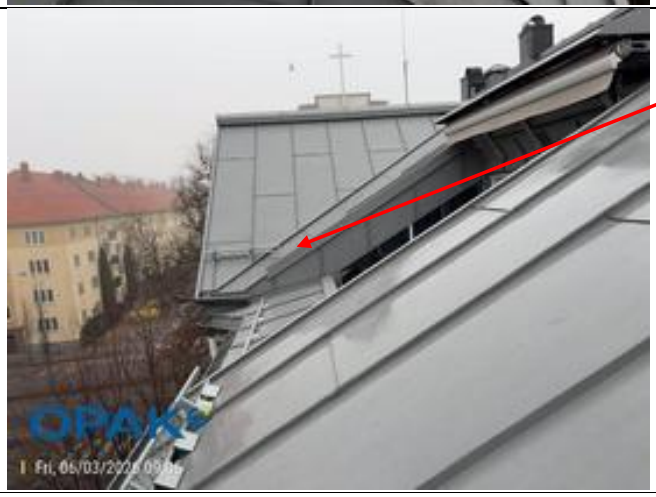
Befaringsdato	06.03.2026	Rapportdato	06.03.2026
Befaringssted	Schønings gate 27 0362 Oslo	Rapport nr.	05
Prosjektbeskrivelse	Omtekking av tak	Entreprenør	Henry Hansen & Sønn AS

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Byggherre: Sameiet Schønings gate 27	BH/OS BES TG	Oddgeir Synnes- Styreleder Bent Erik Skogstad - Styremedlem Tine Garpestad - styremedlem	oddgeir.synnes@vid.no Bent.erik.skogstad@gmail.com Tine.garpestad@gmail.com	X X	X X X
Beboer	BR TF	Birk Ruud Tonje Frigstad	birkirki85@gmail.com tonje.frigstad@live.no	X X	
Hovedentreprenør: Henry Hansen & Sønn AS Underentreprenør: Tak og blikkarbeider	BA ENT/KT UE/KP	Daglig leder, Bjørnar Andersen Prosjektleder Kasper Tveter Kjetil Pedersen	ba@hhansen.no kt@hhansen.no post@takogblikkarbeider.no	X X	X X X
Byggherres rådgiver: OPAK AS	BHR/JSK TWH	Jan Skau Thomas W. Hovland	Jan.Skau@opak.no Thomas.Wiig-hovland@opak.no	X	

Opplysninger:
Prosjektet i Schønings gate 27 omfatter omtekking av tak. Arbeidene gjennomføres på vegne av byggherre Sameiet Schønings gate 27, representert ved Oddgeir Synnes. Entreprenør i prosjektet er Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS, ved Kasper Tveter. OPAK AS er engasjert som byggherrens representant og rådgiver, med Jan Skau som kontaktperson.

Beskrivelse av kontrollen/opplysninger	Type kontroll
Kontraktsarbeidet er ferdig, og ble overtatt 17.12.2025. Nå, etter en vinter, har det nylig rast ned noen relativt store isklumper fra taket. Isklumpene har truffet bakken rett ved inngangen til gården. BH har varslet forholdet i en e-post datert 05.03.26. oversendt med fire bilder.	Kontroll av tak og snøfangere, befart fra takterrassene.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
1.		Bildet er oversendt fra BH. Pilene viser isklumpene som har falt ned på brosteinen rett utenfor inngangen til gården. Det er nedfall fra begge sider av inngangen.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
2.		Befaring oppe på taket, fra takterrassen, viser at det ikke lengre er snø eller is på taket. Det er sannsynlig at sammenpresset snø har blitt til is gjennom vinteren. Nå som mildværet kommer har det sklidd is forbi den nye snøfangeren. Her er det passasje for is som smelter.
3.		Det er samme forhold på begge takterrassene. Her er det passasje for is som smelter.

Vurdering/årsak

Takene ble beskrevet med nye snøfangere. Det er opp til entreprenør å påse at montasjen blir fagmessig utført. De har montert snøfangere i to rader på hovedtaket, og en rad på arkene og i områder mot kilrenner. Bildene viser at det er muligheter for at is kan passere snøfangeren i området mot terrassene. Det er OPAKs oppfatning at det var enighet om at snøfangerens utforming har svakheter på nederste rad ved arkene.

Det er ikke uvanlig at bruker/gårdeier/seksjonseier må ut å etterse om det er fare for nedfall fra tak. I dette tilfelle er det relativt enkelt med tilgang fra takterrassene. Forholdene skal tilrettelegges med så gode snøfangere som mulig, men uansett gode snøfangere eller ikke, så er det gårdens ansvar at det ikke faller noe ned fra tak. Det kan oppstå situasjoner som tilsier at snø må fjernes kontrollert.

På befaringen ble det diskutert flere mulige tiltak, men det er noen utfordringer med tilfredsstillende feste for snøfangerkonsoller. Status så langt er at ENT og UE går i «tenkeboksen» og vurderer mulighetene for ekstra fester og snøfangergrind, mulig da utstyrt med netting.

Det kan være utfordrende å utarbeide løsninger når man ikke ser hva som skjer på taket, enten det er snøforhold i kilrenna eller oppå takflatene. BH oppfordres til å etterse og dokumentere med bildet situasjonen som oppstår ved neste snøfall. Det er lite sannsynlig at det vil bli mere snø denne sesongen, slik at neste ettersyn/befaring bør avtales til vinteren 2026-27.

Partene kontaktes vinteren 2026-27. OPAK har ansvar for at kontakten opprettholdes. En varsling er satt til 18. januar 2027.

Oslo, 06.03.2026

For OPAK AS

Jan Skau

Jan Skau
Byggfaglig seniorrådgiver

☒ Egenkontroll	☒ Sidemannskontroll	☐ Overordnet kontroll
06.03.2026 JSK	06.03.2026 JAB	Dato Initialer

BYGG MESTEREN

UTGAVE 0126 FAGTIDSSKRIFT FOR TØMRERFAGET
WWW.BYGGMESTEREN.AS



Igoris kom seg ut av dyr HMS-avtale

Klimakravene i TEK17 nærmer seg

Tømrere fra Sandefjord på jobb i Antarktis

Kultur-håndverkerne redder huset fra råte og grevling


Trespa® fasadeplater - bygget for norsk klima
Trespa® kombinerer ekstrem overflatestyrke med suveren fargebestandighet og stor designfrihet.
Premium fasadeplater for profesjonelle prosjekter.
KLIKK HER
FOR MER INFO
Se vårt lagerførte og brede sortiment her

BYGGMESTEREN
UTGAVE 01/26 - ÅRGANG 100

Utgitt av Byggforlaget AS
Sørkedalsveien 9D, 0369 Oslo
E-post: post@byggmesteren.as

REDAKSJON



CHRISTOPHER KUNØE
Ansvarlig redaktør
Tlf: 917 63 644
E-post: ck@byggmesteren.as

BIDRAGSYTERE I DENNE UTGAVEN:



HARALD VINGELSGAARD
Journalist



KJETIL S. GRØNNESTAD
Journalist



ODDBJØRN ROKSVAAG
Journalist

ANNONSER



HILDE HOLTEKJØLEN
Tlf: 901 27 006
E-post: hilde@a2media.no



RONNY GRENBERG
Tlf: 907 63 984
E-post: ronny@a2media.no

PRODUKSJON

REDAKSJONEN AVSLUTTET: 4. feb.
NESTE UTGIVELSE: 13. april
GRAFISK UTFORMING: Jan Almås
TRYKK: Aksell

TRYKT I NORGE NO - 1470

FORSIDEN



Kristian Mossing i Kulturhåndverkerne høvler spor for hånd på nye takbord til husmannsplassen på Eidsvoll bygdetun.
Foto: Harald Vingelsgaard

ABONNEMENT

INFO-SYS
Tlf: 24 07 70 57
E-post: byggmesteren@info-sys.no

ABONNEMENTSPRISER 2026
Papir + digital ordinær pris: kr 1 125,-
Papir + digital pensjonist/student/medarbeider: kr 649,-
Digital ordinær pris: kr 940,-

Fagpressen

Opplag: 4.111
Opplagskontrollert av Fagpressens Mediekontroll
Antall lesere: 43.000
(Kilde: Kantar Fagpresse 2022)

REDAKTØRANSVAR



Stillaset kontrolleres – håndverket får vi stole på

> ***«Riktig utførelse av tømrerfaget bør ha minst like tydelige krav til kompetanse og kontroll som stillasarbeid.»***

I byggebransjen er det én ting våre myndigheter har full kontroll på: Stillaset. Her kreves kurs, dokumentasjon og opplæring på individnivå. Det er bra. Feil kan føre til fallulykker som ingen seriøse bedrifter vil ha.

Men når stillaset er på plass, endrer kontrollen karakter.

Bak sikringen utføres selve arbeidet som avgjør byggets kvalitet, sikkerhet og levetid. Her er det få krav til dokumentert kompetanse hos den som faktisk utfører arbeidet. Myndighetene viser til ansvarsrett og foretaksansvar – at kompetansen finnes i systemet, ikke nødvendigvis hos hver enkelt håndverker.

Juridisk er dette riktig. Praktisk er det vanskelig for faglærte tømrere å forstå at det stilles strengere krav til hjelpemidlene rundt arbeidet enn til selve håndverket.

Det gir et varig og uheldig signal til kundene og til en byggebransje som er helt avhengig av tillit til fagkompetanse.

I andre nordiske land og i Tyskland stilles det gjennomgående strengere krav til individuell fagkompetanse enn i Norge. I Sverige og Danmark er svennebrev en forutsetning for å arbeide som tømrer, mens tysk regelverk krever at tømrerbedrifter ledes av en Meister med personlig, dokumentert fagansvar.

Samtidig er dette ingen enkel løsning. Mer kontroll på individnivå kan gjøre den enkelte tømrer mer sårbar. Krav om personlig dokumentasjon og ansvar kan føre til at skyld flyttes nedover i systemet, mens tidspress, organisering og valg av løsninger forblir uendret.

Men det kan løses om myndigheter og bransje tar tak i dette. Tiden er inne for å stille krav til dem som faktisk bygger, slik flere av våre naboland allerede gjør.

For spørsmålet er ikke om stillasreglene er for strenge. Spørsmålet er hvorfor tilsvarende tydelighet mangler for selve byggearbeidet. Riktig utførelse av tømrerfaget bør ha minst like tydelige krav til kompetanse og kontroll som stillasarbeid.

Det er blitt vanskelig å forklare hvorfor du må dokumentere at du kan stå trygt og jobbe – men ikke nødvendigvis at du kan det du gjør.

CHRISTOPHER KUNØE
ANSVARLIG REDAKTØR

INNHOLD

NYHETER

Igoris kom seg ut av dyr HMS-avtale 6
Funn av giftstoffer i flere gamle bygg 9
Klimakravene i TEK17 nærmer seg 10
Tømrere fra Sandefjord på jobb i Antarktis 12

REPORTASJER

Bygger med nye metoder på Tolvsrød 14
Stor interesse for bæresystemet Flexiwood 22
En tømrer og åtte boliger 24
Nytt liv i løe fra 1923 30

TØMREREN

Mye råte, s-vegg og grevling under historisk hus ... 40
Tekking rett på uhøvlet skurlast 46
Produktnyheter 50



14
BYGGER MED NYE METODER PÅ TOLVSRØD



46
TAR TILBAKE BYGGEMETODE SOM HAR FUNGERT I HUNDRE ÅR



30
NYTT LIV I LØE FRA 1923



24
EN TØMRER OG ÅTTE BOLIGER

ENDELIG ER DURI I TRONDHEIM

VELKOMMEN TIL ÅPNINGSFEST 11. – 13. MARS!

DAGSTILBUD, GRILLING OG GOD STEMNING!

JOTUN · SOUDAL · ARDEX Building tomorrow · Jordan* HÅNDVERK · ARBEIDSHELT by Petter Pilgaard

AQUAPRO · BOSTIK · TEC7 · WAGNER · metabo

elma instruments · GJØCO · Sika · Hultafors · kip

Kom innom allerede nå og si hva du ønsker å finne i våre hyller.

GRILSTADVEGEN 2L, 7060 CHARLOTTENLUND

NORGES STØRSTE PROFFSENTER FOR HÅNDVERKERE! KLIKK HER FOR MER INFO

MALING, GULV, VÅTROM OG VERKTØY FOR PROFFEN | hei@duri.no | duri.no

DURI
ENKELT FOR FAGFOLK



For Igoris Orlovas endte saken med et kompromiss: – Jeg måtte betale noe, men langt mindre enn det opprinnelig ble krevd. Og viktigst av alt: avtalen er avsluttet, og saken er ferdig, sier han. (Foto: Kjell Stian Brunes)

Igoris kom seg ut av dyr HMS-avtale hos Forliksrådet

– Det går an å stå imot, sier Igoris Orlavas fra Aukra som har jobbet lenge for å bli fri fra avtalen med selskapet Nord HMS.

AV **CHRISTOPHER KUNØE**
CK@BYGGMESTEREN.AS

Da Orlovas bygget opp sitt lille snekkerfirma på Aukra, ønsket han å gjøre alt riktig.

HMS skulle være på plass, papirene i orden og bedriften rustet for videre vekst. I stedet endte han i en avtale med 36 måneders bindingstid og høye kostnader.

– Jeg ville bare være sikker på at vi gjorde ting riktig. HMS er viktig, og jeg trodde dette var nødvendig for å drive trygt og seriøst, sier Orlovas til Byggmesteren.

VILLE VOKSE – OG TOK HMS PÅ ALVOR

Litauiske Orlovas er daglig leder i Igoris Snekker AS og har bodd i Norge i nærmere 20 år – de siste åra som leder for sitt eget byggefirma som leverer tømrerarbeid i Møre og Romsdal.

– Jeg har jobbet i mange år i Norge, og da vi begynte å få flere oppdrag og flere ansatte, tenkte jeg at det var på tide å få mer orden på HMS, forteller han.

> ***«Jeg håper andre kan lære av dette, så de slipper å havne i samme situasjon.»***

Selskapet hadde på det meste åtte ansatte, og Orlovas ønsket å fremstå som en seriøs aktør overfor større oppdragsgivere.

– Vi jobber ofte på byggeplasser med strenge krav. Hjelm, sikkerhet og rutiner er ikke noe problem. Det har vi gjort i mange år, sier han.

SIGNERTE AVTALE MED LANG BINDINGSTID

Kontakten med HMS-leverandøren Nord HMS startet etter at Orlovas hadde tilsyn av Arbeidstilsynet og det ble registrert usikkerhet rundt enkelte HMS-spørsmål.

– Jeg fikk noen spørsmål jeg ikke var helt sikker på. Da tok jeg kontakt med Nord HMS, som sa de kunne hjelpe, forteller han.

Avtalen han signerte, viste seg senere å inneholde strenge betingelser. Ifølge kontrakten var tjenesten for «HMS-IK-administrasjon» bundet i 36 måneder, uten ordinær oppsigelsesadgang. Avtalen hadde i tillegg automatisk fornyelse dersom den ikke ble sagt opp innen en fastsatt frist.

Ved tidlig oppsigelse krevde avtalen betaling av 100 prosent av gjenværende kontraktsverdi. I tillegg var det fastsatt forsinkelsesrente på 0,25 prosent per dag ved manglende betaling.

– Jeg hadde ikke forstått at avtalen var så låst. Det var først senere, da vi leste alt grundig, at jeg skjønte hvor alvorlig det var, sier Orlovas.

Da første faktura kom, skvatt han skikkelig.

SafeKeeper®

Ikke fall for fristelsen til å droppe nett!
Dokumenterte fallsikringsnett og sikringsutstyr som gjør arbeid i høyden tryggere, enkelt å ta i bruk og montere riktig på byggeplass.



Din tilkomst og sikringspartner ved arbeid i høyden

Ring oss i dag for en prat med en som kan fallsikringsnett og din bransje – sammen finner vi den rette løsningen.

post@safekeeper.no
+47 45 95 3000

SKANITS
-INNOVATIVE ACCESS SYSTEMS-



– HMS er viktig, men avtalene må stå i forhold til bedriftens størrelse og behov. Mitt råd er å lese kontraktene nøye – og ikke gi opp hvis du først har havnet i en vanskelig avtale. Det går an å ta saken videre og få en løsning, sier Igoris Orlavas. (Foto: Kjell Stian Brunes)

– Da jeg så beløpet, skjønte jeg at dette var helt feil for min bedrift. 72 000 kroner pluss moms for ett år! Det var ekstremt dyrt, sier han.

Han tok kontakt med leverandøren og ba om å stoppe eller endre avtalen.

– Jeg ringte med en gang og spurte om det var mulig å gjøre noe. Da fikk jeg beskjed om at det var for sent, forteller han.

Ifølge Orlovas ble prisen blant annet begrunnet med at selskapet hadde fått tilgang til en «dedikert HMS-rådgiver».

– For mitt firma var det helt unødvendig. Jeg trengte ikke en personlig rådgiver til den prisen, sier han.

SA OPP – MEN KRAVET FORTSATTE

I november 2024 sendte Orlovas e-post der han sa opp alle tjenester.

– Jeg skrev tydelig at jeg ikke ønsket mer bistand, sier han.

Likevel mottok han ny faktura året etter, for neste avtaleperiode.

– Da ba jeg dem dokumentere hva de faktisk hadde levert. Hvilket arbeid var gjort? Det fikk jeg aldri noe ordentlig svar på, sier han.

Saken gikk etter hvert til inkasso, noe som førte til at Orlovas valgte å ta saken videre.

– Jeg bestemte meg for å ikke gi meg. Jeg fikk hjelp til å samle dokumentasjon og legge fram saken på en ryddig måte, sier han.

KOMPROMISS I FORLIKSRÅDET

Saken ble behandlet i Forliksrådet i Oslo, der partene møttes i rettsmøte 20. januar 2026. Der ble det inngått rettsforlik.

Ifølge hevingsbeslutningen fra Forliksrådet ble partene enige om at Igoris Snekker AS betaler 39 500 kroner som fullt og endelig oppgjør. Beløpet gjelder én omstridt faktura, med betalingsfrist 6. februar 2026.

Når forliket er oppfylt, er partene enige om at det ikke gjenstår økonomiske krav mellom dem, og at alle tidligere inngåtte avtaler er avsluttet.

– Det viktigste for meg var å komme meg helt ut. Nå er alle avtaler avsluttet, og det kommer ikke flere krav, sier Orlovas.

– Jeg måtte betale noe, men langt mindre enn det som opprinnelig ble krevd. Og viktigst av alt: det tok slutt, sier Orlovas.

I dag har selskapet langt lavere HMS-kostnader.

– Jeg trenger ikke avanserte opplegg. Det vi må ha, ordner vi enkelt og rimelig, sier han.

Hans råd til byggmestere og små entreprenører er tydelig:

– Ikke vær redd. Selv om du har signert en avtale du angrer på, er det mulig å gjøre noe med det.

– Det tar tid og krefter, men det går an å stå imot. Forliksrådet er der nettopp for slike saker, sier Igoris Orlovas. ■

Nord HMS svarer:

Nord HMS AS er et HMS-selskap som siden 2016 har levert tjenester i tråd med norske krav, med høyt kvalifiserte fagpersoner og etablerte rutiner for kvalitet og etterlevelse. Vi er særlig spesialisert på å bistå utenlandske virksomheter som driver i Norge, fordi disse ofte møter ekstra utfordringer knyttet til forståelse av norsk arbeidsliv og HMS-regelverk – i tillegg til språkbarrierer. Derfor leverer vi veiledning og oppfølging på et språk kunden forstår, for å forebygge misforståelser og sikre praktisk etterlevelse.

Vi registrerer at et tidligere kundeforhold omtales i artikkelen. Nord HMS AS har en annen forståelse av hva som ble avtalt mellom partene og hvordan det ble avtalt. Avtalene inneholder klare klausuler om oppsigelse og om priser som vi rutinemessig gjennomgår nøye med kunder før avtaleslutning. I tråd med vår policy og av hensyn til alminnelig forretningsskikk kommenterer vi imidlertid ikke enkeltsaker eller interne forhold mellom oss og eksisterende eller tidligere kunder.

Det vi kan opplyse generelt er at dette var et ordinært B2B-forhold mellom to parter. Avtalevilkårene gir partene sedvanlige løpende rettigheter og plikter som gjenspeiler de ressurser partene må legge inn i avtaleforholdet i de ulike delene av avtaleperioden. Vi bemerker for ordens skyld at priser i artikkelen er oppgitt inklusive mva.

Nord HMS AS er tilfreds med at saken er avsluttet mellom partene. Nord HMS AS ønsker Igoris Snekker alt godt videre, uttaler daglig leder Audrius Uselis.

Vedlegg 8 30 av 98 Byggmesteren.pdf



Urnes stavkirke ble pakket inn i plast og behandlet med den giftige gassen phospin mot husbukk så sent som i 1983. (Foto: Leif Anker, Riksantikvaren)

Funn av giftstoffer i flere gamle bygg

En pilotstudie viser høye nivåer av farlige, gamle kjemikalier i ni eldre bygninger fra hele landet.

Rapporten fra Telemarksforskning, Norsk Folkemuseum og klima- og miljøinstituttet NILU viser at fredede bygninger i Norge bærer på en giftig arv fra 1900-tallet: Kjemiske analyser viser høye nivåer av miljøgifter som DDT, PCP og tungmetaller i kjente kulturminner.

Selv om bare ni bygninger er undersøkt i pilotstudien, var disse stoffene tilgjengelig i handelen også for privatpersoner. Det er usikkert hvor mange bygninger som ble behandlet med slike metoder, både antikvariske bygninger og «vanlige» hus.

– Det er viktig å ta forhåndsregler ved ombygging og endringer av bygningene. Håndverkere bør være spesielt aktsomme og beskytte seg selv med maske og eventuelt beskyttelsesdrakt, og de må også tenke på at gamle bygningsrester kan være farlig avfall, sier forskningsdirektør i NILU, Pernilla Bohlin Nizzetto.

BYGGMESTERFORBUNDET



Trygghet i driften

Påfyll av kompetanse

Støtte i krevende saker

Nettverk og faglig tilhørighet

Les mer om medlemskap og fordeler for din bedrift!

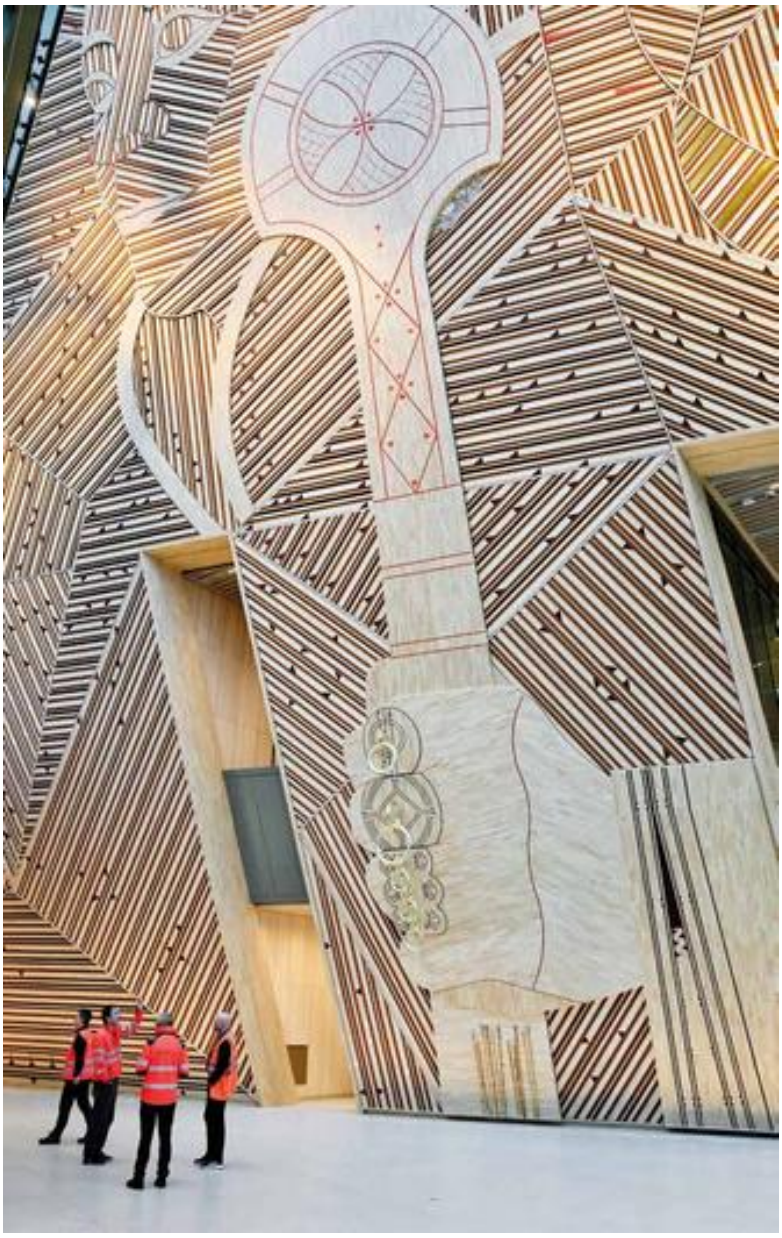
KLIKK HER FOR MER INFO

STOLT MEDLEM AV BYGGMESTER FORBUNDET
La fagfolk gjøre jobben

blimedlem@byggmesterforbundet.no

Klimakravene i TEK17 nærmer seg

Forslag om nye klimakrav i byggteknisk forskrift ventes i løpet av 2026. Kravene kan sette øvre grenser for hvor store klimagassutslipp nybygg kan ha per kvadratmeter.



Nybygg kan snart få maksimumskrav til klimagassutslipp per kvadratmeter, og ikke bare et krav om å regne og rapportere, som i dag på prosjekter som det nye regjeringskvartalet i Oslo. (Foto: Byggmesteren)

AV **CHRISTOPHER KUNØE**
CK@BYGGMESTEREN.AS

Nye krav til klimagassutslipp fra bygg skal etter planen ut på høring i løpet av året, før videre behandling i direktorater og regjering.

GRENSEVERDI – IKKE MATERIALFORBUD

De mulige kravene innebærer ikke forbud mot bestemte materialer, men setter en samlet øvre grense for klimagassutslipp per kvadratmeter bygg. Direktoratet for byggkvalitet har fått utredet hvordan kravene kan bli, blant annet gjennom en utredning fra Asplan Viak.

I praksis må prosjekter holde seg innenfor en fastsatt utslippsramme. Hvordan dette oppnås, er opp til prosjektet, men materialvalg, mengder, svinn og endringer underveis får større betydning enn i dag.

Per i dag er det lite som tyder på at det vil komme egne, absolutte klimakrav til rehabilitering av eksisterende bygg, slik som for nybygg. Utredningene som ligger til grunn for nye klimakrav, ser i hovedsak mot nybygg, fordi eksisterende bygg varierer mye og ofte mangler tilstrekkelig dokumentasjon. For rehabilitering er det mer sannsynlig med nye krav om klimavurderinger og dokumentasjon av nye inngrep, som materialbytter, påbygg og tilbygg, heller enn faste grenseverdier for hele bygget.

ULIKE GRENSEVERDIER FOR ULIKE BYGG

Asplan Viaks anbefalinger bygger på klimagassberegninger av 13 referansebygg, basert på kjente modellbygg og realistiske materialmengder. Byggene er enkle i formen og kvalitetssikret med tanke på konstruksjon, brann og bygningsfysikk.

Beregningene følger norsk standard og omfatter materialproduksjon, transport til byggeplass, byggeplassfase (inkludert kapp og svinn) samt vedlikehold og utskiftninger i byggets levetid. Energi i drift er ikke inkludert, da dette allerede reguleres av energikrav i TEK. Avfall etter endt levetid er heller ikke med.

MINDRE ROM FOR AVVIK

For utførende innebærer et klimakrav mindre rom for avvik. Produktvalg og endringer underveis kan få direkte betydning for om bygget holder seg innenfor klimarammen.

Utredningen viser at utslipp ofte øker som følge av overdimensjonerte konstruksjoner, høy bruk av betong og armering, manglende dokumentasjon på materialer samt unødvendig kapp og svinn. God planlegging, ryddig logistikk og tett samspill mellom prosjektering og utførelse blir derfor viktigere.

Om klimakrav innføres i TEK17, vil klimaregnskap trolig bli en fast del av byggesaken, som med dokumentasjon for energi, brann og konstruksjon. Byggherre og ansvarlige foretak må levere et samlet klimaregnskap, basert på materialbruk, transport og byggeplassfase, beregnet etter NS 3720 over en fastsatt levetid, for eksempel 50 år.

Klimaregnskapet kan bli en del av søknadsgrunnlaget eller leveres før ferdigattest. For utførende kan dette innebære krav om dokumentasjon av materialvalg, produktbytter, mengdeendringer og bruk av EPD-er.

KOSTNADSØKNINGER

Noen lavutslippsmaterialer er i dag dyrere enn standardprodukter, blant annet enkelte typer lavkarbonbetong, sement og stål. Utredningen viser samtidig at merkostnaden ofte er begrenset dersom klimakrav tas hensyn til tidlig i prosjektet. Samlet økning i byggekostnader er i beregningene under to prosent, påstår utredningen.

Kostnadene til dokumentasjon vil øke, men erfaringer fra blant annet Danmark viser at merarbeidet blir mindre når klimaregnskapet følges løpende gjennom prosjektet. Økt etterspørsel og mer forutsigbare krav kan på sikt bidra til lavere priser på lavutslippsprodukter.

INGEN EGNE KLIMABØTER

Det er ikke foreslått egne straffer eller klimabøter knyttet til klimakravene. De vil håndteres på samme måte som andre tekniske krav i byggereglene. Manglende dokumentasjon kan føre til avslag på igangsettingstillatelse eller ferdigattest, og kommunen kan gi pålegg om retting eller ilegge overtredelsesgebyr, som i dag.

Ansvarsfordelingen følger dagens system, der prosjekterende har ansvar for beregninger og valg av løsninger, og utførende har ansvar for at byggingen følger prosjektert grunnlag. ■



For utførende innebærer et klimakrav mindre rom for avvik. (Foto: Byggmesteren)

FAKTA:

Forslaget som er utredet for Direktoratet for byggkvalitet innebærer at nybygg ikke får overstige en fastsatt utslippsramme, målt i kilo CO_2-ekvivalenter per kvadratmeter bruksareal (BTA).

For vanlige boligtyper er nivåene som er vurdert:

Enebolig: rundt 190 kg CO_2-ekv/m²
Firemannsbolig: rundt 186 kg CO_2-ekv/m²
Boligblokk: rundt 354 kg CO_2-ekv/m²
Her beregnes det for 50 års levetid og man inkluderer materialproduksjon, transport, bygging, vedlikehold og utskiftninger – men ikke energibruk i drift.





Tømrere fra Sandefjord på jobb i Antarktis

Strømnes ble etablert av Sandefjords Hvalfangerselskab i 1906 og byggmesterfirmaet Torolf Stenersen har tidligere arbeidet med bygningene her. (Foto: South Georgia Heritage Trust)

Fire fagfolk fra Bygg- og tømrermester Torolf Stenersen AS er nå på jobb 16 000 kilometer hjemmefra: På oppdrag for South Georgia Heritage Trust deltar tømrerne i en 4,5 måneders rehabiliteringen av bestyrervillaen på Strømnes. Trebygningen på den tidligere hvalfangststasjon i Sør-Georgia er vernet og svært utsatt. Nå sikres og istandsettes den før tømrerne seiler hjem til Sandefjord i mars.







Bygger'n Alta tok med seg en stor overraskelse til Alta praktiske skole, som gir ungdom et alternativ når ordinær skolegang ikke passer. (Foto:; Bygger'n Alta)

Bygger'n viderefører Sløydmillionen

Byggevarekjeden fortsetter støtten til barn og unge med Sløydmillionen – et program som gir økonomisk støtte, verktøy og materialer til byggeprosjekter der barna selv står for snekkerarbeidet.

Les mer på sloydmillionen.no



«Håndverk for fremtiden» har oppstart i 2026 og varer til 2030. Å etablere et landsdekkende nettverk og få landets fylkeskommuner med på laget er viktige mål for programmet. (Illustrasjonsfoto: Harriet M. Olsen Sør Troms museum, Fortidsminneforeningen)

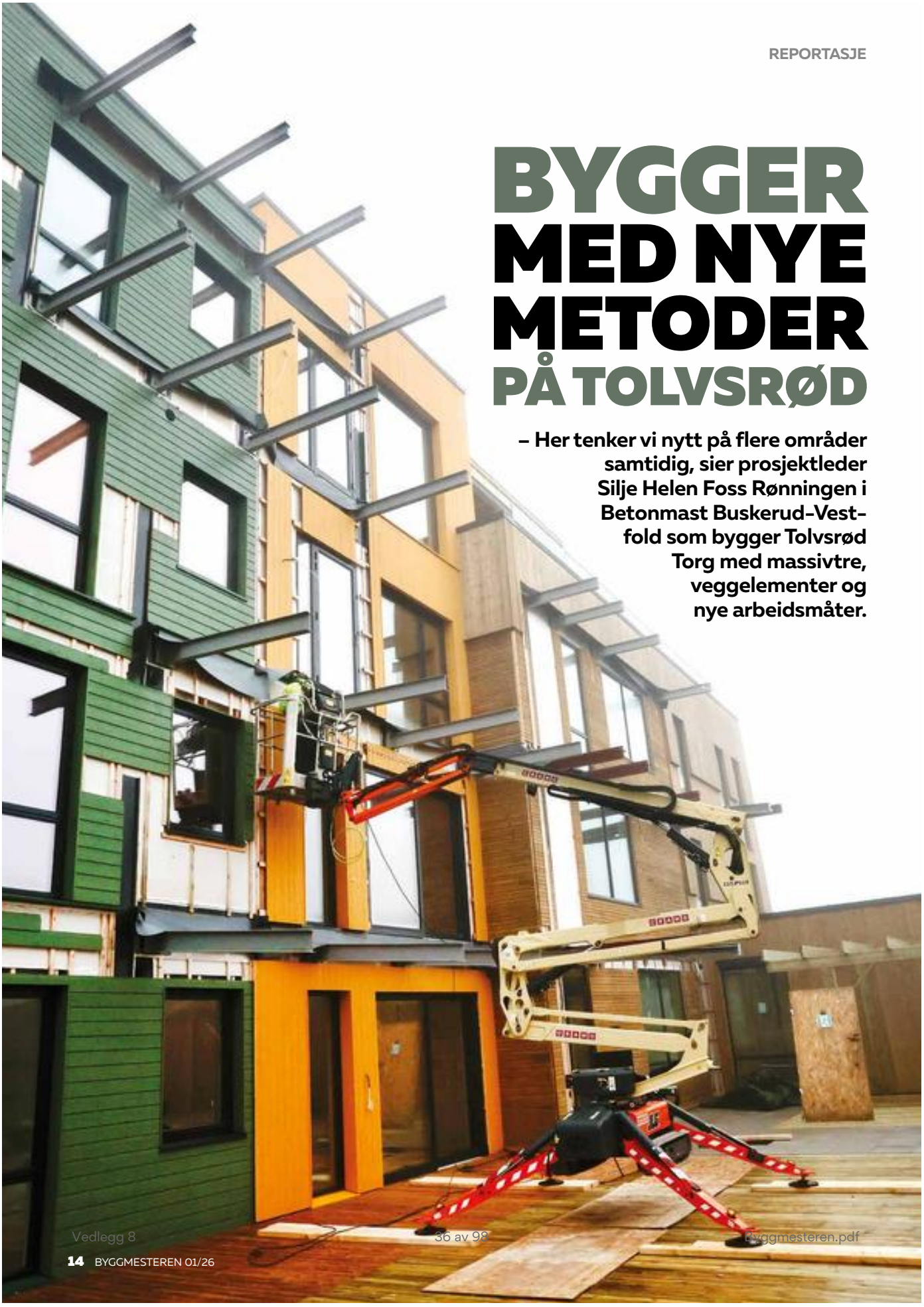
Skal kurse unge tradisjonshåndverkere i fire nye år

Sparebankstiftelsen DNB gir Fortidsminneforeningen mer enn 22 millioner kroner til fire nye år med kurs for unge tradisjonshåndverkere i hele landet. «Håndverk for fremtiden» er navnet på Fortidsminneforeningens videresatsing på erfaringsbasert kunnskapsoverføring blant unge håndverkere.



BYGGER MED NYE METODER PÅ TOLVSRØD

– Her tenker vi nytt på flere områder samtidig, sier prosjektleder Silje Helen Foss Rønningen i Betonmast Buskerud-Vestfold som bygger Tolvsrød Torg med massivtre, veggelementer og nye arbeidsmåter.



Vedlegg 8 36 av 98 Byggmesteren.pdf



Prosjekteringsleder Jon-Sverre Roberg, anleggsleder Øyvind Grødem og prosjektleder Silje Helen Foss Rønningen i Betonmast Buskerud-Vestfold er snart ferdige med første byggetrinn.

AV **CHRISTOPHER KUNØE**
CK@BYGGMESTEREN.AS

Tolvsrød ligger sørøst for Tønsberg sentrum. Torget blir et kombinasjonsbygg med boliger over næring. Første byggetrinn omfatter 42 leiligheter og næringsarealer i de nederste etasjene – som oppføres med Betonmasts byggesystem Flexiwood.

EFFEKTIV GRUNNSIKRING OG ARMERING

For Betonmast Buskerud-Vestfold er Tolvsrød torg en anledning til å samle erfaringer fra nye løsninger innen flere fagområder – fra grunnarbeid til bæresystemer, prefabrikasjon og digitale løsninger på byggeplassen.

– Dette er et prosjekt hvor vi har fått brukt mange nye løsninger som vi har utviklet over tid, både når det gjelder trebruk, prefabrikasjon og nye måter å organisere byggeprosessen på, sier Foss Rønningen.

Grunnforholdene her er typiske for store deler av Tønsberg, med bløt leire under marin grense. Før byggingen kunne starte, måtte tomta stabiliseres.

– Når du bygger fem etasjer og full parkeringskjeller, blir det store krav til fundamentering. Vi har brukt over syv tusen kalksementpeler som stabiliserer massene. Da er både grunnen direkte under bygget, men også graveskråningene forsterket, forklarer prosjekteringsleder Jon-Sverre Roberg.



Bruken av prefabrikerte elementer gir en raskere og mer effektiv byggetid..







Montasje av bæresystemet Flexiwood og trappehus av massivtre. (Foto: Betonmast)

Bunnplata på 2500 m² ble armert på bare én uke, takket være en prefabrikkert og sammenleggbar armeringsmodul. Løsningen SmartFix fra Førde-firmaet Bastal reduserte armeringstiden med opptil 80 prosent sammenlignet med tradisjonell jernbinding.

Modulene var 2,4 meter brede og opptil 12 meter lange, noe som gjorde dem enkle å transportere med vanlig lastebil. Monteringen gikk raskt – det tok rundt fem minutter å løfte og feste én modul, som dekket 30 m² med to lag armering.

Ifølge Betonmast Buskerud-Vestfold ville samme arbeid tatt 5–6 uker med tradisjonelle metoder.

– SmartFix er ikke unikt for dette prosjektet, men takten setter rammene for hvordan vi kan bygge. Når de rammene først er på plass, handler det om å bruke riktige løsninger videre i prosjektet, sier Foss Rønningen.

KOMBINERER MASSIVTRE, BETONG OG STÅL

Allerede i råbygget fikk tre en tydelig rolle. Trappe- og heissjakter er utført i massivtre, og i deler av bygget er massivtre også synlig i veggene.

– Det ville vært synd å benytte et estetisk pent treprodukt, for så å kle det inn med gips. Massivtreet kles inn der det er nødvendig for å oppnå ytelsene som er krevet for

DITT BESTE VERKTØY



KLIKK HER FOR MER INFO

LES ALT MED + **I 3 UKER FOR KUN KRONER 19,-** **BYGG MESTEREN**

Skann QR-koden eller gå til **www.byggmesteren.as/abonnement**

brann og lyd, men bare der, sier Foss Rønningen.

Hun beskriver trebruken som et bevisst valg, ikke et markedsgrep.

– Dette er ikke et prosjekt hvor tre er brukt for å «se grønt ut». Det er brukt der det gir mening, og der vi vet at det fungerer teknisk og byggeteknisk.

Prosjekteringsleder Jon-Sverre Roberg peker på at trebruken i prosjektet også handler om system og helhet.

– Det vi er opptatt av, er hvordan materialene jobber sammen. Massivtre, betong og stål har ulike egenskaper. Når du kombinerer dem riktig, får du robuste bygg med stor fleksibilitet, sier Roberg.

Tolvsrød Torg ligger foreløpig an til en sorteringsgrad for avfall tett opp mot 99 prosent og bare 15 kilo avfall per m^2. Mye skyldes gode prefabrikasjonløsninger og ryddig drift. Prefabrikasjonen på prosjektet inkluderer blant annet armeringen, skallvegger, Flexiwood-bæresystemet, ytterveggselementer og balkonger.

I næringsdelen er dette løst gjennom Betonmasts egenutviklede bæresystem Flexiwood, der vertikale konstruksjoner i stor grad utføres i tre, mens dekker og spenn løses med betong og stål.

– Flexiwood er et resultat av erfaring. Vi har sett at rene massivtrebygg ikke alltid er det beste svaret.



Tolvsrød Torgs første byggetrinn overleveres i februar, og de første beboerne flytter inn i løpet av februar og mars.



Balkongene er prefabrikkerte elementer som hektes rett på fasaden.



Tømrerne bruker en egenutviklet løsning for listing i leilighetene som skjuler gipskantene.



Slik vil Tolvsrød Torg se ut når begge byggetrinn er fullført. (Illustrasjon: Betonmast)

FAKTA

TOLVSRØD TORG

Tolvsrød Torg blir 98 leiligheter fordelt på ca. 10 900 m^2 boligflate og 4 000 m^2 næringsareal. Første byggetrinn er 42 leiligheter i to bygg, og salget har vært godt med over 60 % solgt. Byggearbeidene startet våren/høsten 2024, og innflytting for første trinn er planlagt fra februar til april 2026. Prosjektet eies 50 % av Folksom og 50 % av Coop Norge Eiendom.







Toppleilighetene på Tolvsrød har synlige vegger av massivtre og enorme panoramavinduer.

Med et hybridsystem kan vi tilpasse bygget bedre til funksjon, spennvidder og bruk, sier Roberg.

Trebruken stopper heller ikke i bæresystemene. Også balkongene er utviklet som prefabrikkerte elementer på en base av massivtre. De prefabrikkerte elementene monteres på utkragede stålbjelker.

– Balkongene er et godt eksempel på hvordan vi prøver å tenke helhetlig. De kommer ferdige fra fabrikk, med riktige fall og detaljer, og monteres direkte på fasaden. Det gir god kvalitet og effektiv montasje, sier Foss Rønningen.

Hun peker på at prefabrikasjon har vært et gjennomgående grep i prosjektet.

– Vi har brukt veggelementer, dekker, balkonger og prefabrikkert armering. Det gjør byggeplassen mer oversiktlig og gir bedre kontroll på kvaliteten.

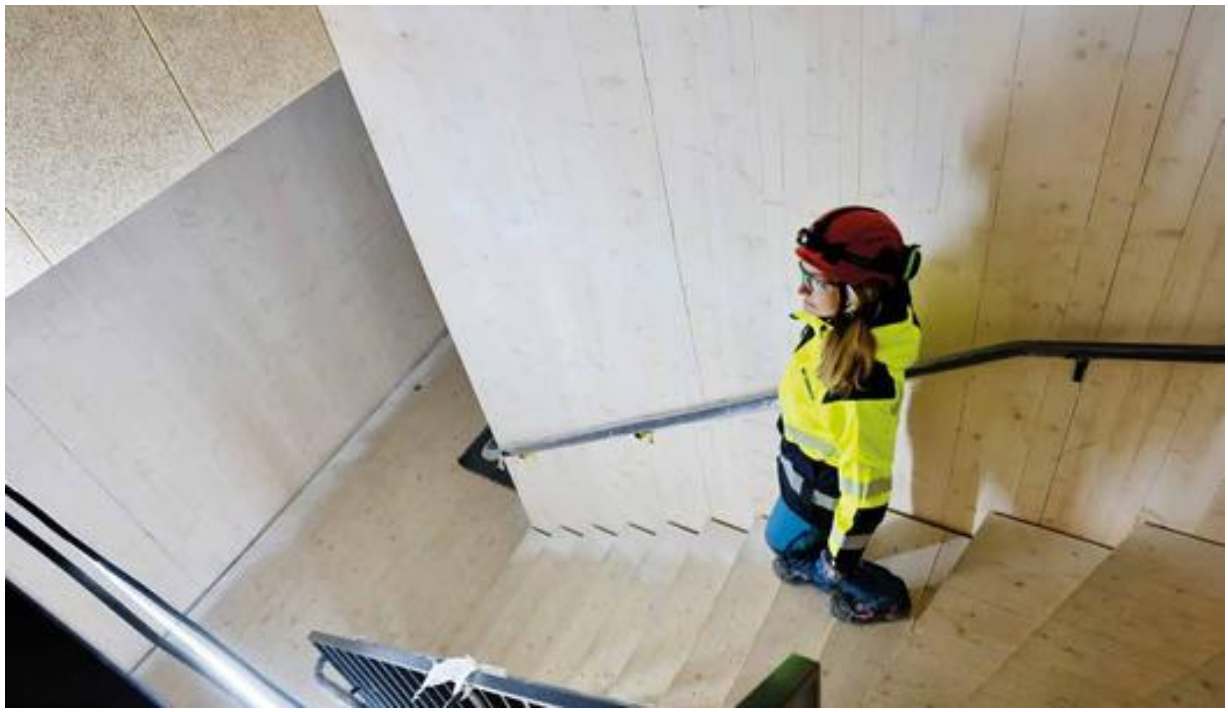
LEILIGHETER MED GOD TREFØLELSE OG SUNT INNEKLIMA

Veggelementene er levert med ferdige utsparinger og detaljer, noe som har redusert behovet for tilpasninger på stedet.

– Når elementene er godt prosjektert, flytter du mye av kompleksiteten fra byggeplass til fabrikk. Det er der vi ønsker den håndtert, sier Roberg.

Innvendig i boligene er det valgt løsninger som gir variasjon uten å gå på bekostning av rasjonalitet.

– Leilighetene har ulike størrelser og planløsninger. Derfor har vi kombinert prefabrikkerte yttervegger med plasstøpte innvendige vegger der det er nødvendig. Det gir fleksibilitet, sier Foss Rønningen.



– Trappe- og heissjaktene i massivtre er et bevisst valg, både konstruktivt og arkitektonisk, sier Silje Helen Foss Rønningen.

BIM I ALLE ROM

Tolvsrød Torg har også vært en arena for å teste og videreutvikle arbeidsformer på byggeplass. Digital oppfølging i BIM, kvalitetssikring og dokumentasjon er viktig for produksjonen.

– Vi jobber mye med å registrere og følge opp arbeid fortløpende. Det gjør det enklere å fange opp avvik tidlig og gir bedre oversikt for alle involverte, sier Øyvind Grødem.

BIM er et helt sentralt verktøy på Tolvsrød Torg, gjennom bruken av Dalux Field. Anleggsleder Øyvind Grødem forteller at håndverkerne bygger etter BIM-modellen ute på plassen:

– På den måten jobber alle etter samme, oppdaterte grunnlag, noe som reduserer feil og misforståelser. BIM-modellen fungerer som et felles utgangspunkt der alle fagmodeller, tegninger og annen informasjon er samlet på ett sted.

Han peker på at kvalitetssikring er tett knyttet til appen Dalux Field.

– Vi tar masse 360-bilder som vi scanner og bruker for å sikre kvaliteten på bygget. Bildene kobles direkte til riktig leilighet og rom i modellen, slik at man kan gå tilbake i tid og kontrollere hvordan konstruksjoner er utført før de lukkes.

Avvik og RHO-er registreres direkte i Dalux Field, noe som gjør oppfølgingen enklere og mer presis.

SJEKKER INN MED EGET SYSTEM

Lederne på byggeplassen har også tatt nye grep om bemanning og HMS. Som en egenutviklet og digital innsjekkingsløsning.

– Innregistrering.no er i bunn og grunn et system for registrering og HMS-informasjon. Alle som kommer inn på byggeplassen, får nødvendig informasjon på forhånd eller ved ankomst, forklarer anleggsleder Øyvind Grødem.

Løsningen gjør det mulig å gjennomføre obligatorisk informasjon og opplæring digitalt, også på flere språk.

– Det sparer mye tid, men det viktigste er at vi vet at informasjonen faktisk er forstått. Når folk får det på sitt eget språk, reduserer vi risikoen for misforståelser, sier han.

Grødem mener slike løsninger er en naturlig del av en mer effektiv byggeprosess.

– Produktiviteten i bransjen er under press. Da må vi se på alle deler av prosessen – ikke bare konstruksjonene, men også hvordan vi organiserer folk, flyt og informasjon.

For prosjektleder Foss Rønningen er det nettopp summen av tiltak som kjennetegner Tolvsrød torg.

– Det er ikke én enkelt løsning som gjør dette prosjektet annerledes. Det er helheten. Vi har tenkt nytt på flere områder samtidig, og det er der vi mener vi får mest igjen for det.

Når første byggetrinn nå nærmer seg overlevering, ser Betonmast på Tolvsrød Torg som et prosjekt med verdifulle erfaringer.

– Dette er ikke et prosjekt vi legger bak oss og glemmer. Her har vi med oss de lure løsningene videre til neste jobb, sier Jon-Sverre Roberg. ■



Øyvind Grødem viser hvordan rom merkes med QR-koder som lar utførende sjekke alle deler av arbeidet via Dalux Field appen.



BIM-modellen i Dalux Field fungerer som et felles utgangspunkt der tegninger, 3D-modell og annen informasjon er samlet på ett sted.



– Erfaringene fra byggeplassen viser at innregistrering.no oppleves som brukervennlig og effektivt for prosjektledelsen og de som registreres, sier Øyvind Grødem.



Næringsdelen av Tolvsrød Torg er oppført med Flexiwood, Betonmasts eget bæresystem som kombinerer tre, stål og betong på en ny måte.



STOR INTERESSE FOR BÆRESYSTEMET FLEXIWOOD

– Vi har hatt mange besøkende på Tolvsrød Torg som ønsker å se nærmere på Flexiwood-løsningen, sier prosjektleder Silje Helen Foss Rønningen (bildet) i Betonmast Buskerud-Vestfold.

Hun forteller at både byggherrer, rådgivere og entreprenører har vært innom Tolvsrød for å studere bæresystemet i praksis.

– Det er lettere å vurdere en løsning når man ser den ferdig bygget og kan diskutere erfaringer fra byggeplass, sier hun.

Også prosjekteringsleder Jon-Sverre Roberg merker økt interesse.

– Flexiwood er ikke et konsept på tegnebordet. Det er et system vi har brukt i flere ferdige bygg, og som flere nå vurderer til egne prosjekter, sier Roberg.

Flexiwood er et bæresystem som kombinerer tre, stål og betong på en ny måte. Massivtre-elementer erstatter stål og betong i store deler av konstruksjonen, og systemet gir derfor vesentlig lavere karbonutslipp enn tradisjonelle bæresystemer.

Flexiwood bruker kun boltede forbindelser og ikke noe sveising. I det ferdige produktet får man trefølelsen samtidig som man har fleksibiliteten og bæreevnen til stålet.

Systemet er utviklet som et hybrid bæresystem der materialene brukes der de gir best konstruktiv effekt. Vertikale bæreelementer utføres hovedsakelig i massivtre

Vedlegg 8 44 av 98 Byggmesteren.pdf



En del av bæresystemet i Flexiwood.

eller limtre, mens horisontale konstruksjoner løses med betongdekker. Stål benyttes der det er behov for bjelker, og ellers for stabilitet og forankring. Kombinasjonen gjør det mulig å håndtere store spenn og varierende laster, samtidig som egenvekten reduseres sammenlignet med rene betong- og stålkonstruksjoner.

Systemet forutsetter tidlig detaljprosjektering, der utsparinger, tilslutninger og sammenføyninger er avklart før produksjon.

Flexiwood er allerede brukt i flere gjennomførte prosjekter. Blant disse er Horten kommunes nye driftssentral, Torp IT, Søebergsgate 3 i Sandefjord og Saga-prosjektet i Larvik. I disse byggene er systemet brukt i kontor- og næringsbygg med krav til fleksible planløsninger og effektiv byggetid.

Erfaringer fra disse prosjektene viser at systemet gir lave avfallstall, blant annet som følge av høy grad av prefabrikasjon og færre tilpasninger på byggeplass. I flere bygg er det registrert avfallsmengder i størrelsesorden 13–15 kilo per kvadratmeter bruttoareal, som er lavere enn det som ofte rapporteres i sammenlignbare prosjekter.

Flexiwood er utviklet for bygg der funksjonene kan endre seg over tid. Kombinasjonen av søyler i tre og betongdekker gir åpne planløsninger og gode muligheter for senere ombygging. Betongdekkene bidrar samtidig med stivhet, lydisolasjon og brannmotstand, mens treverkets lavere egenvekt kan være gunstig for fundamentering, særlig på tomter med krevende grunnforhold. ■







I prosjekter som Tolvsrød torg inngår Flexiwood som én del av en større systemtenkning, der bæresystemet er koordinert med prefabrikkerte veggelementer, balkonger i massivtre og planlegging av montasjerekkefølge.



En tømrer og åtte boliger

JESSHEIM: Daglig leder Frode Thorsen i 3 Byggmester AS bygger åtte nye boliger! – Det er nedgangstider for nye boliger. Derfor jobber vi på en annen måte enn det som er vanlig, sier han.



Frode Thorsen foran noen av de åtte nye boligene som bygges på bedriftens eget boligfelt Borgen Vest, med egenkapital, uten lån i banken.

AV **HARALD VINGELSGAARD**
POST@BYGGMESTEREN.AS

Vi møter ham på et stort boligfelt mellom Jessheim og Kløfta på Romerike nordøst for Oslo.

– Her var det en stor skog i skrått fjellterreng. Nå er det et boligfelt – Borgen Vest – med 90 boliger som vi har bygd, sier Thorsen som er daglig leder i firmaet.

Og flere skal det bli. Feltet er tilrettelagt for totalt 160 boliger.

– Det er spennende å skape et stort felt, fra skog til et kjent tettsted, med såpass mange boenheter, sier han.

Dette er deres eget boligfelt. Alt arbeid der, fra å fjerne skog og lage veier, til å bygge boligene, er utført i regi av dem og deres samarbeidspartnere.

VENTER PÅ OPPTUR

Etter nedturer kommer det oppturer. Nå er 3 Byggmester i ferd med å sette opp åtte nye boliger på dette feltet, etter en kraftig nedtur i markedet. Denne nedturen førte til at firmaet ikke bygde noe som helst fra 2023 fram til i fjor sommer.

– I år 2023 hadde vi 30 boliger på dette feltet ferdig til salgs. Men da ville ingen kjøpe dem. Derfor lånte vi ut disse boligene, fram til det kom kjøpere. Da disse 30 boligene ble solgt, begynte vi å bygge igjen sommeren 2025.

De åtte nye boligene bygges av innleide firmaer. Alt utføres med andre ord av fagfolk fra andre bedrifter enn 3 Byggmester.

Da vi møtte ham, var en tømrer fra firmaet Bygg og Hageanlegg AS i gang med å bore gjennomføringer i takbjelkene i første etasje i et hus.

– De er et lokalt firma vi har samarbeidet med i mange år, sier Thorsen.

3 Byggmester holder til på Jessheim, det gjør også Bygg og Hageanlegg.

– Det er veldig fint for oss å arbeide for 3 Byggmester. Vi har et godt samarbeid, sier Stian Tveit som er driftsleder i Bygg og Hageanlegg.

RASKT MED ELEMENTER

Hver enkelt av de åtte nye boligene har en grunnflate på 60 kvadratmeter, med to etasjer, med andre ord totalt 120 kvadratmeter. Byggene settes opp med veggelementer og takelementer.

– Veggelementene er ferdige utvendig med panel og vinduer. Disse veggene er 15 centimeter tykke, isolert og kommer med plastfolie. På byggeplassen lektes disse veggene ut fem centimeter innvendig, slik at de blir totalt 20 centimeter, sier han.

Tømrerne fra Bygg og Hageanlegg lager også innvendige skillevegger. De monterer ferdig malte huntonitplater i alle rom utenom badet. Det blir laminat gulv.



Tømrer Artūras Novickis i Bygg og Hageanlegg borer gjennomføringer i en av de nye boligene.

– Takelementene er også ferdige isolert. Når disse er montert, gjenstår det kun å legge på papp. Denne pappen blir brettet ut og sveiset av en taktekker.

Firmaet Smith Byggsystemer AS lager elementene og monterer dem på byggeplassen.

– Når de kommer med elementer til en bolig mandag, blir huset ferdig, klar for taktekking påfølgende fredag. Rask bygging. Det er en stor fordel å bygge raskt, blant annet med tanke på å redusere fare for fukt på materialene, forklarer han.

LÅNER IKKE PENGER

3 Byggmester bygger aldri nye boliger på tomter som andre eier.

– Vi bygger kun på egne tomter. Dette boligfeltet ble kjøpt kontant, uten lån. Det blir heller ikke tatt opp lån for å bygge disse boligene.

– Vi er selvfinansiert med egenkapital, uten lån i banken. Det er en stor fordel, spesielt i nedgangstider. Lån skal betales uansett om det er oppgangstider eller nedgangstider. Mange store bedrifter i Norge har gått over ende i nedgangstider, fordi de ikke har greid å betjene sine lån, fastslår Thorsen.

Historien til 3 Byggmester viser hvordan det kan gjøres.

– Vi har bygd stein på stein, kapital på kapital, gjennom alle år. Overskuddet opp gjennom årene er ført tilbake til bedriften i stedet for å bli tatt ut av bedriften. Derfor kan vi finansiere alt med vår egen kapital, sier Thorsen. Han er riktignok ikke medeier, men snakker på vegne av eierne.

Han forklarer: – Det er «3 Bygg Mester Eiendom AS» som eier «3 Byggmester AS». Den økonomiske motoren vår er «3 Bygg Mester Eiendom AS». «3 Byggmester AS» er et utførende selskap.

OPPTURER OG NEDTURER

Thorsen leder et firma med lang historie. Det ble startet i i 1988 og hadde i sin storhetstid over 20 ansatte. 3 Byggmester er med i Huskjeden Norgeshus som tegner alle boligene.

Antall ansatte ble justert etter oppturer og nedturer i markedet opp gjennom årene. Et stort veiskille kom under koronapandemien i 2020 og 2021.

– Da sluttet vi å bruke egne ansatte. Vi hadde fire svenske tømrere. Men de kunne ikke reise fritt over grensa og hjem til Sverige. Det førte til mange praktiske problemer. Samtidig økte prisene svært mye på byggevarer. Markedet ble dårlig.

– Under koronapandemien så vi for oss at det skulle bli vanskelige tider i flere år. Vi fikk rett. Det ble dårlige tider, sier han.

Når Thorsen leier inn fagfolk til å utføre alt praktisk arbeid, blir hans jobb å passe på at prosjektene blir godt gjennomført.

– Når dere er selvfinansiert, kan dere selvsagt tape egenkapital, firmaets oppsparte penger, på prosjekter?

«Vi er selvfinansiert med egenkapital, uten lån i banken. Det er en stor fordel, spesielt i nedgangstider.»

FRODE THORSEN, DAGLIG LEDER
3 BYGGMESTER AS



Dette er en del av småhusprosjektet, som ble kåret til årets småhusprosjekt av Boligprodusentenes Forening i 2024. Disse boligene er også bygd på feltet Borgen Vest i regi av 3 Byggmester.

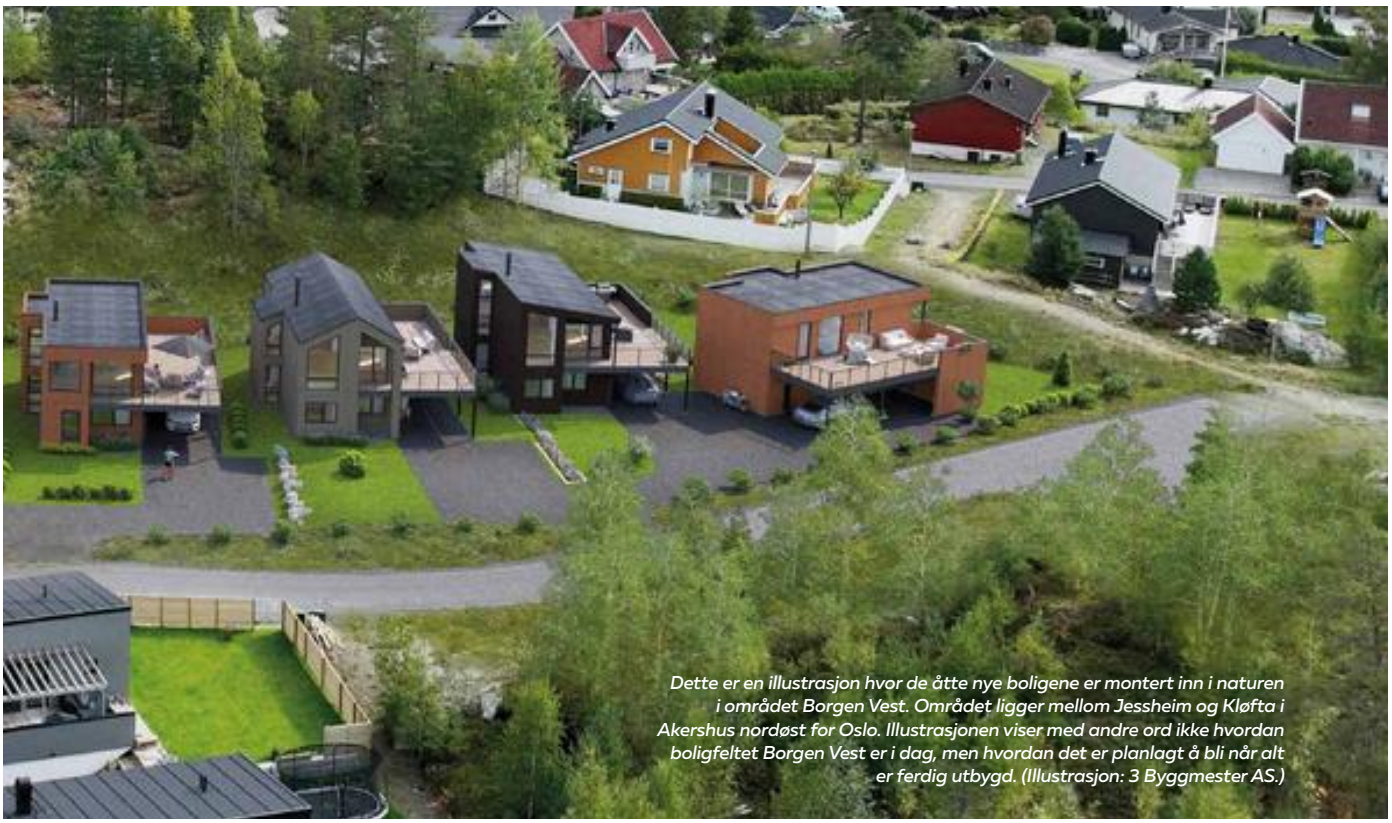


Frode Thorsen inne i andre etasje, hvor han peker mot takelementene, med isolasjon og plast på innsiden.





Kombinert kjøkken og stue: Innvendig er det ferdig malte huntonit plater på veggene og laminat på gulvene.



Dette er en illustrasjon hvor de åtte nye boligene er montert inn i naturen i området Borgen Vest. Området ligger mellom Jessheim og Kløfta i Akershus nordøst for Oslo. Illustrasjonen viser med andre ord ikke hvordan boligfeltet Borgen Vest er i dag, men hvordan det er planlagt å bli når alt er ferdig utbygd. (Illustrasjon: 3 Byggmester AS.)

– Ja, vi må ha god styring på hvert enkelt prosjekt, sier Thorsen.

– Hvordan har du det?

– På forhånd innheter jeg alt av priser. Jeg følger deretter tett med på byggingen ute på byggeplassene. Vi har tett samarbeid med firmaene som arbeider for oss. Slik har det vært i mange år. Vi kjenner dem godt. Vi bygger på tillit.

Thorsen understreker at det viktigste ikke er å spare noen kroner her og der på byggevarer.

– God drift ute på byggeplassen, det vil si alt fra leveranser til gjennomføring av byggingen, er avgjørende for å lykkes.

– Jeg mener selvsagt også at vi forsøker å kjøpe inn kvalitets materialer så rimelig som mulig.

«Vi bygger kun på egne tomter. Dette boligfeltet ble kjøpt kontant, uten lån. Det blir heller ikke tatt opp lån for å bygge disse boligene.»

MÅ PLANLEGGE MER

Når han bygger uten fast ansatte, må han planlegge mer.

– Med egne ansatte kunne jeg straks få gjennomført arbeidsoppgaver. Med innleide firmaer kreves det mer planlegging.

– Hvordan ser du for deg fremtiden i markedet?

– Vi tror ikke nedgangen snur til oppgang før i 2027. Markedet vil normalisere seg mer og mer. Når vi er ferdige med de åtte boligene i dette feltet, starter vi ikke med nye boliger, før vi får en god følelse for at markedet er oppe og går igjen, sier Thorsen.

Jessheim, hvor de holder til, er administrasjonssenteret i Ullensaker kommune i Akershus fylke, nordøst for Oslo, ikke langt fra Gardermoen.

– Vi lider under at det er blitt satt i gang bygging av alt for få boliger i Oslo og Akershus. Det har ført til at det selges for mange billige, brukte boliger, mener han.

Prisforskjellen på nytt og brukt er svært stor.

– Prisen på nye boliger har steget veldig mye siden 2020, i takt med økte trelastpriser, dyrere byggevarer og høyere lønninger. Summen av dette er at mange kjøper brukt billig i stedet for nytt som er mye dyrere, sier han.

Han mener 3 Byggmester har en stor fordel i dette prosjektet.

– De åtte boligene er godkjent for lån i Husbanken, sier Thorsen. Dette er gunstigere lån enn det som er vanlig i banker. De som kjøper huset kan med andre ord få lån i Husbanken, under visse forutsetninger.

– Jeg synes det er merkelig at vi ikke får flere kjøpere som benytter seg av Husbanklån, sier han.

Alle de åtte boligene på Borgen Vest skal bli ferdige til sommeren 2026. Da vi møtte Thorsen var to solgt.

– Jeg skal selge den tredje i dag, sa han den dagen.

3 Byggmester satser langsiktig.

– Det kan være fint for oss å ha de nye boligene ferdige når markedet løsner, sier han. Så vil tiden vise når de kommer i gang med neste byggeprosjekt på deres eget boligfelt Borgen Vest. ■



Nytt liv i løe fra 1923

JÆREN: Da Olav Martin Bråtveit og Ingrid Fiskaa kjøpte Klokkargarden, var det ikke våningshuset som fristet mest. Det var løa. Nå restaurerer den pensjonerte tømrersvennen den gamle «Norheimløa» etter prinsippet: Vern gjennom bruk.



Løa har bevart sin form, også etter modernisering. (Foto: Privat)

Vedlegg 8 53 av 98 Byggmesteren.pdf



TEKST **KJETIL S. GRØNNESTAD**
FOTO **ALF BERGIN**

Olav Martin Bråtveit kjøpte Klokkargarden like ved Time kyrkje på Jæren, sammen med samboer Ingrid Fiskaa i mars 2024. Det intakte gårdstunet, som opprinnelig var bolig for klokker, rektor og lærer, består av et våningshus og ei høyreist «Norheimløe» med teglsteinsvegger og kjørebro fra 1923.

DISPENSASJON

Det viste seg å bli komplisert å få rehabilitert løa, og samboerparet legger ikke skjul på frustrasjonen etter rundene med Time kommune. Nå har de imidlertid fått grønt lyst til å rehabilitere løa, slik at de kan bruke den til verksteder og lager, men også å få bo her mens våningshuset settes i stand.

– Kommunen tillater kun en boenhet på tomta. Vi har tre års dispensasjon til å bo i løa fra januar 2025. Dispensasjonen startet før vi flyttet inn. Til nyttår har vi kun to år igjen av dispensasjonen, sier Ingrid Fiskaa.

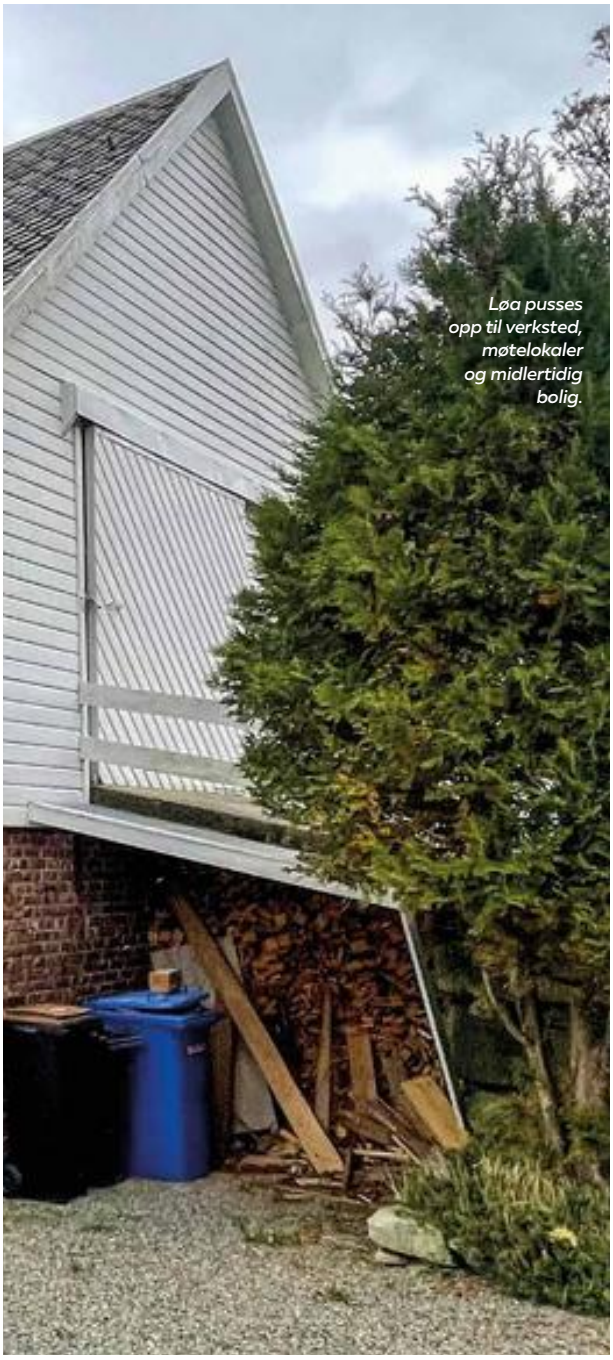
Håpet er å flytte inn i løa før jul.

GJØR DET MESTE SELV

Klokkargarden har ikke jord, så ny gårdsdrift er ikke aktuelt. Den 102 år gamle løa, som har stått mer eller mindre ubrukt de siste tiårene, har holdt seg godt. Bygningen er i lodd og vater, og grunnmuren, bygget som en hul sparemur, er nesten helt fri for sprekker.

Også teglstein, treverk og skifertak er av god kvalitet.

– Mye av kledningen er fortsatt originalkledning, sier Bråtveit.



Løa pusses opp til verksted, møtelokaler og midlertidig bolig.



«Jeg må ha noe å jobbe med som pensjonist, sier han om prosjektet med å pusse opp løa på Klokkargarden.» OLAV MARTIN BRÅTVEIT



«Det var i hovedsak løa, tunet og beliggenheten, ikke våningshuset, som var årsaken til at vi ønsket å kjøpe.» INGRID FISKAA



Olav Martin sammen med arkitekt Reier Carlsen i det som skal bli kontor, men også kan fungere som midlertidig soverom.

Den pensjonerte tømrersvennen gjør det meste av arbeidet selv, med god hjelp av storebror Eirik Bråtveit. Ingrid Fiskaa ukependler til Oslo som stortingsrepresentant for SV, men tar i et tak når hun er hjemme. Bråtveit bruker sivilingeniør og arkitekt til å kvalitetssikre valg av løsninger. Han har også knyttet til seg ansvarlig rørlegger og elektriker.

RIVE OG BYGGE OPP IGJEN

Løa har to etasjer. Rehabiliteringen startet i låven (løas øverste etasje) ved å legge nytt låvegulv over det gamle. Deretter ble det gamle gulvet revet etterhvert som nye bjelkelag kom på plass.

– Det gamle låvegulvet hadde råteskader på grunn av kondens inne i det originale isolasjonslaget av halmhakk, sier han.

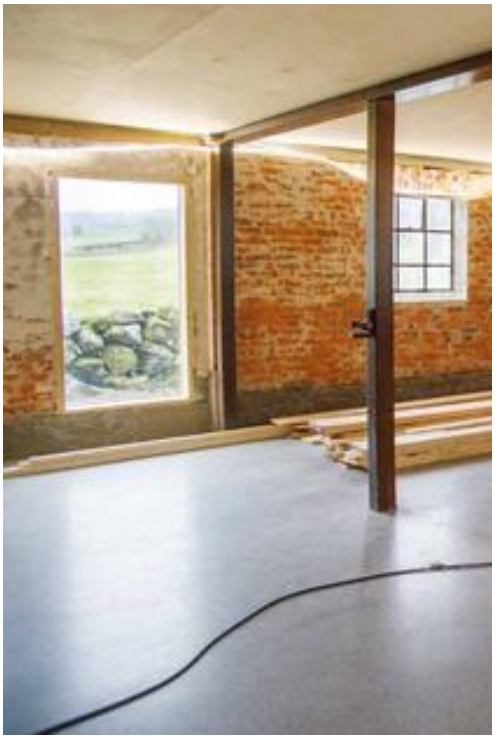
Vedlegg 8
55 av 98
Byggmesteren.pdf



Låven, som dekker hele 2. etasje, ble renovert først. Den er ikke isolert, og kalles derfor «kaldt verksted».



Eirik Bråtveit og Ingrid Fiskaa klargjør vasken, som er tatt ut fra lærerinnehybelen i våningshuset, for ny bruk i badet i løa.



Det «varme verkstedet» i 1. etasje har varme i gulvet.



Flere nye vindu er satt inn i ytterveggene for å sikre dagslys inn og utsikt ut mot jærlandskapet.



Låvegulvet bæres av nye stålbjelker av typen HEB 200, som deler tregulvet i tre spenn. Inn i stålbjelkene ligger tre bjelkelag med 2x8-tommes bjelker lagt med cc 300 mm. Gulvbordene består av 1,5x8 tommer plank. Låvegulvet er krysslektet med 2x2 tommer lekter i fjøstak. Dette gir 250 mm isolasjonstykkelse i hele låvegulvet på om lag 180 m^2.

Etter arbeidet med låvegulvet, stod nedre etasje for tur. Fjøs og høyrom er gravd ut og bygget opp på ny. Stein, som opprinnelig var lødd under fjøsgulvet, ble kjørt ut for å øke takhøyden. Landkummen (beholder for urin) ble fylt med stein, og møkkakjelleren fylt med grus og singel. Så ble det lagt isolasjon av kjøresterk isopor, 150 mm i fjøset og 200 mm i møkkakjelleren. Deretter ble det støpt og slipt et 120 mm tykt betonggulv.

– Et dobbelt lag med plast over isoporen sørger for sprekkefritt gulv. Betongen må ikke lime seg fast i noe, eller holdes fast av søyler eller utstikkende hjørner. Gulvet må få mulighet til å bevege seg i tørkeprosessen, sier Bråtveit.

Treveggene skal isoleres for å bedre komfort og energieffektivitet, mens de opprinnelige teglsteinsveggene bevares som de er.

VERN GJENNOM BRUK

Samboerparet er begeistret for løa.

– Huset er tidstypisk nyklassisisme bygget som en «maskinlaftet» tømmerkasse. Det var i hovedsak løa, tun og beliggenheten som var årsaken til at vi ville kjøpe her, sier Fiskaa.

Når våningshuset står ferdig, vil ikke løa lenger bli brukt som bolig. Da blir den verksted, kontor og møtelokale.

Inntil da skal den midlertidig være et kombinert verksted og hjem. Bråtveit-brødrene skal ha verksted i låven i øverste etasje og i fjøsdelen nede. Øverste etasje blir et stort «kaldt verksted» og lager for den varme årstiden, mens nederste etasje blir et mindre og isolert «varmt verksted» for helårsbruk.

Rommene i 1. etasje som en gang var landkum, møkkakjeller og høyrom, blir de første par årene bolig med et soverom, bad og kombinert stue/kjøkken.

– Løa er vakker. Vi verner den best ved å bruke den, sier Bråtveit.

SLAPP TEK17-KRAV

Krav fra TEK17 kunne fordyret rehabiliteringen, men siden løa kun skal fungere som en midlertidig bolig, fikk paret dispensasjonen.

– På grunn av byggets alder og kulturminneverdier, slapp vi TEK17, forteller Bråtveit.

Det betyr at de for eksempel ikke trenger å installere balansert ventilasjon. Det gjør det enklere å bevare løas kulturminneverdi, samtidig som den kan oppgraderes til ny bruk. Blant annet er det satt inn flere store vindu i ytterveggene for å slippe dagslyset inn.

– Det ville vært et stort tiltak å bygge om løa etter TEK17. Da hadde vi kanskje måttet rive den. Om løa ble revet, hadde vi neppe fått satt opp noe tilsvarende. Isolasjonsmessig ligger vi ganske nær kravene, sier Bråtveit.

Glimt fra tidligere i byggeprosessen



Brønnhuset, som nå blir bad, før renoveringen startet.



Ingrid Fiskaa graver ut stein slik at takhøyden kan økes.



Det gamle høyrommet og møkkakjelleren da det var tømt og klart for gjenoppbygging med grus, singel, kjøresterk isopor, plast og betong.



120 mm betong er lagt ut over et dobbelt lagt plast, for å hindre at betongen sprekker etter tørking. (Alle foto på oppslaget: Privat)





Låvegulvet (her sett nedenfra og ovenfra) bæres av nye stålbjelker av typen HEB 200, som deler tregulvet i tre spenn. Mellom stålbjelkene ligger tre bjelkerekker med 2x8-tommers bjelker med cc 300 mm. Gulvbordene består av 1,5x8 tommer plank. Deretter ble det isolert med 250 mm Glava.



Arkitekt Reier Carlsen mener myndighetene bør legge til rette for alternativ bruk av ubrukte driftsbygninger.

NYTT LIV I GAMLE DRIFTSBYGNINGER

Arkitekt Reier Carlsen, som er invitert med på omvisningen, har ikke jobbet med akkurat denne løa, men har lang erfaring med rehabilitering av eldre, verneverdige bygg i Bryne sentrum. Han ser en tydelig trend: Gamle driftsbygninger på små gårdsbruk forfaller når driften sentraliseres til større bruk.

– Det blir ofte et vanskelig byråkrati når man vil bruke disse gamle driftsbygningene til noe annet enn landbruksformål. Myndighetene burde legge bedre til rette for alternativ bruk av disse bygningene, sier Carlsen.

Tips for å lykkes med å rehabilitere slike gamle bygg, er å bruke god tid og ikke forhaste seg.

– Opplev plassen over minst en sesong. Da oppdager du hvilke verdier du ønsker å bevare, sier Fiskaa.

Carlsen legger til: – Bruk tid til å finne materialer av god kvalitet. Få hjelp av fagfolk med kunnskap om kulturminner og betal dem per time, ikke fastpris. Det dukker alltid opp overraskelser i slike gamle bygg. Da må man ha rom for tilpassede løsninger slik at rehabiliteringen foregår ordentlig, sier han. ■



Den tidligere møkkakjelleren og høyrommet, fungerer først som kjøkken og stue. Når paret flytter inn i våningshuset blir det grovkjøkken og møteverksted.

Begreper

LÅVE OG LØE: Opprinnelig ble ordet låve brukt om treskerommet i ei løe. Hos Bråtveit og Fiskaa utgjør «låven» 2. etasje i «løa». (Kilde: Wikipedia)

SPAREMUR: Også kalt «Ålesundmur». En mellomting mellom mørtelmur og kultmur. Denne typen murverk er laget av småfallende flat naturstein (bruddstein) murt opp i mørtel med forskaling på én side, vanligvis yttersiden av muren. Innersiden av muren mures opp noenlunde plan, flukt og lodd. Steinen ble brukt for å spare mørtel og alternativet teglstein. (Kilder: SNL.no og Ålesund geologiforening)

NORHEIMLØE: «Norheimløe» er en høyreist enhetslåve med teglsteinsvegger og kjørebro. Navnet viser til fylkesagronom Alfred Norheim i Rogaland som tegnet mer enn 600 nye driftsbygninger mellom 1923–1933. (Kilde: hagamleprestegard.no)

FOR DEG SOM JOBBER I TØMRERFAGET

TØMREREN



Tar tilbake byggemetode som har fungert i hundre år



Mye råte, s-vegg og grevling under historisk hus

EIDSVOLL: Mye råte, en utrolig skjev vegg, elendig tak og mer enn det. Slik var hovedhuset på husmannsplassen på Eidsvoll bygdetun. Nå settes det i stand av Kulturhåndverkerne AS.



Det blir nytt tak: Dette er øverste del av hoved-bygningen på husmannsplassen på Eidsvoll bygdetun. Tømrer Lars Gustav Dal måler opp, her sammen med Kristian Mossing.

AV **HARALD VINGELSGAARD**
POST@BYGGMESTEREN.AS

– Et spennende og faglig interessant prosjekt, sier daglig leder Kristian Mossing i Kulturhåndverkerne som utfører denne jobben for Museene i Akershus. Kulturhåndverkerne har lang erfaring i å ta vare på gamle bygg. Mossing og mange av de andre i firmaet har svært høy formell faglig kompetanse.

Vi møter dem utenfor det gamle, verneverdige huset som står under en presenning. Kulturhåndverkerne jobber vanligvis med å sette i stand deler av bygninger, men her skal de istandsette hele huset.

– Dette er et helhetlig prosjekt, i prinsippet som et nybygg, sier bas Lars Gustav Dal som har ti års erfaring med å bygge nye hus – som tømrer.

Han snakker om alt fra grunnarbeid, muring, bærekonstruksjonen, bjelkelag, gulvlegging og taktekking til vinduer og dører.



Dette er hovedbygningen på husmannstunet i en forberedende fase av prosjektet. (Foto: privat)

OPPRINNELIG

– Vi restaurerer huset mest mulig slik det var opprinnelig, sier de to. Men det har oppstått mange dilemmaer underveis.

– Hvor mye av det gamle, opprinnelige, skal de ta vare på?

– Det spørsmålet har dukket opp mange ganger.

– En firedel av tømmerstokkene er svært dårlig noen steder, på øvre halvdel av utsiden. Men tre firedeler er bra, forklarer Mossing. Disse skadde tømmerstokkene er med og bærer huset, i tillegg til at de isolerer.

Et annet sted, spesielt i et laftehjørne på tømmerkassa, er lafteknutene nærmest borte på grunn av råte.

– Vi skal forsterke dette hjørnet med jernbeslag.

Skadene på tømmeret utvendig blir ikke synlig, når veggene kles igjen med tømmermannspanel, slik bygget var opprinnelig. Noe gammelt panel kan brukes om igjen. Ødelagt panel erstatter de med ny som de lager på deres eget verksted, slik de opprinnelige panelbordene var. Slik blir det med gulvene også. De lager nye gulvbord der det er nødvendig.



Her lafter de nye stokker «opp-ned» på de gamle, godt bevarte tømmerstokkene fra huset. Dette er inne i hallen til snekkerverkstedet på Dal i Eidsvoll. De nederste originale stokkene var fjerde rad på huset på husmannsplassen. (Foto: privat)

VERNEVERDIG

Dette er ikke et fredet hus, men et hus som er verneverdig. Derfor står bygningsvernhåndverkerne mye mer fritt i dette prosjektet sammenlignet med Eidsvollsbygningen som de har rammeavtale med. Eidsvollsbygningen er fredet.

Kulturhåndverkerne begynte å arbeide på husmannsplassen i siste del av 2024. Jorda lå inntil huset og opp mot veggene. Mye tømmer nederst på tømmerkassa var så dårlig at det hadde råtnet og blitt til jord. En grevling hadde gravd ut et hull i jorda og flyttet denne jorda oppunder bygningen på et sted, noe som gjorde huset enda verre.

Grunnmuren er laget av naturstein. Denne steinmuren restaurerer de.

– Vi jekket opp hele huset, slik at det hang i «løse lufta», forklarer de.



Tømrer og møbelsnekker Vidar Ringelien lager fransklås på en stender til hovedinngangen.



Her har de satt i stand natursteinmuren og montert nylaftede stokker. (Foto: privat)



Det var svært mye råte enkelte steder. (Foto: privat)



Her er den ene veggen i et av rommene i den delen av huset som sannsynligvis er fra 1600-tallet.

Da kom ideen om å starte et teknisk forsøk. I stedet for å lafte nye tømmerstokker oppunder de gamle på byggeplassen, demonterte de hele fjerde rad tømmer som var i god stand. Disse tømmerstokkene tok de med til hallen ved snekkerverkstedet på Dal, hvor de holder til i Eidsvoll kommune på Romerike nordøst for Oslo.

– Vi satte stokkene opp-ned og laftet «på» de gamle i stedet for «under» dem. Deretter monterte vi de gamle og nye stokkene tilbake på huset. Det fungerte fint, understreker de.

Huset hadde noen setninger, og ble rettet opp 11 centimeter mens de arbeidet med gjenoppbyggingen.

S-VEGGEN

– Den ene langveggen på dette gamle huset så ut som en S!

Veggen bulet 20 centimeter innover et sted og 20 centimeter utover et annet sted. Disse 40 centimeterne ble rettet opp, slik at veggen ble tilnærmet rett.

Konstruksjonen, på dette seks ganger åtte meter store huset, var ikke bra. Innvendig var det ingen bærende vegg. Langveggene ble opprinnelig holdt sammen av en stokk, men denne stokken var tatt bort! Det skal monteres inn jernstag, som skal binde huset sammen i etasjeskillet.

Husets elendige forfatning skyldes også utett tak.

– Det gamle taket hadde impregnerte trebord som er lagt på senere for at det skal se gammelt ut. Vi legger et nytt tradisjonelt tretak med solide bord, sier de.

Disse bordene får spor som skal lede bort vannet. Sporene blir høvlet på byggeplassen av Kulturhåndverkerne.

SPESIELL HISTORIE

Husmannsplassen Klokkerenga har en spesiell historie. Den består av hovedhuset, en låve med fjøs, et stabbur og en vedskål. Dette er de eneste bygningen som står slik de opprinnelig gjorde på Eidsvoll bygdetun.

Hovedhuset er et bygg på totalt 96 kvadratmeter i to etasjer, i tillegg til utbygg med kjøkkeninngang og en trappegang. Huset består av to laftekasser, den eldste antatt fra 1600-tallet, den andre fra om lag 1840. Da huset ble bygd på en etasje, rundt 1840, ble den eldste laftekassa med tak konstruksjon demontert, og satt oppå den nye.

Huset har mange spesielle detaljer, som forteller mye om historien. I andre etasje er det en skillevegg som kun består av enkle bord, montert nede ved gulvet og oppunder taket. Døråpningen i denne

veggen er også svært minimalistisk, ved at dørkarmen kun består av en enkel list.

– Enklere vegg kan man vel ikke bygge! sier bas Dal.

Den er også noe av det som er aller best bevart i huset. I vindusåpningene i andre etasje er det lett å se noe annet som ble bygd på en svært spesiell måte: De laftede tømmerstokkene er bundet sammen med metalldeler fra en gammel ljå. De som bygde huset, brukte med andre ord det de hadde. Og mellom stokkene er det lagt mose.

Husmannshuset har fått mange nye hele tømmerstokker.

– Vi har skiftet 160 meter tømmer i dette huset, sier de.

Mange stokker er skjøtet. Ved inngangspartiet har de også tatt vare på mest mulig gammelt. Der skjøter de stendere med fransklås.

Det nye tømmeret er sent vokst gran og malma furu, hentet fra en skog i nærheten av husmannsplassen.

RESTAURERING

Kristian Mossing og Frode Hilleren eier firmaet Kulturhåndverkerne AS. De kjøpte det i 2016, etter at de hadde jobbet i ulike firmaer med veldig mye forskjellig tømrerarbeid i mange år.

– Vi hadde et ønske om å drive med restaurering på heltid. Og det har vi lyktes med. Sommeren 2026 har vi 10 års jubileum! sier Mossing.

– Jeg har interesse for gammelt håndverk og gammel byggeskikk. Derfor synes jeg det er veldig givende å arbeide med gamle bygg, som for eksempel det på husmannsplassen på Eidsvoll bygdetun, sier Mossing.

Kulturhåndverkerne har til sammen syv ansatte, inkludert de to eierne. Fire arbeider heltid, to på deltid, mens en har permisjon for å arbeide på Svalbard.

Mossing har bachelor i tradisjonelt bygghåndverk på NTNU.

– Jeg startet utdanningen på Høgskolen i Sør-Trøndelag da det het «teknisk bygningsvern og restaurering», før det ble lagt inn under NTNU og skiftet navn til «tradisjonelt bygghandverk», sier Mossing. To av de ansatte på prosjektet på husmannsplassen er i ferd med å ta samme utdanning, i tillegg til at de arbeider.

Husmannshuset skal bli ferdig restaurert sommeren 2026.

– Tar de godt vare på dette huset, kan det stå godt i mange generasjoner, i flere hundre år, sier Kristian Mossing og Lars Gustav Dal i Kulturhåndverkerne. ■



Tømrer og bas Lars Gustav Dal med et nytt takbord som senere skal monteres over det som nå er taket på bygget.

- Tekking rett på uhøvlet skurlast bør bli den nye standarden





- Vi har ikke funnet opp noe nytt. Vi har bare tatt tilbake en byggemetode som vi vet fungerer, mener blikkenslagermester og seniorrådgiver Jan Skau i OPAK. (Alle foto: Oddbjørn Roksvaag, Vest Vind Media)

OSLO: - Tekking rett på uhøvlet skurlast, med riktig lufting og godt håndverk, bør bli den nye standarden i Norge. Det er den beste måten å tekke på og som en bonus er metoden kostnadsbesparende. Noen ganger må vi gå litt tilbake for å komme riktig framover, sier blikkenslagermester og seniorrådgiver Jan Skau i OPAK.

AV **ODDBJØRN ROKSVAAG**
POST@BYGGMESTEREN.AS

På en bygård fra 1894 i Schønings gate 27 på Majorstuen i Oslo legges et tak som mange i bransjen fortsatt er skeptiske til. Direkte under den matte, Prefalz-aluminiumen finnes verken finerplater, papp eller strukturmatter. Hele konstruksjonen bygger på et enkelt prinsipp: opplektet uhøvlet skurlast, dobbeltfalset skivetekking oppå. På undersiden et fagmessig opplektet luftesjikt, diffusjonsåpent undertaksbelegg og bevisst detaljering rundt gjennomføringer.

– Jeg mener oppriktig at dette bør bli den nye standarden for dobbeltfalset tekking på skrå tak, sier Jan Skau, blikkenslagermester og seniorrådgiver i OPAK og understreker: – Vi har ikke funnet opp noe nytt. Vi har bare tatt tilbake en byggemetode som vi vet fungerer, og som har fungert i hundre år.

OPPDAGET PÅ OSLO DOMKIRKE

For Skau startet reisen med denne byggemetoden ikke i et boligprosjekt, men på et av landets mest kjente bygg.

– Den egentlige «første gangen» var da vi byttet tekking på Oslo domkirke for 12-14 år siden. Da så vi at spiret var tekket rett på rupanel. Ingen papp. Ingen ekstra lag. Bare treverk, metall og lufting. Og det hadde stått sånn i over 100 år uten problemer, forteller han.

Samtidig begynte han å legge merke til et mønster i internasjonal fagpraksis.

– Jeg har sett mye på innlegg fra blikkenslagere i Europa på Instagram, og veldig mange av de dyktigste bruker denne byggemetoden. De har luft under og legger bånd eller skivetekking rett på et treverk som får tørke. Det er slik man bygde før, og takene står i 100 til 150 år uten problemer.

Det første prosjektet der OPAK brukte denne tankegangen i moderne boligbebyggelse, var i Thomas Heftyes gate 45 i 2023, der de bygde med diffusjonsåpent undertak, med sløyfebånd under opplektingen, luftesjikt, splittkledning og dobbeltfalset skivetekking. Taket er klargjort for eventuell framtidig loftsutbygging.

- VI FØLTE OSS TRYGGE

For sameiet i bygården var valget av løsning nært knyttet til hvem som sto bak anbefalingen.

– Vi hadde ingen egen kompetanse på tak, så vi måtte støtte oss på fagfolkene, sier Oddgeir Synnes, styreleder i sameiet Schønings gate 27.

– Vi forhørte oss rundt, og navnet til Jan Skau og OPAK dukket opp flere steder. Vi hadde hatt inne en annen aktør, men opplevde dem som useriøse. Kontrasten til OPAK var stor. Da valgte vi å stole på det Jan anbefalte.

Og denne anbefalingen var altså en løsning som ikke er den mest vanlige i dagens bransje.



Luftelyrer på mønet er en viktig del av løsningen.



Skurlasten har en ru overflate som trekker til seg kondensen fra undersiden av metallet. Når sola kommer, varmes konstruksjonen opp, og fukten fra kondensering fordamper.



– Det var fint at dette ikke var en ny oppfinnelse, men en tradisjonell byggemetode. Jan nevnte blant annet Oslo domkirke. Da ble det enklere for oss å velge denne løsningen, sier Synnes.

UHØVLET SKURLAST: HJERTET I KONSTRUKSJONEN

Den mest fundamentale delen av løsningen er også den som overrasker flest: skurlast. Ikke finér. Ikke papp. Ikke strukturmatte.

– Hele hensikten er at du bruker skurlast, altså uhøvlet plank, forklarer Skau.

– Folk må ikke gå i fella og kjøpe forskalingsbord. De er høvlet og glatte. Skurlasten derimot har en ru overflate som trekker til seg kondensen fra undersiden av metallet. Når sola kommer varmes konstruksjonen opp, og fukten fra kondensering fordamper. Så trekkes den ut gjennom luftespaltene og luftelyrene. Det er et selvregulerende system basert på materialets naturlige egenskaper.

Skurlasten legges tett, men ikke for tett.

– Vi legger bordene med 12 til 15 millimeter avstand. Da får du også en sideveis ventilasjon i undertaket. Hvis bordene varierer i tykkelse, tar du en øks eller kniv og justerer. Det er fleksibelt og forutsigbart. Du jobber med treverket, ikke mot det.

Dette står i kontrast til moderne lag på lag løsninger.

– Med finerplater og to til tre lag papp rundt detaljer risikerer du å skape problemer for blikkenslageren. Du får dårlige bretter, du må kanskje skjære av papp, og du får ikke en ren konstruksjon. Her er alt synlig, og alt kan tilpasses enkelt.

LUFTINGEN: KONSTRUKSJONENS LUNGER

Hele metoden står og faller på riktig lufting.

– Du må ha luft inn ved raftet eller bak takrenna og luft ut på mønet. Det er ufravikelig. Det er dette som gjør at konstruksjonen er tørr og stabil. Mange takfeil skyldes at luftingen ikke fungerer og at treverket ikke får tørke mellom fuktperiodene.

Spesielt rundt piper og gjennomføringer har Skau sett feil.

– Noen har dratt sløyfene helt inn mot pipen. Da stopper luftstrømmen. Vi har sett is, snøsmelting og råte. Kutter du sløyfene 5 til 7 centimeter fra pipen, fungerer det helt fint. Dette er ikke avansert, men det krever bevissthet.

Luftelyrer på mønet er like viktig.

– Du kan ikke bare håpe at det ventilerer gjennom tilfeldige gliper, heller ikke at luften kan ventileres ned til andre siden av taket. Lufting her er like viktig som lufting bak fasader. Samme prinsipp, bare i skrå vinkel.

IKKE NYTT, BARE GLEMT

Skau peker på at bransjen egentlig gjør dette hele tiden, bare i annen form.

– I hundrevis av år har vi lagt metallplater på sløyfer og lekter. Sinusplater, TRP plater, bølgeblikk. Alt ligger på treverk, ofte med papp under. De gamle takene står fortsatt fordi treverket får tørke. Nå gjør vi det samme, men tettere og med mer kontroll og bedre lufting.

Han trekker fram gamle låver som eksempel. – Se på 60 år gamle bølgeblikktak. Lektene er ikke pene, men de er tørre. Det er fordi de får luft. Det er dette prinsippet vi har tatt tilbake.

ALUMINIUM PÅ TOPPEN

– Denne løsningen er lett sammenlignet med sink og stål. En aluminiums-coil veier rundt 100 kilo som gjør at to mann kan løfte den. En coil som for eksempel sink eller stål kan veie 250 kilo. Den får du ikke opp uten at det blir et prosjekt i seg selv, sier Kasper Wollebekk Tveter hos Blikkenslagermestrene Henry Hansen og Sønn, som har stått for selve tekkingen Schønings gate 27.

Skivetekking gir kortere felt og færre ekspansjonsproblemer. De korte platene (2 meter) er også vesentlig enklere å få opp på takene.

GUTTA PÅ TAKET ER SAMSTEMTE

Kasper smiler når han gjengir reaksjonene fra montørene.

– Gutta synes dette er skikkelig moro. Lette materialer, få skader, ingen folie og god kontroll på falsene. Det er rett og slett en takløsning blikkenslagere liker å jobbe med.

Jan ler. – Ja, de blir bortskjemte. Når de kommer tilbake til gamle løsninger med papp og tunge stålplater, blir det ikke like populært.

EN ENKLERE BYGGEPLASS

Logistikk og avfall reduseres betydelig med skurlast og skivetekking.

– To mann bærer alt de trenger rett fra bilen og opp på taket. Ingen kjempebånd eller store koiler. Det blir tryggere og mer effektivt, sier Kasper.

Avfallsmengden går også drastisk ned.

– Når du slipper plastfolier, papp, finerplater og strukturmatte, sparer du både arbeidstid og avfall. Skurlast er bare treverk, sier han.

KOSTNADSBESPARENDE

Jan Skau oppsummerer økonomien som også taler til metodens fordel.

– Når du dropper finer og papp sparer du rundt 400 kroner per kvadratmeter. Det gir omtrent 40 000 kroner spart per 100 kvadratmeter.

Kasper bekrefter regnestykket.

– På 400 til 500 kvadratmeter ligger vi i samme området. I tillegg sparer man tid på montasje og frakt.

SKEPSIS

Flere har uttrykt skepsis til tekkemetoden. Heller ikke Kasper hos Blikkenslagermestrene Henry Hansen og Sønn villa ha valgt denne måten å løse det på, hadde det ikke vært for at OPAK beskrev løsningen. Nå, etter at taket er tekket og litt erfaring er på plass, er ikke Kasper i tvil om at dette vil de gjøre igjen. Han tror tekkemetoden vil komme for fullt hvis den kommer inn i flere beskrivelser.

– For at dette skal bli standard må det inn i produsentens monteringsanvisninger og i Sintef sine beskrivelser. Da vil prosjekterende velge løsningen, og da bygger vi det, sier Kasper Wollebekk Tveter.

Jan Skau er allerede i dialog med flere produsenter. Rheinzink har allerede metoden i sine beskrivelser og håper at også Sintef vil beskrive og anbefale metoden etter hvert. ■



God luftig på taket er sentralt i løsningen.





Kasper Wollebekk Tveter hos Blikkenslagermestrene Henry Hansen og Sønn skryter av samarbeidet med Jan Skau i OPAK og setter pris på at prosjektlederen selv er blikkenslager. Det gir gode diskusjoner om løsninger.

SLIK BYGGES OPPLEKTET SKIVETEKKING PÅ SKURLAST

MATERIALER

- Uhøvlet skurlast, helst gran eller furu
- Prefalz aluminium, sink, kobber eller stål
- Sløyfer med sløyfebånd (dimensjon avhengig av takets oppbygning, eks. 23 + 30 mm)
- Luftelyrer i møne
- Standard festemidler for skivetekking

AVSTANDER OG DETALJER

- 12–15 mm spalte mellom skurlastbord
- 5–7 cm luftespalte rundt piper og gjennomføringer
- Full lufting fra takfot til møne
- Skurlast legges som «tette, brede lekter»
- Aldri bruk høvlet forskalingsbord

VIKTIGE PRINSIPPER

- Skurlast suger kondensfukt og tørker ut igjen
- Lufting er helt avgjørende – konstruksjonens «lunger»
- Unngå bitumenprodukter under sink
- Skivetekking gir mindre ekspansjons problematikk og lettere material-håndtering
- Aluminium tåler arbeid ned til –20 °C

TYPISKE FEIL SOM MÅ UNNGÅS

- Tette sløyfer mot piper
- For brede spalter (> 20 mm)
- Manglende luftelyrer på møne
- Bruk av høvlet materiale
- For lange båndfelt i sink eller aluminium

DURI ÅPNER I MIDT-NORGE OG SATSER VIDERE I ØSTFOLD

Duri Fagprofil åpner ny butikk i Midt-Norge i mars. Samtidig fortsetter kjeden å investere i Østfold, med tiltak som skal hanke inn proffene.

Salget av byggevarer i Norge går meget forsiktig. Tall fra Virke viser moderat vekst på 3 prosent i 2025, drevet av vedlikehold og rehabilitering i proffmarkedet.

Volumene er fortsatt lavere enn for noen år siden og mange byggevarekjeder er avventende i sine investeringer. Likevel tror Duri Fagprofil at det vil lønne seg å satse videre på flere nye proffsentere som kommer tett på utførende håndverkere.

Snart etablerer Duri Fagprofil seg i Trondheim med ny butikk, og markerer åpningen med fest fra 11. mars.

Markedsansvarlig Peder Godvik mener tidspunktet er riktig. – Folk liker konseptet vårt. Det er etterspurt, og vi tror vi kan lykkes også i Midt-Norge, sier han.

Butikken åpner med et solid grunnsortiment for proffkundene, men med en



tydelig vri. Enkelte hyller står tomme – med vilje.

– Vi vil at kundene skal være med og påvirke sortimentet. Hva som skal stå i hyllene, skal i stor grad styres av dem som bruker varene ute på jobb hver dag, sier Godvik.

Målgruppen er tydelig: tømrere, våtromsbyggere, malere, gulvleggere, byggdriftere og andre håndverkere som ønsker en mer spisset faghandel.

Parallelt med satsingen i Midt-Norge bygger Duri videre i Østfold, der proffsenteret i Fredrikstad økte sin omsetning med 35 prosent i fjor. Her har kjeden valgt å legge ekstra trykk på logistikk og tilgjengelighet.

– Vi ser at mange håndverkere ønsker varene levert direkte til byggeplass, ikke bare hentet i butikk, sier Godvik.

Derfor tilbyr Duri nå gratis frakt til byggeplasser i Østfold frem til 1. mai.

– Dette handler om å spare tid for kundene våre. Mindre kjøring og mer tid til å gjøre jobben, sier han.

Etablering i nye regioner og konkrete tiltak i eksisterende markeder er grep Duri mener er nødvendige for å være relevante for proffkundene.

– Vi skal være en faghandel som er tett på håndverkerne, både i sortiment og i måten vi jobber på, sier Godvik.

OMTRE REBLOKK

VEGGSYSTEM AV GJENBRUKSTRE

Reblokk fra Omtre i Hønefoss kan brukes både som innvendige skillevegger og som utvendige, bærende konstruksjoner. Tester viser at veggene kan oppnå dokumenterte verdier for lydisolasjon, blant annet til bruk i kontorlokaler, og at de kan dimensjoneres for vertikale laster og brannkrav i bærende sammenhenger. Hver blokk har standardisert størrelse, men med naturlige variasjoner i overflatene.

Systemet leveres i standardiserte mål og styrke, stivhet og lydisolasjon er blitt testet hos SINTEF, sier Omtre. Reblokk er allerede tatt i bruk på flere pilotprosjekter.





DTSC 200 veier rundt 1,2 kg uten batteri. (Foto: Festool)

FESTOOL DTSC 200

PRESIS DELTASLIPER

Festool lanserer DTSC 200, en ny batteridrevet deltasliper med stor slipeflate og eksentrisk slipebevegelse. Den integrerte LED-lysringen gir god sikt og gjør ujevnheter synlige tidlig. EC 2.0-motor, skivebrems og vibrasjonsdemping gir kontrollert og jevn sliping. Dessuten kan slipeskiven roteres tre ganger for lengre levetid.



Verdens første gassfrie batteridrevne stiftepistol. [Foto: Bosch Professional]

BOSCH EXPERT

VERDENS FØRSTE I NY VERKTØYSERIE FRA BOSCH

Bosch har nå lansert de 30 første EXPERT elektro- og måleverktøyene hos utvalgte forhandlere. Et av høydepunktene er verdens første gassfrie, batteridrevne stiftepistol, EXPERT EXTH18V-50M, som gir full kraft tilsvarende et pneumatisk verktøy – uten bryet og kostnadene med kompressorer, slanger og gasspatroner.

MAKITA LS1110F

LETT OG KRAFTIG KAPP-/GJÆRSAG

Makita LS1110F er en nettdrevet 260 mm kapp- og gjærsag med 1450 W motor, høy kuttekapasitet og presise justeringer. Sagen har en maksimal kuttekapasitet på 91×310 mm ved 90° og 91×220 mm ved 45°. Gjæringsområdet er 47° til både venstre og høyre, og falljusteringen går 47° til venstre og 2° til høyre. Dette gir mulighet for presise kombinasjonskutt der både fall og gjæring må justeres samtidig, sier produsenten.



Sagen leverer 4500 o/min og gir jevn kraft ved gjentatte og tunge kutt i konstruksjonsvirke, limtre, panel og listverk.

BRANSJEREGISTERET

VERKTØYSLIPING AS
Henter og leverer på østlandet
www.verktoysliping.no
Mobil 932 11 439 / 997 93 140
Gamle Dalsveg 134, 2032 Maura
E-post: verktoysliping@icloud.com

SLIPEVERKSTED FOR:
Sagbruk
Treindustri
Metallindustri
Byggentreprenør
Skogentreprenør
Private
Salg av verktøy



DYKTIGE FAGFOLK
STERKERE SAMMEN
byggmesterforbundet.no



Elementene er testet i flere pilotprosjekter, instrumentert med fuktsensorer levert av Sensor Innovation. Resultatene viser at løsningene fungerer som forventet eller bedre - selv under krevende værforhold på vestlandet. [Foto: Isola]

ISOLA OG JATRE TAKELEMENT

SINTEF-GODKJENNING FOR NYE TAKELEMENT-LØSNINGER

Etter tre års arbeid har Isola og JATRE oppnådd SINTEF Teknisk Godkjenning (TG 20818) for JATREs element- og precutsystem, inkludert kompakte tretakelementer med fuktadaptiv dampsperre. Isola har bidratt med sitt egenutviklede produkt, Isola AirGuard Smart, den eneste fuktadaptive dampsperren med SINTEF-godkjenning for denne typen kompakte takelementer.

Returadresse: Info-sys AS, Storgata 132 J, 9008 Tromsø



Hvorfor velge Tyvek® vindsperre?

– fordi de verste utfordringene krever den beste vindsperren

- Klar markedsleder gjennom tiår
- Logisk, siden norsk klima krever en vindsperre som takler ekstreme utfordringer
- Dagens Tyvek-system er resultatet av nær 40 års kontinuerlig produktutvikling



Bygg bedre, enklere

KLIKK HER FOR MER INFO

Byggmesterens valg

141689 Schønings gate 27

RAPPORT

Oppdragsgiver: Sameiet Schønings gate 27

09.10.2025

Forenklet tilstandsvurdering av pusset fasade



OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engebrets vei 2
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00

OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00

OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungaveien 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00

firmapost@opak.no
www.opak.no
LinkedIn

Innhold

Oppdragsopplysninger 3
Sammendrag 3
Oppdrag 3
Hensikt 3
Eiendom 3
Opplysninger 3
Funn fra befaringen 4
Vurdering/årsak 17
Tiltak 17
Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning 18

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse:	Schønings gate 27, 0362 Oslo
Møtested:	Schønings gate 27
Oppdragsgiver:	Sameiet Schønings gate 27
Oppdragsleder:	Jan Skau
Befaringsnummer:	01
Befaringsdato:	23.10.2025
Oppdragsbeskrivelse:	Tilstandsvurdering av fasader

☑ Egenkontroll		☑ Sidemannskontroll		☐ Overordnet kontroll	
09.10.2025	KEB	09.10.2025	TJA	Dato	Initialer

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Sameiet Schønings gate 27		Oddgeir Synnes	oddgeir.synnes@vid.no		X
OPAK AS		Jan Skau	Jan.Skau@opak.no		X
		Karol Edward Bujnicki	Karol@opak.no	X	

Sammendrag

OPAK AS v/ Karol Edward Bujnicki har gått befaring og har vurdert tilstanden på pusset fasade. Front fasaden består av en del utsmykninger, kvaderpuss og omramninger hvor det ble registrert en del skader i form av riss, bom og løs puss. Enkelte utsmykninger kunne plukkes ned med hendene. Frontfasaden er moden for totalrehabilitering, men det er mulig å gjøre noen tiltak nå for å kun ta de mest prekære skadene og hindre nedfall av puss og utsette totalrehabilitering i noen år. Dette vil medføre en del arbeid siden det er en del skader på frontfasaden. Alternativ kan man sikre fasaden med en duk, som skal hindre eventuelt nedfall.
Fasaden i bakgården består av slette flater uten noen utsmykninger eller ornamenter, men her er det lagt en slags armeringsduk utenpå pussen som er overmalt. På fasaden i bakgården, ble det registrert betraktelig mindre skader, i hovedsak ble skadene registrert på gesims og rundt enkelte vinduer. Her kan man gjøre noen forenklede reparasjoner av skadene.

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Sameiet Schønings gate 27, jamfør bestilling av 16.09.2025

Hensikt

Hensikten med befaringen er å vurdere tilstanden til fasaden og om det kan gjøres mindre tiltak slik at man kan utsette en totalrehabilitering av fasaden en stund frem i tid.

Eiendom

Eiendommen består av en murt teglsteinsgård fra slutten av 1800-tallet og består av opprinnelig 3 etasjer, men loftet ble bygget ut i 1987/88 med leiligheter, arker og inntrukne balkonger.

Opplysninger

Oppdragsgiver opplyser følgende:

OPAK opplyser følgende:
OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

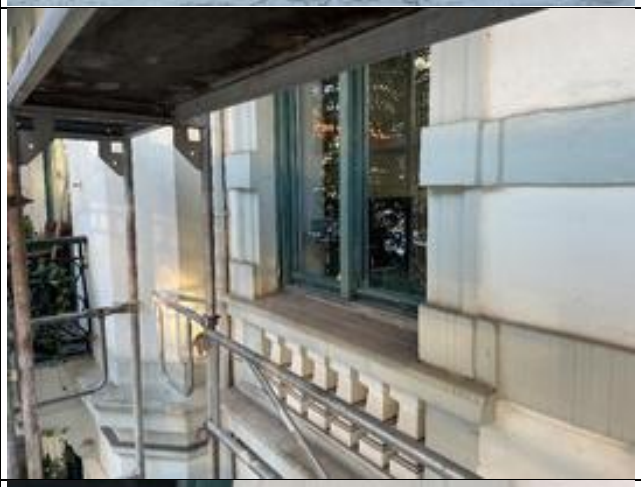
OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

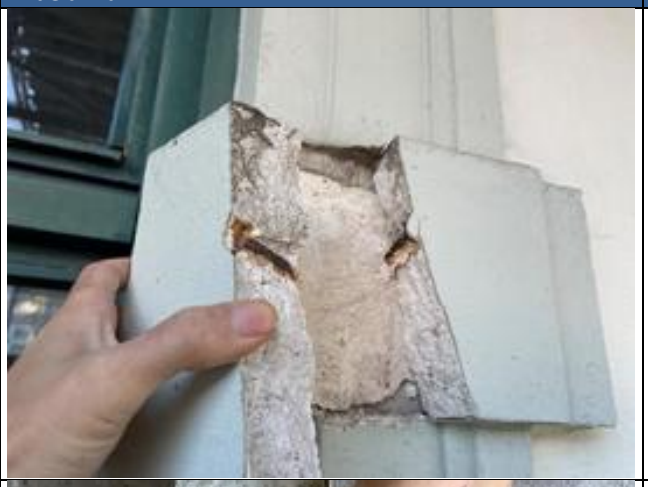
Funn fra befaringen

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
1.		Bildet viser sprekker og riss i utsmykningen over portrommet til gården.
2.		Flere av sprekkene var på nedsiden av utsmykningene og der er fare for at deler av pussen faller ned.

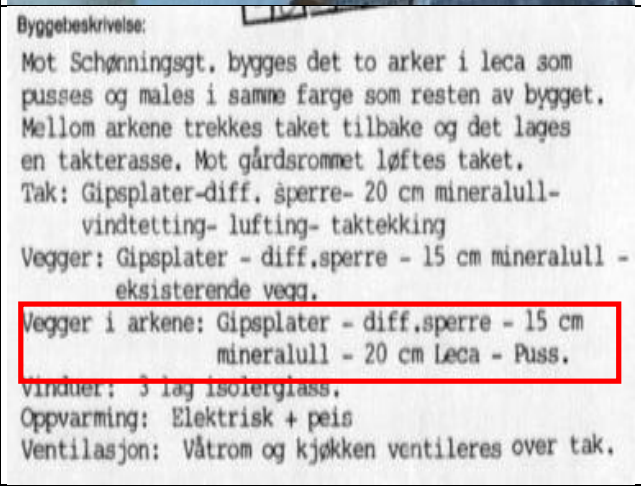
Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
3.		Bildet viser deler av fasaden rundt portrommet. Fronten av fasaden består av kvaderpuss på nederste etasje. I kvaderpussen ble det registret flere sprekker og riss.
4.		Bildet viser et hjørne med taknedløp. Her er tegn på at det tidligere er blitt gjort noen utbedringer.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
5.		På alle vinduene på frontfasaden, ble det registrert at det er et sålebenkbeslag, men dette dekker ikke hele sålebenken og er i tillegg påført puss oppå beslaget. Pilen markerer hvor beslaget stopper.
6.		På en del av sålebenkene ble det også registrert sprekker og riss. Sprekken er synlig frem til beslaget som er pusset over. Det er også en del fuktskader på trevinduene.
7.		Fasaden har en del omramninger,trekninger og ornamenter. På en del av disse ble det registrert mindre sprekker og riss.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
8.		En del av trekningene har skader på kanten.
9.		På siden av vinduene i 2 etasje er det utsmykninger i form av firkanter og under er det pilastre.
10.		På siden av en del av vinduene ble det registrert skader i utsmykningene. Det var større sprekker og på befaringen ble en del fjernet da denne var løs og i fare for å dette ned.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
11.		Når utsmykningen ble fjernet ble bolten som er en del av innfestingen eksponert. Her ble det registrert omfattende korrosjon på bolten. Utsmykningen er også festet med mørtel, men det er begrenset hvor godt feste denne har siden det mest sannsynlig har kommet noe vann og fukt bak utsmykningen.
12.		Ved nærmere inspeksjon kan man se at det ikke er mye overdekning over bolten.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
13.		Bildet viser en annen utsmykning på siden av vindu, her ble det også registrert større riss. Bildet er tatt ovenfra og sprekken er på oversiden av utsmykningen. Her vil vann kunne ledes inn i utsmykningen og føre til skader og nedfall av utsmykning.
14.		Også i smygene på vinduene ble det registrert mindre riss og sprekker rundt utsmykning.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
15.		Bildet viser deler av en nøkkelstein, en utsmykning over vinduet. Her ble det registrert sprekker og riss, samt at bolten som er en del av innfestningen er eksponert og korrodert.
16.		Bildet er tatt fra siden og viser deler av loftet som ble bygget ut i forbindelse med loftsutbyggingen. Arkkonstruksjonene er oppført i Leca og pusset ifølge beskrivelsen i byggesak fra utbygningen av loftet.
17.	 Byggebeskrivelse: Mot Schønningsgt. bygges det to arker i leca som pusses og males i samme farge som resten av bygget. Mellom arkene trekkes taket tilbake og det lages en takterasse. Mot gårdsrommet løftes taket. Tak: Gipsplater-diff. sperre- 20 cm mineralull- vindtetting- lufting- taktekking Vegger: Gipsplater - diff.sperre - 15 cm mineralull - eksisterende vegg. Vegger i arkene: Gipsplater - diff.sperre - 15 cm mineralull - 20 cm Leca - Puss. Vinduer: 3 lag isolerglass. Oppvarming: Elektrisk + peis Ventilasjon: Våtrom og kjøkken ventileres over tak.	Utklipp hentet fra byggesaksdokumentene i forbindelse med loftsutbygningen. Her er det beskrevet hvordan fasadeveggen i arken er bygget.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
18.		Bilde viser gesimsen på arken hvor det ble registrert bruk av isolasjonsmaterialer. Det ble også registret et horisontalt spekk på undersiden av arken.
19.		Bildet viser skader på underside av arken på fasaden. Dette er en overgang mellom eldre del av fasade som er oppført i tegl og puss og ny del som er oppført med Leca og puss.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
20.		Overgangen mellom opprinnelig fasade og arken på loftet, hvor det registreres skader på underside av overgangen.
21.		I bakgården er det ingen utsmykning eller omramning, men slette flater.
22.		Det ble registrert manglende sålebenkbeslag under vinduene, likt som på forsiden. Her er også trevirke til vinduene blitt utsatt for fukt og har en del skader.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
23.		Bildet viser gesimsen mot taket, her ble det registrert noen sprekker og avflassende maling. Øverste del av gesimsen er utført i Leca og tegl i forbindelse med loftsutbyggingen, se neste bilde.
24.		Bildet er tatt fra oversiden etter at taktro ble fjernet og viser oppbygningen av gesimsen. Her er det benyttet både Leca - blokker og teglstein. Trolig stammer dette fra utbyggingen av loftet.
25.		Gesims i bakgården hvor det ble registrert løs puss og noen skader på gesimstrekningen.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
26.		Bilde av et av oppgangsvinduene i bakgården. I overkant av vinduene ble det registrert skader samt at pussen delvis løsner. På bakgårds fasaden ble det registrert en slags duk som er lagt utenpå pussen og overmalt. Trolig bidrar denne til dele av pussen ikke har falt ned.
27.		Nærbilde av en trekning opp mot gesims i bakgården, pilen markerer duken som er påført fasaden i bakgård.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
28.		Bildet viser nedløpet i hjørnet i bakgården, her var det noe mindre skader i form av avflassende maling. På høyre side av nedløp er det påbygd i forbindelse med loftutbygging.
29.		I hjørnet i bakgården viser undersiden av etasjeskillet opp mot loft etasjen, på undersiden ble det registrert korrosjon på bjelkene som utgjør bæringen til denne delen. Bildet under viser samme løsning, men på motsatt side. 

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
30.		Bildet viser en større sprekk i gesimsen på et av sidebyggene i bakgården.
31.		Tegning av frontfasaden hentet i fra byggesak «loftsutbyggning» som viser omfanget av utsmykninger, omramninger og kvaderpuss på fasaden.

Vurdering/årsak

På befaringen ble det registrert en del skader i pussen. Fasaden bærer preg av at det er gjennomført sporadiske og nødvendige stedvise utbedringer. På en del av utsmykningen som er festet med jernbolter ble det registrert flere sprekker og riss hvor vann har trengt inn og ført til korrosjon på innfestingsboltene, der enkelte var løse og ble plukket ned på befaringen. Da ble det også registrert at det er minimalt med overdekning på boltene, noe som medfører at vann kan lett treffe bolten fra utsiden. Trolig er det fleste boltene som fester utsmykninger påvirket av korrosjon. På sålebenkene til vinduene er det kun montert et lite beslag som ikke dekker hele sålebenken og det registreres flere sprekker og riss i sålebenkene hvor vann har trengt inn og ført til større oppsprekking.
Overflatebehandlingen som er benyttet på fasaden fremstår som diffusjonstett, noe som ikke er bra med tanke på at det er benyttet en kalkbasert puss, som er avhengig av å «puste». Med diffusjonstett maling, hindrer man eventuell fukt i pussen i å tørke ut og dermed fører dette til at fukt stenges inne i pussen og over tid, føre til skader i pussen. Vannet har kommet inn i fasaden gjennom mindre riss og sprekker. Det ble også registrert en del bom i pussen, dels fast og dels løst. På takarkene som ble opprettet i forbindelse med loftsutbyggingen, består veggkonstruksjonen av pusset Leca og noe isolasjon i gesims. Det ble også registrert spor etter tidligere reparasjoner med forskjellige typer mørtler, både sementbaserte og kalkbaserte, samt en diffusjonstett maling ytterst. Frontfasaden har en del ornamenter og utsmykninger samt et større felt med kvaderpuss. Basert på tilstanden på frontfasaden, antas det at det er også korrosjon på enkelte av overdekningene over vinduene på grunn av riss hvor vann har trengt inn og truffet jerndrageren som utgjør overdekningen over vinduene.

I bakgården består fasaden av slette, pussede overflater. Men det er benyttet en slags duk, som fremstår som en slags type strie, som er lagt utenpå pussen og overmalt. Skadene på fasaden i bakgården var betraktelig mindre enn på frontfasaden. bakgården ble det registrert noen skader rundt vinduer, noen kantskader, sprekker og riss i sålbenkene. På sålbenkene ble det registrert for korte sålbenkbeslag, likt som på frontfasaden. Mot taket ble det registrert noen større sprekker i gesimsen enkelte steder og i hjørnene ble det registrert noen korresjonskadet jern på undersiden av deler av etasjeskillet som er synlig i hjørnene i bakgården, se bilde nr. 29. Generelt på fasaden i bakgården ble det registrert betraktelig mindre skader enn på frontfasaden. Løsningen med duk utenpå pussen har trolig bidratt til å beskytte pussen noe, men der hvor vannet har treng inn i pussen, har man registrert noe forvitring i pussen.

Tiltak

Basert på tilstanden og omfanget av skader på fronfasaden vil det i utgangspunktet anbefales at frontfasaden rehabiliteres i sin helhet. Gitt omfanget av detaljert puss som kvader, utsmykninger, trekninger og omramninger på fasaden, vil anbefalinger være at malingen på fasaden samt alt løs og skadet puss hugges ned, alle innfestinger av ornamenter og utsmykninger må kontrolleres og etterforankres og utbedres ved behov.. Når all løs og skadet puss er fjernet kan man begynne med å påføre ny puss for å utbedre fasaden. Det må monteres beslag på sålebenkene under vinduene. Det er også viktig å hensynta at det er benyttet andre type materialer i takarkene både i oppbygningen av veggen og type puss.
Når det gjelder fasaden i bakgården, så er omfanget av skadet betraktelig mindre her og her kan det være tilstrekkelig å hugge ned områder som er skadet, trolig underkant av 20 % av det totale arealet på fasaden i bakgården og påføre ny puss der skadet puss ble fjernet.

Styret i sameiet har ytret ønske om at de ønsker å utsette rehabiliteringen av fasadene en stund frem i tid. Basert på skadeomfanget, særlig gjelder dette frontfasaden hvor omfanget av skader er omfattende, og det er stor usikkerhet knyttet til boltene som er innfestingen til omramninger og utsmykninger. Det er usikkert hvor lenge innfestingen vil kunne holde på omramningene og utsmykningene, før det faller ned. Viser til at det ved befaring var mulig å plukke ned deler av utsmykningene kun ved bruk av håndkraft på befaringen.

Hvis man ønsker kun å utføre reparasjoner av de skadede områdene på frontfasaden, må det påregnes at det blir en del arbeid. De mest skadede områdene må hugges ned og eksponert område kan kostrappes med mørtel for å beskytte underliggende teglstein. Men ved å begynne å fjerne skadet puss, vil det være overhengende fare for at noe større andel av pussen blir berørt, og man kan ende opp med at det er en større andel av pussen på fasaden enn opprinnelig tenkt og dermed også risiko for økte kostnader. Omfanget kan da bli så stort at det være mer fornuftig å utføre en totalrehabilitering av fasaden. Elementer som er festet med bolter kan etterforankres ved å montere nye bolter, riss og sprekker hvor det ikke er skadet puss, kan forsegles slik at man begrenser vanninntrengningen inn i pusssjiktet. Alternativt kan fasaden tildekkes med duk, som skal sørge for at eventuell nedfall fra fasaden ikke faller på bakken og fører til skade på personer på bakkeplan. Estetisk vil løsningen med duk, ikke være gunstig, men vil kunne sørge for at nedfall ikke fører til skade.

Når det gjelder midlertidige og begrenset utbedring av fasaden i bakgården, vil man her kunne enkelt utbedres skadene lokalt, gjelder i hovedsak rundt enkelte vinduer og gesims mot tak. Utbedringen vil da innebære at man fjerner puss som er skadet og porøs og påføre ny puss som enten kosterappes eller slemmes med egnet mørtel for å stanse skaden og forlenge levetiden til pussen noe.

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

Henvisning for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i på oppdraget i OPAK365/SharePoint.	X	
Sikringstiltak ved befaring er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok. *Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.*	X	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdige e-poster er lagret i hhv. oppdragets SharePoint-område og e-postarkivet i OPAK365.	X	
Kvalitetskontroll av OPAKs dokumenter i oppdraget er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	X	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat

- Murkatalogen 2003 P6 Rehabilitering og vedlikehold av murte fasader
- SINTEF Community 742.304 Ettersyn av pussede fasader
- SINTEF Community 742.302 Ettersyn av murte og pussede fasader

Måleinstrumenter som er benyttet ved befaring

- Murhammer
- Meterstokk
- Iphone 12 kamera

Oppdragsevaluering

OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål.

For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken, og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.05.26
Selskapsnummer: 5212 **Selskapsnavn:** SAMEIET SCHØNINGSGATE 27

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Oddgeir Arne Synnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lise Annette Bjørne Linnert og Charlotte Hafstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av styre

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Oddgeir Synnes

Medlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Bent Erik Skogstad
- [ ] Oda Jendal
- [ ] Tine Garpestad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Charlotte Hafstad

Sak 6 Budsjett 2026-2027

Budsjett godtas.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Oppdatering av ordensregler

Nye ordensregler blir vedtatt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Brannvern

Årsmøtet støtter styrets videre arbeid med brannsikring.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Oppfølging ras fra tak

Årsmøtet tar saken til orientering. Styret orienterer sameierne om status til vinteren.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Framtidig vedlikeholdsplan

Årsmøtet tar styrets arbeid til orientering.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Avklare eierskap boder loft

Årsmøtet bestemmer fremlagt forslag for fordeling av loftsboder.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Orientering om sameiebrøk og gjennomført oppmåling

Årsmøtet tar styrets presentasjon av saken til orientering.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SCHØNINGSGATE 27

Organisasjonsnummer: 992489588
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 4. mai kl. 19:00 til 7. mai kl. 19:00 og møtet ble avholdt 4. mai 2026, Styreleders leilighet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Oddgeir Arne Synnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Simen Lund Rauan og Charlotte Hafstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av styre

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Oddgeir Synnes (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oddgeir Synnes

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tine Garpestad (5 stemmer)
Oda Jendal (5 stemmer)
Bent Erik Skogstad (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tine Garpestad
Oda Jendal
Bent Erik Skogstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Charlotte Hafstad (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Charlotte Hafstad

6. Budsjett 2026-2027

> **Forslag til vedtak:**
> Budsjett godtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Oppdatering av ordensregler

Ordenreglene var utdaterte på noen områder. Nytt forslag blir presentert.

> **Forslag til vedtak:**
> Nye ordensregler blir vedtatt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Brannvern

Branntilsyn utført av Oslo kommune Brann- og redningsetaten 18. juni 2025 avdekket en del mangler som må utbedres. Styret orienterer om videre oppfølging.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet støtter styrets videre arbeid med brannsikring.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Oppfølging ras fra tak

I begynnelsen av mars ble styrt oppmerksomm på at is hadde falt ned fra taket og ned ved siden av inngangspartiet. Dagen etter (06.03.2026) ble det gjort en befaring med OPAK og Henry Hansen og laget en rapport. OPAK følger opp saken til vinteren med sameiet og Henry Hansen (se vedlagte rapport). Uavhengig av sikring på taket er det sameiets ansvar at det ikke faller is/snø ned fra taket. Det er derfor viktig at sameierne som bor på toppen følger nøye med gjennom vinteren for å fjerne eventuell snø/is.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar saken til orientering. Styret orienterer sameierne om status til vinteren.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Framtidig vedlikeholdsplan

Det er behov for en langsiktig plan med tanke på brannsikring, rehabilitering av fasader (se vedlagt rapport fra OPAK), fellesområder m.m. Styret presenterer en plan for framtidig arbeid.

> **Forslag til vedtak:**

Årsmøtet tar styrets arbeid til orientering.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Avklare eierskap boder loft

Forslag til vedtak:
Årsmøtet bestemmer fremlagt forslag for fordeling av loftsboder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Orientering om sameiebrøk og gjennomført oppmåling

På bakgrunn av innspill og ønsker fra beboere har styret fått gjennomført en profesjonell oppmåling av samtlige seksjoner i sameiet i henhold til gjeldende standard, NS 3940.

Oppmålingen viser avvik mellom seksjonenes faktiske areal og det arealgrunnlaget dagens sameiebrøk synes å bygge på. Det foreligger i dag ikke dokumentasjon som tydelig viser hvilket beregningsgrunnlag eksisterende sameiebrøk opprinnelig er fastsatt etter. Det er derimot rimelig grunn til å anta at fellesareal, ved opprinnelig etablering av sameiet, har blitt helt eller delvis fordelt ut på seksjonene, da sameiebrøkene gjennomgående tilsier et høyere areal enn leilighetenes faktiske størrelse.

Etter vedtektene skal felleskostnader fordeles etter sameiebrøken. Styret har derfor vurdert ulike modeller for en mer oppdatert og tydelig arealbasert fordeling, herunder modeller basert på offisielt bruksareal (BRA) fastsatt etter dagens standard.

I styrets behandling av saken har det kommet frem ulike synspunkter for videre håndtering av prosessen. Endring av sameiebrøk forutsetter full tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det er allerede kjent i styret at et forslag til vedtak om endring av sameiebrøk ikke vil oppnå nødvendig enstemmighet, og saken fremmes derfor kun som orientering.

Styret ønsker likevel å redegjøre for sentrale argumenter som har inngått i vurderingene:

Argumenter for endring:

- Bruk av offisiell og entydig arealstandard (BRA) gir et enklere og mer etterprøvbart prinsipp
- Tydelig skille mellom privat bruksareal og fellesarealer, hvor sistnevnte holdes utenfor beregningsgrunnlaget
- Direkte samsvar mellom faktisk leilighetsstørrelse (BRA) og andel felleskostnader

Argumenter mot endring:

- Ytterligere kostnader og ressursbruk knyttet til reseksjonering og tinglysing
- Usikkerhet rundt hvordan dokumentavgift vil bli beregnet for seksjoner som får økt sameiebrøk
-

Dagens sameiebrøk, selv om beregningsgrunnlaget er uklart, har likevel en relativ fordeling der større seksjoner tar en større del av felleskostnader enn mindre seksjoner. Like seksjoner har i dag lik eierbrøk, mens med nytt forslag basert på BRA introduseres nye forskjeller pga noe ulike bodstørrelser

- Seksjonseiere har kjøpt leiligheten under den forutsetning at deres ansvar for fellesutgifter skal begrense seg til den andel som følger av sameiebrøken

Forslaget som har blitt diskutert som det mest aktuelle, basert på BRA (BRA-i + BRA-e) (ihht ny oppmåling): (se eget vedlegg)

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar styrets presentasjon av saken til orientering.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ordensregler Sameiet Schøningsgt 27

30. mai 2007

1. Det skal ikke oppbevares private gjenstander på sameiets fellesarealer. Unntak fra dette gjelder barnevogner som kan oppbevares i gang samt sykler som kan stå parkert i bakgård

2. Inngangsdøren på forsiden samt dører til baktrapper skal til enhver tid holdes låst

3. Stallen kan benyttes til oppbevaring av personlige gjenstander men er ikke et søppelrom. Det anbefales likevel at private boder fortrinnsvis benyttes for lagring av private eiendeler da stallen kun har begrenset kapasitet

4. Vaktmesterordning går på rundgang, se lister på oppslagstavle

5. Trappen vaskes av beboerne selv, se lister på oppslagstavle

6. Søppel skal legges i søppeldunker og ikke ved siden av. (Er det fullt må man vente til etter neste tømning.) Ekstraordinært søppel må besørges av eierseksjonen selv. Felles søppeldunker er kun for vanlig daglig husholdningsavfall.

7. Sneiper skal kastes i søppelet og ikke på fellesarealet

8. Arbeidsutvalget (styret) har rett til å fjerne/kaste ting fra fellesarealer etter skriftlig advarsel og 2 uker ventetid.

9. Bakgården skal brukes med forsiktighet da gress og prydvekster er sårbare (for eksempel for hunder som skraper opp bakken eller overdreven leking innenfor små områder.)

HUND:

10. Det er ikke lov å bruke bakgården som toalett for hund.

11. Hunder har ikke lov å oppholde seg i bakgården alene. Dersom en hund har en "avføringsulykke" i bakgården så må det umiddelbart tørkes opp fullstendig.

12. Sameiet har rett til å iverksette opprydnings tiltak på ansvarliges regning.

BRANNVERN:

13. Det er forbudt å oppbevare brennbart materiale i felles rømningsveier som trappeoppgangene

Sameievedtekter for Schøningsgate 27 (vedtatt 18. april 2012)

I henhold til § 28 i "Lov om eierseksjoner" skal alle sameier ha vedtekter. Vedtektene kan bare vedtas eller endres på sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.
Loven gjelder i alle tilfeller, hvor ikke vedtektene er strengere enn lovens tolkning. Se forøvrig loven i sin helhet på www.lovdata.no.

§ 1 Sameiet Schøningsgate 27, gnr. 215, bnr. 313:
Sameiet består av 8(åtte) seksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæring og husordensreglene en bindende for sameierne, og overdragelsen av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Hver boligenhet har på generalforsamlingen én(1) stemme.

§ 2 Seksjon
En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon.
Seksjonseierne har felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v. Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til paragraf 8. Overfor tredjemann er sameierne proratisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jmf. Eierseksjonslovens paragraf 14.

§ 3 Disposisjon over seksjon
Eierne har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til skjøte og oppdelingsbegjæring. Det som ikke uttrykkelig er anført i disse vedtekter faller inn under lov av 4/3 - 1983 NR. 7 om eierseksjoner.

§ 4 Seksjonseiernes plikter
Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Styret eller den styret gir fullmakt til har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner. Det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 5 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetenes apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp. Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlater denne å forstå det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.

§ 6 Forandringer i boligen, antenne, markise m.m
Sameierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen(bærekonstruksjoner), eller sette opp radio- og TV-antenne, markiser m.m

§ 7 Boligsameiets plikter
Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse av samtlige seksjonseiere. (Vedlikehold av garasje og hus i bakgård påligger eier av disse innretningene, og belastes ikke sameiet.)

§ 8 Fellesutgifter
Vann og kloakkavgifter, renovasjonsavgifter og utgifter i forbindelse med bruken av felles bruksavhengige utgifter samt gårdsforsikring fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameierbrøken.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av den ene seksjonseier dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier etter bruken.

Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter dekkes av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser. De beløp seksjonseierne skal innbetale fastsettes på grunnlag av sameierbrøken.

§ 9 Utleie
Frembortleie, det vil si en bortleid boligs videre framleie, kan kun finne sted etter fullmakt fra eier.

§ 10 Mislighold
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboere etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter husordensreglene som er bilag til disse vedtekter, med de endringer som måtte bli vedtatt av sameiermøtet.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter.

§ 11 Sameiermøte
Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinært sameiermøte hvor hver boligenhet jfr. pkt. 1 i avgir en stemme.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Sameiermøte ledes av styrets leder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer. Dog kreves det ⅔ flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdige ulemper for den enkelte sameier.

4. Øvrige vedtak som er nevnt i lov om eierseksjoner paragraf 12, 4. ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet.

Sameievedtekter for Schønings gate 27 (vedtatt 29. oktober 2024)

I henhold til § 28 i "Lov om eierseksjoner" skal alle sameier ha vedtekter. Vedtektene kan bare vedtas eller endres på sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.
Loven gjelder i alle tilfeller, hvor ikke vedtektene er strengere enn lovens tolkning. Se forøvrig loven i sin helhet på www.lovdata.no.

§ 1 Sameiet Schønings gate 27, gnr. 215, bnr. 313:
Sameiet består av 8 (åtte) seksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæring og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelsen av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Hver boligenhet har på generalforsamlingen én (1) stemme.

§ 2 Seksjon
En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon.
Seksjonseierne har felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v. Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til paragraf 8. Overfor tredjemann er sameierne proratisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jmf. Eierseksjonslovens paragraf 14.

§ 3 Disposisjon over seksjon
Eierne har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til skjøte og oppdelingsbegjæring. Det som ikke uttrykkelig er anført i disse vedtekter faller inn under lov av 4/3 – 1983 NR. 7 om eierseksjoner.

§ 4 Seksjonseiernes plikter
Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Styret eller den styret gir fullmakt til har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner. Det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 5 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetenes apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp. Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlater denne å forstå det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.

§ 6 Forandringer i boligen, antenne, markise m.m
Sameierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen (bærekonstruksjoner), eller sette opp radio- og TV-antenne, markiser m.m.

§ 7 Boligsameiets plikter
Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse av samtlige seksjonseiere. (Vedlikehold av garasje og hus i bakgård påligger eier av disse innretningene, og belastes ikke sameiet.)

§ 8 Fellesutgifter
Vann og kloakkavgifter, renovasjonsavgifter og utgifter i forbindelse med bruken av felles bruksavhengige utgifter samt gårdsforsikring fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameierbrøken.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av den ene seksjonseier dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier etter bruken.

Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter dekkes av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser. De beløp seksjonseierne skal innbetales fastsettes på grunnlag av sameierbrøken.

§ 9 Utleie
Frembortleie, det vil si en bortleid boligs videre framleie, kan kun finne sted etter fullmakt fra eier.

§ 10 Mislighold
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboere etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter husordensreglene som er bilag til disse vedtekter, med de endringer som måtte bli vedtatt av sameiermøtet.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter.

§ 11 Sameiermøtet
Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinært sameiermøtet hvor hver boligenhet jfr. pkt. 1 i avgir en stemme.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Sameiermøte ledes av styrets leder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer. Dog kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdige ulemper for den enkelte sameier.

4. Øvrige vedtak som er nevnt i lov om eierseksjoner paragraf 12, 4. ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet.

§ 12 Omdisponering av kjellerareal
Seksjon 2 har rett til å omdisponere underliggende kjellerareal fra bodrom til boligrom, samt etablere atkomsttrapp mellom første etasje og kjelleren. Seksjon 2 har rett til å utvide vindusåpninger i kjelleren for rømningsvei til minimumsmål i henhold til TEK17 dersom dette tillates av kommunen.

En forutsetning for alle tiltak er at omdisponering og ombygging/innredning oppfyller alle relevante lover og forskrifter.

Alle kostnader knyttet til ombygging/innredning, uavhengig av hvor eller når de oppstår, bæres av seksjon 2 alene. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, kostnader til ventilasjon, isolasjon, fuktsikring og andre forhold/tiltak i eller rundt bygningen, som oppstår på grunn av ombyggingen. I alle tilfeller har seksjon 2 bevisbyrden for at kostnadene ikke knytter seg til/er en følge av ombygningen/innredningen.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

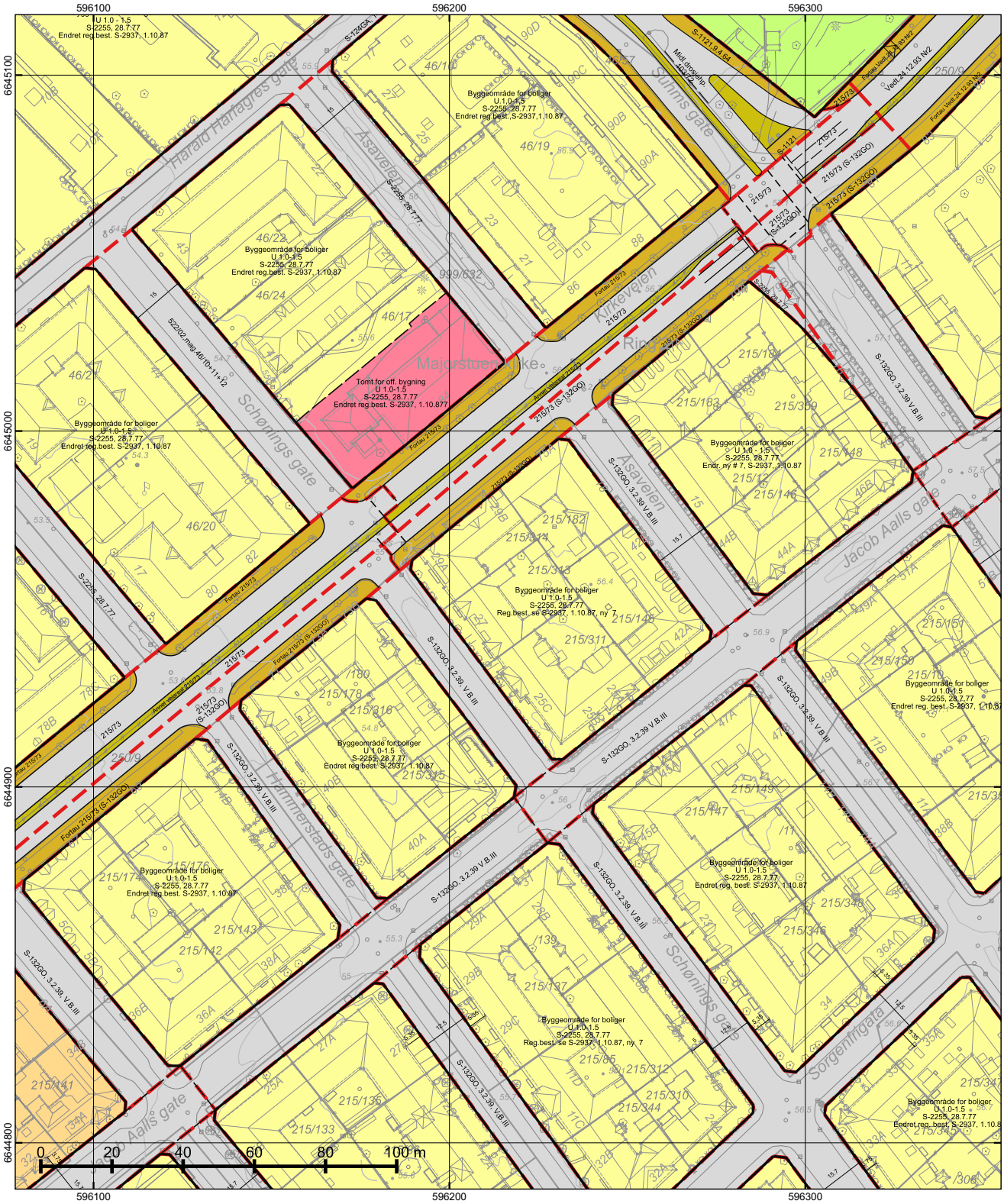
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

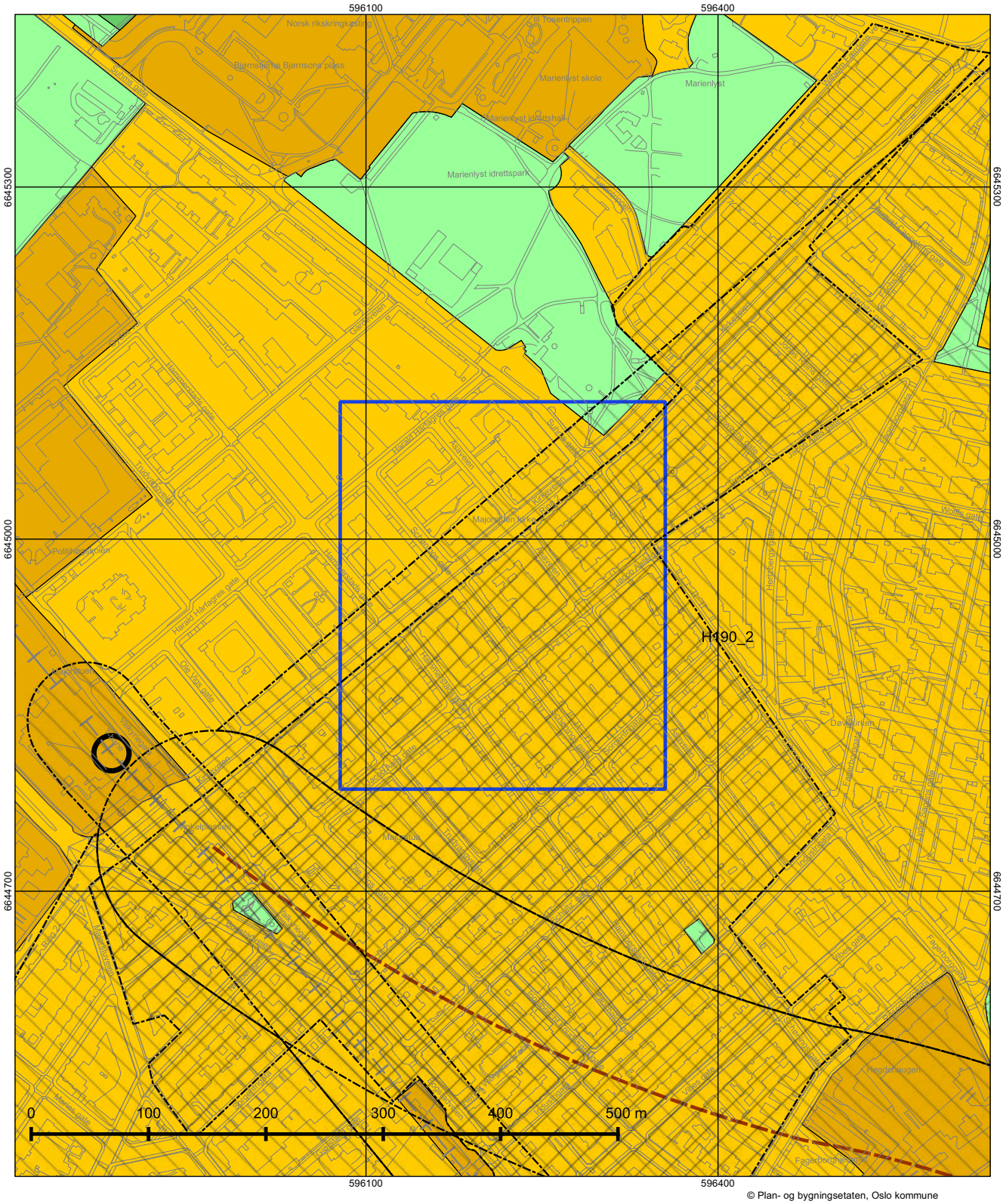
PlottID/Best.nr: 153423/ 86527150
Deres ref.:
Adresse: SCHØNINGS GATE 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/313

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153423/86527150
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
SCHØNINGS GATE 27

Dato: 19.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527150
1966

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 313

Vi viser til bestilling av 20260219 for SCHØNINGS GATE 27.

GNR. 215 BNR. 313

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.12.1893.

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

661 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

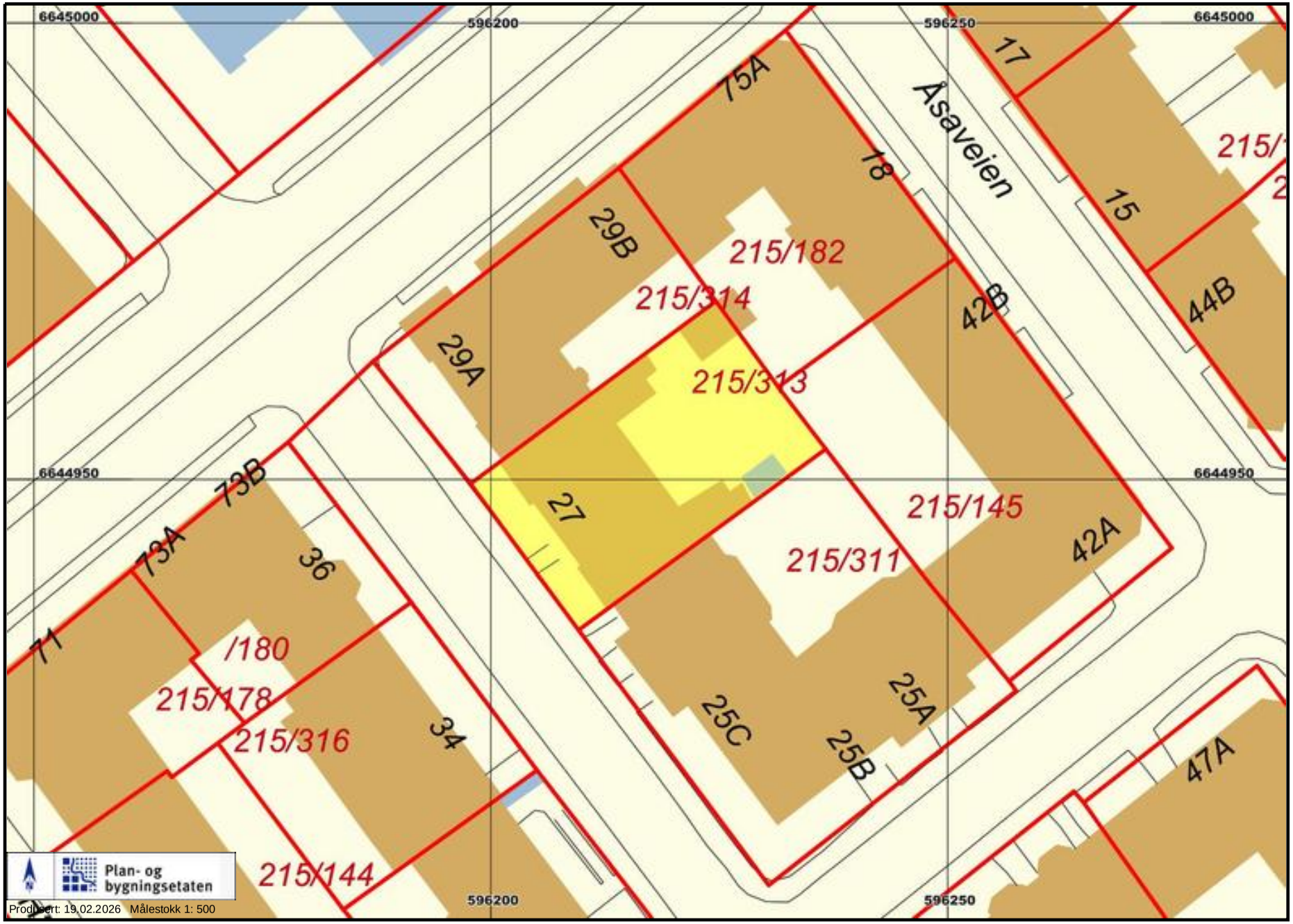
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


6645000
596200
596250
6645000
6644950
6644950
596200
596250
Åsaveien
75A
18
17
15
44B
42B
29B
29A
215/182
215/314
215/313
27
215/145
42A
215/311
25A
25C
25B
47A
73B
73A
36
71
/180
215/178
215/316
34
215/144
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 19.02.2026 Målestokk 1: 500

V. D. J.-No. 2799
7 Bilag.

1493 – 2219
93 / 93

6 Tegninger
1 Beregning
1 Skrivelse

Expeditions-Dokument

angaaende Et Tømringshus.

paa Matr.-No. 17 Schønings Gave

Indleveret 7de November 93 Attesteret 29. 10. 94.

Sendes Hr Ingeniørchefen til Erklæring
Kristiania 6 November 1893
Leer Linthoe

565/93

Intet at bemærke.
J. u. s.
Theodor Gallis.

Oversendes den øvrede Sundhedskommission. Intet at bemærke ved Pinebjelkene naar Dæggen mellem Pinebjelken og Trappegang udføres dobbelte. Indstilles til Approbation under Forudsætning af at den bevarede Stabilitetsbetingelse for Balkonerne er fyldestgjørende.

Christiania den 8 November 1893.
Leer. Linthoe

CHRISTIANIA
JN. A. 438/93
BRANDINSPEKTION

Intet at bemærke. –
Christiania d. 10de November 1893.
H. Grimm

STADSINGENIØREN
1281-93-I

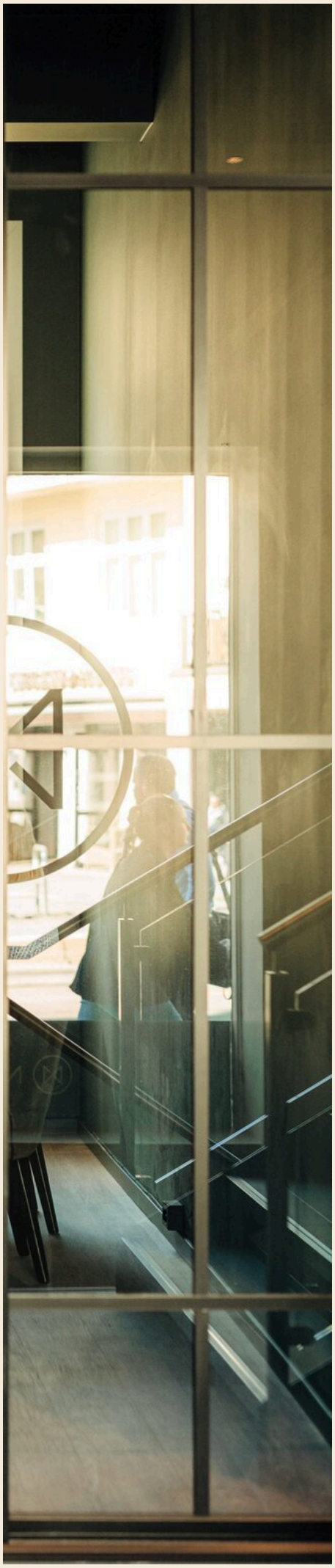
Sendes tilbage med Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser
Christiania 11te November 1893
G. Bull

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0094/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Schønings gate 27 0362 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 313, snr 5 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Fredrik Buer Moe
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
f.moe@nordvikbolig.no
408 81 458



Karoline Lillebøe Kling Frostad
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
k.frostad@nordvikbolig.no
974 05 045

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: