

Schønings gate 7



Velkommen til

Schønings gate 7



Salgsoppgaven produsert 11. mars 2025

Majorstuen

Lys og gjennomgående loftsleilighet | Betydelig oppgradert i 24/25 | IN-ordning | Attraktiv beliggenhet på Majorstuen

Prisantydning	6 000 000,-
Fellesgjeld	138 144,-
Omkostninger	154 800,-
Totalpris	6 292 944,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 052,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	51 kvm
Soverom	1

Etasje	5.
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1899
Megler	Nina Osnes
Telefon	932 68 753
E-post	n.osnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Schønings gate 7, presentert av Nina Osnes v/ Nordvik. En lys og gjennomgående loftsleilighet (etabl. 2002) med sentral og meget attraktiv beliggenhet på Majorstuen.

Høydepunkter:

- Betydelig oppgradert i 24/25
- Delikat bad fra 2025
- Mulighet for å etablere et andre soverom
- Velux vinduer (2024) med integrert solskjerming
- Vertikale vinduer i tillegg til takvinduer
- Kahrs enstavs eikeparkett (2025) i kjøkken/stue
- Overflater malt i 2025
- Soverom med romslig garderobe
- Alle hvitevarer medfølger
- IN-ordning
- Kjellerbod, 4 m^2
- Betydelig oppgradert og veldrevet sameie
- Meget sentral og attraktiv beliggenhet
- Flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet
- Nærhet til alt av servicetilbud, fasiliteter og offentlig kommunikasjon

Arealer og innhold

BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	51 kvm

Beskrivelse

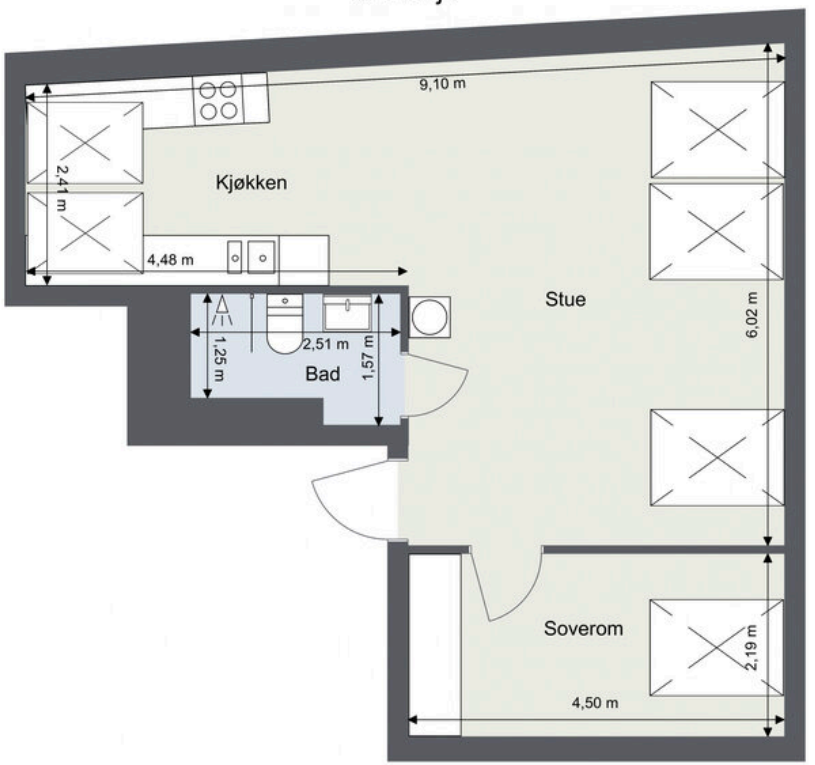
5. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Bad, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 47 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Ikke målbare arealer:
Ikke måleverdig areal (ALH): 4 m^2
Gulvareal (GUA): 51 m^2
Innvendig lagringsplass (over bad) på ca. 3 m^2

Schønnings gate 7a

5. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.






LG


















Vilhelm Hammershøi






Aesop.


TRENING
SUMMIT
Boa
D+15

Informasjon

Schønings gate 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0088/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Schønings gate 7, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 338, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jan Westbye

Innhold
Leiligheten ligger i bygningens 5. etasje inneholder: Kjøkken i åpen løsning mot stue, soverom og bad.

Seksjonen disponerer en kjellerbod på 4 m².

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

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)
138 144,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 138 144,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
153 450,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
154 800,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
167 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 292 944,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 305 644,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
5.

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 51 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Bad, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 47 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ved oppmåling av boliger benyttes håndholdt avstandsmåler. Denne boligens utforming tilsier at nøyaktig oppmåling er vanskelig og/eller umulig med normal oppmålingsmetode. Dersom arealet er avgjørende for kjøpet anbefales kontrollmåling med annen metode for eksempel med scanner.

Ikke målbare arealer:
Ikke måleverdig areal (ALH): 4 m^2
Gulvareal (GUA): 51 m^2
Innvendig lagringsplass (over bad) på ca. 3 m^2

Standard
Om leiligheten:

For tilstandsgrader se punktet "Takst og Tilstand" og underpunktet "Byggemåte" for informasjon.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning er fra 2002.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål.
Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Bad:
Badet ble pusset opp i 2025.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med glatte malte flater, malt mur og tapet.
Overflater himling med glatte malte flater.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekk fra badet.

Elektrisk anlegg:
Boligen har delvis skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i skap på soverom.
Fremvist avsluttet tilsyn fra 2022.

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

Spørsmål til eier:
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Svar: Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring?
Svar: Ja. Ifm nytt bad og nye panelovner.
Diverse utstyr:
• Porttelefon.
• Opplegg for kabel-tv/bredbånd.
• Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat. Røykvarsler og egnet slukkemiddel skal følge boligen ved salg.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

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 beboerparkering 2025:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 6 200,- for ett år.
El-bil: kr. 2 090,- for ett år.
Motorsykkel og moped: kr. 3 100,- for ett år.
El-motorsykkel og el-moped: kr. 1 045,- for ett år.

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Nytt bad, nye gulv, benkeplater er pusset og oppmalte vegger. Fremvist faktura.

Bad (oppusset februar 2025):
- Rengjort vegger, gulv og tilpasset nytt sluk.
- Påført primer på alle vegger før montering av fliser.
- Smøremembran påført på alle hjørner.
- Membransikret terskel mot eksisterende dekke.
- Avretting av gulv med fall til sluk.
- Flislagt gulv, vegger og dusjnisje/sisterkasse (60x60 cm mosaikk fliser).
- Fuget, rengjort og påført silikon - rengjort og remontert lufteventil.
- Påført silikon på baderomsinnredninger (WC, dusjvegger, servant mv).
- Montert dusjvegger.
- Montert og tilpasset ny dør.
- Fliser vegg/gulv 22 m^2, mosaikk dusjhjørne 1,5 m^2, fugemasse, flislim mv.
- Elektroarbeid.
- Rørleggerarbeid.

Øvrig:

2025:
- Ny pipehatt over utlufting kjøkken.
- Ny solskjerming til alle vinduer.
- Nytt parkettgulv (Kahrs enstavs eikeparkett).
- Pusset benkeplate kjøkken.
- Malt overflater.

2024:
- Nye Velux vinduer (6 stk.) i stue, kjøkken og soveværelse.
- 3 stk nye panelovner (500W) i stue/kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: powr as. utført februar 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ved nybygg 2003.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: powr as.

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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: powr as.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: em installasjon AS elektrikker gruppen as.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? nov/des 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bedre VVS AS.

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.?
Svar: Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utbygget loftsleiligheter i 2002.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: takrep, skifte av samtlige vinduer og pusset opp gården - sameiet Schøningsgate 7 - utført høst 2024.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: ikke ildsted i leiligheten.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja.
Beskriv: Har vært lekkasje som medført utskifting av samtlige vinduer.

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

Eventuell kommentar: Eiendommen ble renovert og malt høst - 24.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: takst utføres 270225.

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?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? ved kjøp i 2005.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Utgifter til renovering av gården ble tatt nov - 24.

Bygningssakkyndig

Lasse Jensen

Byggemåte

Utvendig:
Taktekkingen er av betongtakstein. Besiktiget fra takvinduer.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har velux takvinduer med 3-lags glass. Vinduer er utstyrt med solskjerming.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Takstmann har satt TGU på følgende:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg

Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrommet er nyoppført/nyrenovert og er ikke tatt i bruk/fuktbelastet. Hulltaking er derfor vurdert unødvendig.

Takstmann har satt TG2 på følgende:

Utvendig > Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekkingen er av betongtakstein. Besiktiget fra takvinduer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Eier opplyser at det nettop har vært kontroll av taket og at det i den forbindelse ble skiftet enkelte ødelagte takstein.

Normal tid før det må forventes utskifting av enkeltstein er 30 år.
Normal tid før omlegging av undertak, sløyfer, lekter og takstein er 50 år.

Eventuelle skader på undertak repareres. Stein av god kvalitet kan eventuelt brukes på nytt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken.

Innvendig > Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe

Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og banemembran (under støpen) er synlig i sluket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran og sluk ble ikke skiftet ved oppussingen og det er usikkerhet rundt løsningen for membran på veggene. Det er beskrevet i pristilbudet at det er smurt membran 10-15 cm opp på veggene, men det er ikke beskrevet eller dokumentert ytterligere ifm. membran på vegger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det gjøres oppmerksom på at det i FDV for bad er beskrevet at det er eksisterende røranlegg som er benyttet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Produksjonsår på produkt: 2002

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør medfølger ved handelen:

• Hvitevarer i kjøkken.
• Vaskemaskin.

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Leier av seksjonen må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Fremleie av seksjonen kan bare skje ved styrets godkjennelse som må innhentes på forhånd og minst 14-fjorten-dager før leietaker skal flytte inn. Styret kan trekke sin godkjenning av leietaker i løpet av en leieperiode og kreve at leietaker sies opp fra sin leiekontrakt. Å nekte godkjenning eller kreve oppsigelse av leiekontrakten kan ikke gjøres uten saklig grunn. Styret kan kreve fremlagt leiekontrakt for å kontrollere at den ikke inneholder noe som strider mot sameiets vedtekter eller ordensregler.

Det er begrensninger i seksjonseiernes mulighet til å drive kortidsutleie av seksjonene. Grensen til korttidsutleie er 60 døgn.

For ytterligere informasjon se sameiets vedtekter §8 Registrering av sameiere og leietakere.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Oppvarming av boligen med elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 000 kWh (2024).

Nye vinduer og panelovner ble montert i desember 2024. Dette vil redusere forbruk ytterligere.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 052,- pr. mnd.
Inkluderer: Fordeling av felleskostnader:
Felleskostnader kr. 2 337,-
Kabel-TV (GET) kr. 585,-
Avdrag inkl. renter for lån kr. 1 130,-

Felleskostnadene inkluderer bl.a. bredbånd/TV, innleid rengjøringsfirma som ukentlig gjennomfører renhold i oppgangene, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, regnskap, forretningsfører og kommunale avgifter.

IN-ordning: Lån er individualisert og kan innfris dersom ønskelig, lånekostnader kr. 1 130,- pr. måned og vil da bortfalle på seksjonens fellesutgifter.

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De

beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betalingen til dekning av fellesutgiftene.
For ytterligere informasjon se sameiets vedtekter §5 Vedlikeholdsfond.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser at de ikke har andre utgifter på boligen annet enn det som er opplyst.

Dette finnes under punktene:
- Felleskostnader
- Strømutgifter

Formuesverdi

Det har ikke lyktes megler å finne formuesverdi for boligen.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

GET er sameiets leverandør av kabel-TV.

Sameiet

Navn og orgnr.

SCHØNINGSGATE 7, orgnr. 984 538 111

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Schøningsgate 7, org. nr. 984 538 111, har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 20 seksjoner hvorav 18 er boligseksjoner og 2 er næringsseksjoner i henhold til tidligere oppdelingsbegjæring.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 214, bnr i Oslo Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Styreleder: Mathias Hasle Aamelfot
Mail: mathias.aamelfot@hotmail.com
Alle henvendelser til styret skal foregå skriftlig.

Det er avholdt 2 ekstraordinære årsmøter i 2024 vedrørende opptak av lån til utbedring av fasade. Sameiet Schøningsgate 7 tok opp lån for utbedringer, samlet 3,4 mill. Andel på seksjon 20 dekkes av IN -ordning og kan redusere mnd felleskost med kr. 1 130,-. Gebyr for innfrielse er ca kr. 2.934,-Se vedlagte protokoller.

Informasjon fra styreleder om utførte arbeider i sameiet (2024):
Arbeidene ble startet grunnet kekkasjer i loftsvinduene under et snøvær på nyåret 2024. Loftsleilighetene har derfor fått skiftet ut alle takvinduene. Disse kostnadene falt på alle da taket er felles eie. I tillegg så renoverte vi fasade både mot vei og bakgård. Dette inkluderte utbedring av mur og maling. Bygården var tidligere gråhvit. I tillegg så ble sålebenkene til vinduene på gateplan utbedret.

Styreleder opplyser i mail, 13.03.25, at sameiet ikke har noen vedlikeholdsplaner

eller planer om opptak av mer fellesgjeld.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt ytterligere dokumenter som er vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

NOR Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, erverver av seksjonen må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Det er ikke mulig å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Dette omfatter erverv via strømenn og via selskap. Det henvises til lov om Eierseksjoner § 23. Erverv i strid med forbudet gir grunnlag for pålegg om salg.

Alle eventuelle skader på fellesområder som et følge av flytting vil bli taksert av styret og kostnadene ved utbedring avkrevd den sameier som eier leiligheten idet skaden oppstår. Sameiets vaktmester skal varsles i forkant av inn/utflytting av seksjonene.

Ved salg/eieroverdragelse vil styret avkreve ny sameier gebyr tilsvarende maksimalt 4x det til enhver tids gjeldende rettsgebyr for dekning av diverse og arbeid som sameiets forretningsfører har i forbindelse med eierskiftet.

For ytterligere informasjon se sameiets vedtekter §8 Registrering av sameiere og leietakere.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 138 144,- pr.

Lån er individualisert og kan innfris dersom ønskelig, lånekostnader kr. 1 130,- pr. måned og vil da bortfalle på seksjonens fellesutgifter. Andel fellesgjeld gjelder kun langsiktig lån til bank.

Felleskostnader vurderes løpende etter prisøkning på sameiet faste avtaler og leveranser samt vedlikeholdsbehov. Felleskostnader sist øket 01.02.2025 med 8%. Felleskostnadene vurderes løpende ut ifra prisstigning på løpende leverandør avtaler og vedlikeholdsbehov. Det er pr. i dag ikke planlagt videre økning i felleskostnader for 2025. Årsregnskap for 2024 er ikke ferdigstilt. Høy formue skyldes seksjonseierens ansvar for felles lån som er individualisert og derved en fordring for sameiet. Andel fellesgjeld gjelder kun langsiktig lån til bank.

Bank: DNB
Lånenr.: 16369583526
Rentesats: 7,50%
Restsaldo 2 314 303,00
Innfrielsesdato: 2045

Fellesformue

Kr 233 860,- pr. 18.02.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 606,-. For 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 12 473,-.

Megler har ikke blitt forelagt regnskap for 2024 eller budsjett for 2025.

Vedtekter og husordensregler

Nye eiere må godkjenne vedtektene før overtakelse av leilighet finner sted.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler og ordenregler vedrørende oppussing/rehabilitering av leiligheter. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det vil ved årsmøtet hvert år beregnes en sum for enkelt vedlikehold av fellesareal, kostnaden deles videre på antall sameiere, ikke på den vanlige sameierbrøken. Den som ikke stiller på dugnad vil måtte betale inn en dugnadsavgift som fastsettes av styret etter sameiets Vedtekter §6 Dugnadsgebyr.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

For ytterligere informasjon se sameiets Husordensregler § 6. Dyrehold.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 79799944

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 460 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.

Arealbekreftelse er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget sentral og ettertraktet, men likevel tilbaketrukket beliggenhet på Majorstuen. Fra boligen er det nærhet til et rikt utvalg av servicetilbud. Bogstadveien, Majorstuen og Hegdehaugsveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, caféer, 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 et bredt spekter av treningsmuligheter med Summit by Hopstock helse i byggets 1. etasje, SATS ved Colosseum Park og på Bislett, Bislet Bad & Trening samt noe mer eksklusive Artesia i Majorstuveien med både trening og spa.

Meget gode tur- og rekreasjonsområder for barn og voksne i nærområdet, året rundt. Idylliske Frognerparken ligger en kort spasertur fra boligen og er det perfekte utgangspunktet for kveldsturer, joggeturer, grilling og andre aktiviteter som svømming i Frognerbadet. Det er også nærhet til Stensparken, Uranienborgparken, Marienlyst parken og Slottsparken.

Fra boligen er det kort vei til Uranienborg 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.

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

Offentlig kommunikasjon

Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager beliggende i området/bydelen.
Barneskole: Uranienborg skole
Ungdomsskole: Elever fortsetter på samme skole

Offentlige forhold

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for eiendommen Schønings gate 7 - Innredning av loft med tre leiligheter - datert 31.10.2003.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for eiendommen Schønings Gate 7 - Våningshus - datert 1898.
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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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 Byggeområde for boliger - S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Områdeplaner:

Schønings gate 6 A og B - Oppføring av fire balkonger
Saksnummer 202461055 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2024
Status Mottatt søknad om ferdigattest

Industrigata 63 A - Riving av paviljong
Saksnummer 202550291 - Byggesak
Mottatt sak 13.01.2025
Status Tillatelse gitt

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/338/20:
04.08.1961 - Dokumentnr: 511845 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:338 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2002 - Dokumentnr: 69839 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 580/14275

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. Flyttevask er utført og boligen vil ikke bli ytterligere vasket etter visning og før overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 55 000,-) – estimert til kr. 61 381,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar pr. stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 474,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 158 945,- 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 14. mars 2025

Megler

Nina Osnes, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 932 68 753

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914 457 750

Vedlegg

Schønings gate 7

Tilstandsrapport

Leilighet i bygård
Schønings gate 7, 0356 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 338, snr. 20

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



Befaringsdato: 27.02.2025 Rapportdato: 05.03.2025 Oppdragsnr.: 12901-1644 Referansenummer: DG1687

Autorisert foretak: TEK-Norge AS Sertifisert Takstingeniør: Lasse Jensen Vår ref: Lasse Jensen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

SENTRALT GODKJENT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Schønings gate 7, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 338
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 5. etasje og inneholder: Bad, soverom og åpen stue/kjøkkenløsning.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.
Det ble utført arbeider i leiligheten i regi av forsikringen på grunn av en vannskade i 2024/25. Det ble blant annet lagt ny parkett og installert nye takvinduer mm.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i bygård - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Besiktiget fra takvinduer.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har velux takvinduer med 3-lags glass. Vinduer er utstyrt med solskjerming.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med glatte malte flater, malt mur og tapet.
Overflater himling med glatte malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet ble pusset opp i 2025.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2002.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål.
Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekk fra badet.
Boligen har delvis skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i skap på soverom.

Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

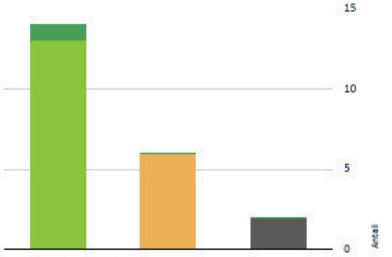
Leilighet i bygård

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Mottatt og gått gjennom tegninger fra megler

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i bygård

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BYGÅRD

Byggeår
1899

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2002	Ombygging	Leiligheten ble etablert i 2002. Fremvist ferdigattest fra 2003

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Besiktiget fra takvinduer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Eier opplyser at det nettop har vært kontroll av taket og at det i den forbindelse ble skiftet enkelte ødelagte takstein.

Normal tid før det må forventes utskifting av enkeltstein er 30 år.
Normal tid før omlegging av undertak, sløyfer, lekter og takstein er 50 år.
Eventuelle skader på undertak repareres. Stein av god kvalitet kan eventuelt brukes på nytt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har velux takvinduer med 3-lags glass.
Vinduer er utstyrt med solskjerming.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med glatte malte flater, malt mur og tapet.
Overflater himling med glatte malte flater.

Schønings gate 7, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 338
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Dersom pipen skal tilkobles ildsted bør den kontrolleres først.
Piper i murstein er ofte murt med kalkmørtel som generelt utsatt for aldersforvitring i fuger og tilgroing i innvendig pipeløp som kan føre til pipebrann. Det anbefales en utvidet kontroll/tilsyn av eldre pipeløp i teglstein som har passert forventet brukstid.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2025.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Pristilbud, oppstartsfaktura og FDV for rørarbeider.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran (under støpen) er synlig i sluket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran og sluk ble ikke skiftet ved oppussingen og det er usikkerhet rundt løsningen for membran på veggene. Det er beskrevet i pristilbudet at det er smurt membran 10-15 cm opp på veggene, men det er ikke beskrevet eller dokumentert ytterligere ifm. membran på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er uklart om hva slags løsning som er utført ifm. membran/tettesjikt på veggene og rundt rørgjennomføringer. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser vedr. løsning for membran. Innhente mer dokumentasjon om mulig.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

5. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Våtrommet er nyoppført/nyrenovert og er ikke tatt i bruk/fuktbelastet. Hulltaking er derfor vurdert unødvendig.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning er fra 2002.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det gjøres oppmerksom på at det i FDV for bad er beskrevet at det er eksisterende røranlegg som er benyttet.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Schønings gate 7, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 338
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Rør i rør system er ment å være et lukket system hvor ev lekkasjevann dreneres tilbake til rørskap og ledes til rom med sluk.

Ved manglende endetetting og manglende avrenningsmulighet er systemet brutt og vil medføre vannskader ved lekkasjer. Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket.

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon.
Elektrisk avtrekk fra badet.

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

TG 1 **Elektrisk anlegg**

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

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

Boligen har delvis skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i skap på soverom.

Fremvist avsluttet tilsyn fra 2022.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Ifm nytt bad og nye panelovner.

TG D **Branntekniske forhold**

Schønings gate 7, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 338
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Slukkeapparat er fra 2013
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Schønings gate 7, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 338
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

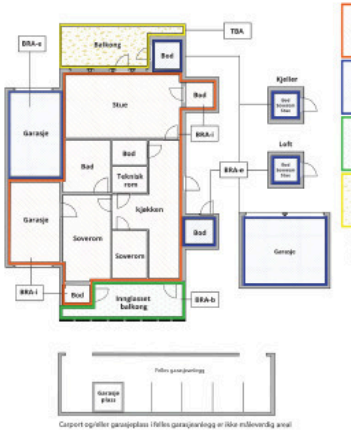
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i bygård

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
5. Etasje	47			47		4	51
Kjeller		4		4			4
SUM	**47**	**4**				**4**	**55**
SUM BRA	**51**						

Romfordeling

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

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ved oppmåling av boliger benyttes håndholdt avstandsmåler. Denne boligens utforming tilsier at nøyaktig oppmåling er vanskelig og/eller umulig med normal oppmålingsmetode. Dersom arealet er avgjørende for kjøpet anbefales kontrollmåling med annen metode for eksempel med scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mottatt og gått gjennom tegninger fra megler

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt bad, nye gulv, benkeplater er pusset og oppmalte vegger. Fremvist faktura.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rømning kan ikke verifiseres uten fremvist brannprosjektering. Innhent dokumentasjon om mulig. Tiltak kan ikke utelukkes for å tilfredsstille krav i forskrift.

Schønings gate 7, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 338
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i bygård	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Jan Westbye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	338		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Schønings gate 7

Hjemmelshaver
Westbye Jan

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.02.2025	Pkt 1.1: Gulvmembranen ble ikke skiftet og det er uklart om det er fagmessig membran på vegger.	Gjennomgått		Nei
Elvia	28.11.2022	Avsluttet eltilsyn	Gjennomgått		Nei
Elektrikergruppen AS	10.02.2025	Samsvarserklæring: - Ifm. oppgradering av bad.	Gjennomgått		Nei
Powr AS	22.01.2025	Faktura: - Oppstartsfaktura ifm bad	Gjennomgått		Nei
Powr AS	21.02.2025	Faktura: - Ny pipehatt og solskjerming	Gjennomgått		Nei
Bedre VVS AS	10.02.2025	FDV dokumentasjon rørarbeider	Gjennomgått		Nei
Elektriker'n Majorstua	22.11.2024	Samsvarserklæring: - Skiftet 3 panelovner	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	
2	10.03.2025	
3	13.03.2025	

Schønings gate 7, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 338
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DG1687

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Westbye, Jan	9578-5998-4-1005616	2025-02-14 16:47:49

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
14. feb. 2025

Oppdragsnummer
13-0088/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schønings gate 7, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Jan Westbye

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. februar 2005

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: 79799944
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: powr as. utført februar 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ved nybygg 2003

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: powr as

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: powr as

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: em installasjon AS elektrikker gruppen as

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

Når ble kontrollen utført? nov/ des 2022

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bedre VVS AS

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utbygget loftsleiligheter i 2002

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: takrep, skifte av samtlige vinduer og pusset opp gården - sameiet Schøningsgate 7 - utført høst 2024

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

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: ikke ildsted i leiligheten

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?
Ja

Beskriv: Har vært lekkasje som medført utskifting av samtlige vinduer

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

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

Eventuell kommentar: Eiendommen ble renovert og malt høst - 24

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

Eventuell kommentar: ikke sentralfyr.

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: takst utføres 270225

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? ved kjøp i 2005

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Utgifter til renovering av gården ble tatt nov - 24

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: 13-0088/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Westbye, Jan	**2025-02-14**

Identifikasjon

bankID Westbye, Jan

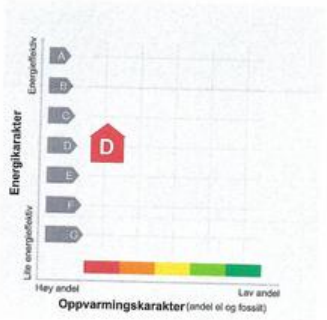
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Schønings gate 7
Postnummer	0356
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	338
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80518358
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-80043
Dato	14.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

NORDVIK

nordvikbg.no

NOR Forvaltning AS

Alnaparkveien 11
1081

Vår ref: 13-0088/25
Oslo, 14.02.2025

Megleropplysninger på Schønings gate 7 - gnr. 214, bnr. 338, snr. 20 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Jan Westbye	Jarlsøveien 35A, 3124 Tønsberg	04.06.1953

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Mathias Hasle Aamelfot	Tlf.: 96633690	E-post.: mathias.aamelfot@hotmail.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 214	Bnr.: 338	Snr.: 20	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	984538111	Tomten er [X] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ingen kjente		
Foreligger det ferdigattest?	[X] Ja [ ] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[X] Ja [ ] Nei Se vedtekter	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige 79799944			
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. Kun ordinær bygningsforsikring		

NORDVIK

nordvikbg.no

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	[ ] Ja [X] Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[ ] Ja [X] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se husordensreglenes § 6			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	[X] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Styret varsles		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Styret varsles			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DNB 16369583526	2 314 303,-	2045	7,5%		2024
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 20 år			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 138 144,- gjelder andel av felles lån i bank				
Har sameiet formue?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 3 841 600,-	Seksjonens andel formue? Kr 233 860,-		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4 052,- fra 01.03.2025	Er det restanse?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. pr mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Drift, vedlikehold, felles bygningsforsikring, regnskap, forretningsfører, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, bredbånd TV, se regnskap.			
Avregnes fellesutg.?	[X] Ja [ ] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[ ] Ja [X] Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

Lån er individualisert og kan innfris dersom ønskelig, lånekostnader kr 1 130,- pr mnd vil da bortfalle på seksjonens fellesutgifter. Andel fellesgjeld gjelder kun langsiktig lån til bank.

Felleskostnader vurderes løpende etter prisøkning på sameiet faste avtaler og leveranser samt vedlikeholdsbehov. Felleskostnader sist øket 01.02.2025 med 8 %. Felleskostnadene vurderes løpende ut ifra prisstigning på løpende leverandør avtaler og vedlikeholdsbehov. Det er pr i dag ikke planlagt videre økning i felleskostnader for 2025. Årsregnskap for 2024 er ikke ferdigstilt. Høy formue skyldes seksjonseierens ansvar for felles lån som er individualisert og derved en fordring for sameiet. Andel fellesgjeld gjelder kun langsiktig lån til bank.

NORDVIK

Nordvik Bygdøy Allé
Org.nr: 914457750
Bygdøy Alle 34
0265 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	7 741,-		Seksjonens renteutgifter kr:	6 665,-	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	[x] Ja [ ] Nei		Hvis ja, kr 6 570,-	Kontonummer for betaling: 1503 54 97452	
Tas det et gebyr for opplysningene?	[x] Ja [ ] Nei		Hvis ja, kr 5 904,-	Kontonummer for betaling: 1503 54 97452	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:	
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier					
Skriv her: Det er avholdt 2 ekstraordinære årsmøter i 2024 vedr opptak av lån til utbedring av fasade, se vedlagte protokoller.					

For NOR Forvaltning AS

Oslo, 18.02.2025
Sted, dato

Signatur

Nor Forvaltning AS
FORRETNINGSFØRSEL OG EIENDOMSDRIFT
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no
Paul Normann (sign)

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post n.osnes@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Nina Osnes
Eiendomsmegler MNEF

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34, 0265 Oslo

Telefon: +47 932 68 753
n.osnes@nordvikbolig.no

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

SCHØNINGSGATE 7 I OSLO
Org. nr. 984 538 111

Vedtatt ved sameiermøte den 31 mai 2004,
Endringer vedtatt ved sameiermøte 20. januar 2020.

I medhold av lov om eierseksjoner (lov 2917-06-16-05) med senere endringer.

§1

Navn, Forretningsfører og formål

Eierseksjonssameiet Schøningsgate 7 har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 20 seksjoner hvorav 18 er boligseksjoner og 2 er næringsseksjoner i henhold til tidligere oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 214, bnr i Oslo Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2

Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier som eier/har hjemmel til sin seksjon, har enerett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendig og innvending bygningsmessig forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold.

Hver sameier har også rett til en bod. Næringsseksjonene har rett til å disponere fellesrom 1 og 2 som bodareal. Det skal ikke betales leie for fellesbodene for næringslokalene eller bodene for boligene. Nærværende bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra samtlige 20 sameiere.

§3

Fellesutgifter

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall i sameiermøtet. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten utgjør til enhver 1 G.

§4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunkt inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

§5

Vedlikeholdsfond

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

§6

Dugnadsgebyr

Det vil ved årsmøtet hvert år beregnes en sum for enkelt vedlikehold av fellesareal, kostnaden deles videre på antall sameiere, ikke på den vanlige sameierbrøken. Den som ikke stiller på dugnad vil måtte betale inn ~~en del av denne kostnaden~~ en dugnadsavgift som fastsettes av styret.

§7

Sameiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

§8

Registrering av sameiere og leietakere

Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Det er ikke mulig å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Dette omfatter erverv via stråmenn og via selskap. Det henvises til lov om Eierseksjoner § 23. Erverv i strid med forbudet gir grunnlag for pålegg om salg.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Fremleie av seksjonen kan bare skje ved styrets godkjennelse som må innhentes på forhånd og minst 14-fjorten-dager før leietaker/kjøper skal flytte inn. Styret kan trekke sin godkjenning av leietaker i løpet av en leieperiode og kreve at leietaker sies opp fra sin leiekontrakt. Å nekte godkjenning eller kreve oppsigelse av leiekontrakten kan ikke gjøres uten saklig grunn. Styret kan kreve fremlagt leiekontrakt for å kontrollere at den ikke inneholder noe som strider mot sameiets vedtekter eller ordensregler.

Det er begrensninger i seksjonseiernes mulighet til å drive kortidsutleie av seksjonene. Grensen til korttidsutleie er 60 døgn.

Alle eventuelle skader på fellesområder som et følge av flytting vil bli taksert av styret og kostandene ved utbedring avkrevd den sameier som eier leiligheten idet skaden oppstår. Sameiets vaktmester skal varsles i forkant av inn/utflytting av seksjonene.

Ved salg/eieroverdragelse vil styret avkreve ~~ny sameier gebyr på kr 500,-~~ selger et beløp tilsvarende maksimalt 4x det til enhver tids gjeldende rettsgebyr for dekning av diverse og arbeid som sameiets forretningsfører har i forbindelse med eierskiftet.

§9

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og 1 til 2 ~~2 til 4~~ styremedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§10

Styrets kompetanse

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

Avgjørelser som kan tas i vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov om eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelser eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter den ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§11

Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem ~~eller forretningsfører~~ kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder tilstede og er det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av fremmøtte styremedlemmer.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette lønn, føre tilsyn med at de oppfyller plikter, samt si dem opp eller de avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige ~~seks måneder.~~ tre måneder.

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

§12

Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge, jf. Eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§13

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen eller tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 jf. Lov om eierseksjoner ~~§ 27.~~ § 39.

§14

Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetning av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for eiendommen og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 15

Endring av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Dette gjelder dog ikke § 2 siste avsnitt, som krever enstemmighet.

§16

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i saken.

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

§17

Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, eller reglene i lov om eierseksjoner. ~~av 27. mai 1997.~~

Oslo den ~~x. april 2004~~ 20. januar 2020

Nye eiere må godkjenne vedtektene før overtakelse av leilighet finner sted.

~~Som eier av seksjon nr vedtar jeg vedtektene som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.~~

ORDENSREGLER SCHØNINGS GATE 7

§ 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER
Sameierne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av den øvrige husstand, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten jfr. Husleieloven Kapittel 7.

Styret kan gi pålegg til den enkelte sameier om å følge opp eller utbedre forhold som er i strid med husordensreglene. Dersom sameieren ikke følger opp gitt pålegg ansees det som et brudd på vedtektene jfr. vedtektenes § 9.

Sameierne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Meldinger fra styret eller forretningsfører, ved oppslag eller brev/rundskriv gjelder som tillegg til husordensreglene.

§ 2. RO I LEILIGHETEN
Støyende aktiviteter er ikke tillatt på hverdager mellom kl. 22:00 og 07:00. Fredag og lørdag gjelder ro mellom 23:00 og 07:00.
På søndager og helligdager skal det være ro i leiligheten.

Som støyende aktiviteter regnes: banking, boring, høy musikk og lignende. Boring i murvegg med bormaskin er ikke tillatt på hverdager mellom kl. 20:00 og 08:00.

Støyende aktiviteter utover nevnte tidspunkter bør varsles tilstøtende leiligheter. Høyttalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboen.

TA HENSYN TIL DINE NABOER, husk at vegger og gulv leder støy, og det er ofte vanskelig å lokalisere kilden.

§ 3. FELLESAREALER

Parkering
Sykler skal parkeres i sykkelstativet. Gang- og bakgård skal til enhver tid holdes rent. Løsøregjenstander, skrot, søppel o. l. skal ikke hensettes i gang- og bakgård. Ved overtredelser kan styret gi pålegg om å utføre opprydding og fjerning av gjenstander. Dersom sameieren ikke etterkommer slikt pålegg innen en av styret fastsatt rimelig frist, kan styret fjerne gjenstandene for sameierens regning og ansvar.

Parkering og kjøring med motordrevet kjøretøy på Sameiets gang- og bakgård er forbudt. Overtredelse kan føre til borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko. Personer som krever unntak fra trafikkbestemmelsene, må kunne dokumentere dette ved parkering.

Bakgård
Gang- og bakgård regnes som fellesareal, og er områder som alle i sameiet disponerer fullt ut, styret forutsetter at reglene i de øvrige punkter overholdes mtp. fellesarealet. Alle andre forslag til bruk av uteanlegg utover det nevnte skal tas med styret.

Oppganger og Korridorer
Kun barnevogner som er i daglig bruk er tillatt plassert i felles trapperom og gang. Det skal ikke stå flere vogner i dette området enn at krav til forsvarlig rømningsvei, jfr. brannforskriftene opprettholdes. Barnevogner som ikke er i daglig bruk til transport av barn, samt sykler, ski, kjelker og annet løsøre skal plasseres i egen leilighet, kjellerbod, eller terrasse.

Det er IKKE anledning til å sette fra seg gjenstander i korridorene til bodene.

I et HMS-perspektiv vil gjenstander som er til hinder for fremkommelighet/fri rømningsvei bli fjernet av vaktmester og kastet dersom de ikke er hentet av eier innen 14 dager.

Det skal være ro og orden i trapperom og gang.

Innleid rengjøringsfirma gjennomfører ukentlig renhold i oppgangene, Barnevogner og dørmatter skal fjernes fra oppgangen den dagen det vaskes.

Utgangsdørene og dører til boder skal alltid være låst.

§ 4. BALKONG
Tørking av tøy på terrassene skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Risting/banking av tøy fra terrassene skal ikke forekomme. Teppebanking og lignende skal foregå i bakgårds-rommet. Ved større snøfall skal terrassene ryddes for snø slik at en unngår vannskader på leiligheten under og bygningen forøvrig. Ved vanning av blomsterkasser må det påses at vann ikke renner ned på terrassen under. Spyling av terrassegulv eller gjenstander på terrassen må ikke forekomme på grunn av terrassenes konstruksjon (fare for vannskader er stor). Til grilling på terrassen er det kun tillatt å benytte gass eller elektrisk grill. Grilling skal IKKE være til sjenanse for naboer. Beplantningen i terrassekassene skal ikke overstige en maksimal høyde på 1 meter og ikke bestå av trær og planter med store røtter som skader terrassene. Planter/busker/parabolantenner eller lignende skal ikke plasseres slik at det hindrer muligheten for å komme over til naboterrassen og dermed en annen branncelle. I et HMS-perspektiv må ikke denne muligheten sperres da dette er leilighetenes alternative rømningsvei ved brann dersom oppgangen ikke kan benyttes. Det er ikke tillatt å montere varmepumper eller andre innretninger som avgir støy eller kondens på terrassene da disse medfører skade på bygningen og unødig støy for naboer. Varmepumper avgir store mengder kondensvann som kan medføre vannskader og issprengning på bygningen. Det er ikke anledning til å oppbevare søppel, utrangerte hvitevarer eller lignende på terrassene da dette er med på å gi et forsøplende inntrykk av vårt sameie.

§ 5. SØPPELKASSENE
Avfall skal behørig pakkes inn før det kastes i søppelkassene. Avfall skal sorteres i henhold til Oslo kommunes bestemmelser om kildesortering. Det må ikke kastes flytende, brennende eller lett antennelig avfall i kassene.

Lukene til søppelkassene skal være lukket for å redusere luktplager i gang- og bakgård.

Gjenstander som ikke går inn i søppelkassene må plasseres etter avtale med vaktmester eller bringes til en av gjenbruksstasjonene til Oslo kommune.

§ 6. DYREHOLD
Dyrehold er kun tillatt hvis man lufter dyret utenfor boligområdet og overholder bestemmelsene for båndtvang i Oslo kommune. Innenfor boligområdet skal hunder alltid være i bånd. Det skal alltid benyttes pose for å fjerne ekskrementer, den som lufter dyret må ha kontroll over dette. Dyrehold skal ikke være til plage og sjenansen for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å drive oppdrett eller kennel i sameiet. Det å være dyreeier betyr at man i utgangspunktet eier dyret selv. Overtredelser av disse bestemmelser medfører at dyreholdet må opphøre innen de frister styret fastsetter.

§ 7. PARABOLANTENNER
Bruken av parabolantenner skal begrenses i størst mulig grad. Dersom en sameier har et spesielt behov for å sette opp en parabolantenne skal dette tas med styret. Plassering skal kun være på egen terrasse og ingen deler av antennen skal være utenfor egen terrasse/bygningskropp. Antennen skal ha en farge som går mest mulig i ett med bakgrunnen.

§ 8. SKADER PÅ SAMEIETS EIENDOM
Når skader på sameiets eiendom eller eiendeler kan føres tilbake til en bestemt person, voksen eller barn, vil vedkommende bli stilt ansvarlig for skaden.

§ 9. FORSIKRINGSSKADER
Ved bygningsmessige skader i seksjonen(ene), som dekkes av sameiets huseierforsikring, skal seksjonseieren dekke egenandel til enhver tid, dersom vannskadene/skaden kan tilbakeføres til seksjonseierens installasjoner eller bruk av disse.

§ 10. OPPVASK- OG VASKEMASKIN
Maskinene må brukes med omtanke og ikke etter kl. 22:00, så vel for å hindre vannskade, som av hensyn til naboene som kan sjeneres av støyen. Tilførsels- og utløpsslanger må jevnlig kontrolleres og skiftes ut etter forskriftene. Leiligheten skal ikke forlates så lenge maskinen(e) er i gang, slik at eventuelle vannlekkasjer kan oppdages før skade oppstår. Automatiske stoppventiler anbefales montert.

§ 13 BRANNSIKRING
I henhold til Forskrift om brannforebyggende tiltak skal det være minst en sertifisert røykvarsler, i tillegg til varmedetektorene som er en del av sameiets brannanlegg, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Det skal videre være brannslange/brannslukningsapparat.

Vedlikehold av utstyret er eiers ansvar. Det anbefales at røykdetektor testes jevnlig og at batterier skiftes én gang i året.

§ 14. HENVENDELSER TIL STYRET
Alle henvendelser til styret skal foregå skriftlig.
Anonyme henvendelser behandles ikke.

Ordensregler vedr. oppussing/rehabilitering av leiligheter

Styret har ansvar for å følge opp vedtekter og husordensregler i den grad det er mulig blant annet ved å minne om/understreke de regler som allerede er satt. Det kan forekomme at eierseksjoner ønsker å gjøre enkelte forandringer, og i den sammenheng er det nødvendig med visse "kjøreregler" for hvordan dette kan utføres til minst mulig sjenanse for øvrige sameiere i oppussingsperioden, og i overenstemmelse med vedtekter og husordensregler forøvrig.

Er det tvil om det planlagte arbeidet skal meldes eller er det andre uklarheter, spør styret før arbeidet igangsettes!

1. Registreringsmelding ved oppussing/rehabilitering

Der det skal utføres vesentlig oppussing /rehabilitering, er det viktig at dette meldes styret i forkant. Det skal også henges opp et notat på tavlen i oppgangen som naboinfo. Det samme gjelder forøvrig alle større oppussingsarbeider uavhengig av tidspunkt. (Mindre endringer som f.eks. maling er maling ikke meldepliktig).

Notatet skal omfatte navn/telefon på sameier og på ansvarlig utførende entreprenør/håndverker, samt tidsrom for gjennomføringen.

2. Ordensregler

2.1 Utbedringer/endringer

Styret gjør oppmerksom på vedtektenes § 18 hvor det klart fremgår at både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes styret, og evt. søkes til kommunen: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/

Det må ikke foretas innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller som kan være til ulempe for naboene eller påvirke byggets tekniske installasjoner/konstruksjoner.

Eksempel: Inngrep som kan påvirke ventilasjon, vanntilførsel eller avløpsvann. I slike tilfeller må det bekreftelse fra den som har levert systemet (for eksempel Oras) at endringen ikke påvirker fellessystemene. Styrets godkjennelse er påkrevet.

Baderommene er en egen konstruksjon og det må ikke foretas endringer uten styrets godkjennelse. Det skal gjøres i henhold til våtroms-standard, avvik fra dette vil innebære at husets forsikring ikke dekker en eventuell skade.

2.2 Overholdelse av byggeforskrifter

Styret forutsetter at de arbeider som planlegges utført er i henhold til gjeldende byggeforskrifter, og blir gjennomført på forskriftsmessig måte.

2.3 Materialer og søppelhåndtering

Det er viktig at rivingsmateriell og søppel blir transportert ut til minst mulig sjenanse for naboer. Det bør etableres dekningsmateriale på gulv/vegger i trappeganger i de mest aktive perioder. Søppel og rivingsmateriell må ikke plasseres i fellesarealer, men transporteres snarest til nærmeste avfallsstasjon. Det skal ikke bli kastes rivingsmateriell i søppelcontainerne i sameiets bakgård. Det er heller ikke lov til å tømme avfall, f.eks. maling/gips/lim-rester i kummen i bakgården, den er kun for vann.

I den grad arbeidet medfører at trappeoppgang/inngangsparti krever ekstra rengjøring når arbeidet pågår/er avsluttet, plikter eier å betale tilleggsutgiftene.

2.4 Boring i betong

Boring i betong medfører uutholdelig støy i naboleilighetene i hele oppgangen og må derfor forhåndsvarsles til naboer og tidsrom begrenses til mellom 0900 og 1600 på hverdager. Ved god planlegging kan boring skje konsentrert innenfor et kortere tidsrom. Vær også oppmerksom på at betongboring også medfører støvproblemer.

2.5 Transport ut og inn av sameiet

Det er viktig at ut- og inntransport av materiell og utstyr skjer på en slik måte at det ikke blir til hinder for annen nødvendig trafikk. Spesielt viktig er det at bakgården til sameiet ikke blir sperret for renovasjon, sykebil, brannbil o.l. Servicebiler og privatbiler for håndverkere må derfor parkeres slik at de ikke hindrer normal ferdsel.

2.6 Utlån av nøkler, garasjeportåpner osv.

Tiltakshaver (sameier) har ansvaret for nøkler, og at utlån av dette begrenses mest mulig. Det er også viktig at dette blir levert tilbake umiddelbart etter at oppdraget er fullført. Sameier må instruere håndverkere om at dører med smekklås ikke blir satt i åpen stilling. Dette for å hindre adkomst for uvedkommende personer.

2.7 Riggområde

Det er i prinsippet ikke tillatt å benytte fellesarealer til riggområde. I helt spesiell tilfeller vil styret kunne vurdere behov for container eller lignende ved rivingsarbeid. Plassering og tidsrom avtales i så fall på forhånd med styret.

Styret oppfordrer til at ovennevnte "kjøreregler" blir etterkommet. Det er styret som innehar ansvaret for at gjeldende regelverk innenfor HMS (Helse-Miljø-Sikkerhet) blir fulgt. Tiltakshaver (sameier) pålegges ansvaret for at disse kjøreregelene blir tatt opp med utførende håndverker(e) og som bør medtas som en del av kontraktsforutsetningene.

Det er derfor viktig at det etableres god og nødvendig kontakt mellom styret og ansvarlig sameier (evt. entreprenør/håndverker) slik at rehabiliteringen blir til minst mulig sjenanse for sameiets beboere. Det forutsettes at også vaktmester blir orientert.

Styret

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Schøningsgate 7

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2023	Budsjett 2023	2022	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Fellesinntekter		580 956	581 029	528 208	639 052
Kabel-TV		117 396	106 000	100 872	123 025
Andre inntekter		1 868	12 000	12105	0
Sum driftsinntekter		**700 220**	**699 029**	**641 185**	**762 077**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	**1**	30 000	30 000	25 000	30 000
Arb.giv.avg.	**1**	4 230	4 230	3525	4 230
Vaktmestertjenste	**2**	51 904	50 000	47 717	53 074
Kommunale avgifter		238 877	236 000	205 651	281 876
Felles strøm		34 686	42 000	42 702	27 615
Snøbrøyting, strø/feiing		19 906	7 000	10 066	11 967
Kabel-TV		117 362	106 000	100 779	123 025
Rep/vedlikehold	**3**	35 169	50 000	30 046	40 000
Forretningsfører		23 703	23 700	22 257	24 885
Forsikringspremier		146 074	142 000	134 392	156 583
Andre kostnader	**4**	10 062	8 100	9 030	8 752
Bankgebyrer		3 479	5 500	4 525	3 656
Sum driftskostnader		**715 450**	**704 530**	**635 690**	**765 663**
DRIFTSRESULTAT		**-15 230**	**-5 501**	**5 495**	**-3 586**
FINANSPOSTER					
Renteinntekter bank		743	0	207	965
Annen finansinntekt		15 149	15 000	15 144	15 149
Renteutgifter		55	0	0	55
Netto finansposter		**15 836**	**15 000**	**15 351**	**16 059**
ÅRSRESULTAT		**606**	**9 499**	**20 846**	**12 473**
Overføringer:					
Overført til egenkapital	**5**	606		20 846	
Sum overføringer		**606**		**20 846**	

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Schøningsgate 7

BALANSE

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Restanse fellesutgifter		10 945	4 468
Forskuddsbetalte kostnader	**6**	36 168	33 338
Bankinnskudd		60 206	89 232
Sum omløpsmidler		**107 319**	**127 037**
SUM EIENDELER		**107 319**	**127 037**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 1/1		77 662	56 816
Årets resultat	**5**	606	20 846
Egenkapital 31/12		**78 268**	**77 662**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 553	32 494
Forskudd fellesinntekter		11 322	11 740
Annen påløpt kostnad		5 177	5140,81
Sum kortsiktig gjeld		**29 051**	**49 375**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**107 319**	**127 037**

For styret i Sameiet Schøningsgate 7
Oslo,

Dag Ove Skjold
Styrets leder

Mathias Hasle Aamelfot
Styremedlem

Paul Normann
Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Schøningsgate 7

NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.
Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder
Sameiet er ikke pliktig til OTP.
Sameiet består av 18 seksjoner

Note 1 Lønn, ansatte, godtgjørelse m.v.

Spesifikasjon av lønnskostnader	**2023**	**2022**
Styrehonorarer	30 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	3 525
	34 230	**28 525**

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 Vaktmestertjeneste

	2023	**2022**
Vaktmester tjenester Bygård AS	51 904	47 717

Kostnader for vaktmester tjenester Bygård AS består av:
i) Månedskost Jan. - Des.
ii) Snømåking
iii) Relatert til dugnader
iv) Årlig vask oppganger

Note 3 Rep/vedlikehold

Div. materiale, utstyr og rekvista	11 518
Sikkerhetsavtale overvåking	6 188
Serviceavtale brann	7 667
Byttet detektor	4 216
Serviceavtale rotter og mus	5 581
	35 169

Note 4 Andre kostnader

Data/EDB-kostnad purring til beboer	1 716
Purregebyr	200
Styret.Com - In The Box AS	5 989
Ligningsoppgave	2 156
	10 062

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Schøningsgate 7

NOTER

Note 5 Egenkapital

Egenkapital 1/1	77 662
Årets resultat	606
Egenkapital 31/12	**78 268**

Note 6 Forskuddsbetalte kostnader

Styret.Com - In The Box AS	490
Snømåking og strø Jan-Mar. 2024	4 922
Kollektiv TV Jan-Mar. 2024	30 756
	36 168

SAMEIET SCHØNINGSGATE 7

Seksjonseiere
Sameiet Schøningsgate 7
0364 Oslo

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte

torsdag 12. desember 2024 – kl 20.00

Årsmøte gjennomføres på MS Teams:

Link til årsmøte er i epost, eventuelt ta kontakt med styre v / Mathias Hasle Aamelfot tlf 96633690 eller epost: schoningsgate7@gmail.com

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Opptak av lån.**
   Se vedlagte saksfremstilling, vedlegg 1.
2. **Tiltak for å unngå innbrudd.**
3. **Tilbakebetaling av lån for de som ønsker det.**

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

Oslo, 04. desember 2024
Styret i Sameiet Schøningsgate 7

- -

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til å opptre på mine vegne

til_____

ved det ekstraordinære årsmøtet i Sameiet Schøningsgate 7 den 12 desember 2024

Sted……dato……..2024

Underskrift eier av seksjon nr…… i Sameiet Schøningsgate 7.

SAMEIET SCHØNINGSGATE 7

Vedlegg 1:

Tilleggslån:

Grunnet ekstraarbeider under renoveringen trenger vi litt ekstra finansiering, og foreslår å ta opp 400.000kr til i lån. Dette går til å dekke ekstraarbeider og leie av stillaser utover opprinnelig planlagt tid. Etter disse utgiftene vil vi sitte igjen med omtrent det samme beløpet vi hadde på bok før arbeidene startet.

I tillegg foreslår vi å investere i et kamera til bakgården ettersom vi har hatt to innbrudd den siste tiden. Dette inkluderer innbrudd og tyveri i en bod og i brakken til bygningsarbeiderne.

Vedlegg 2:
Møtereferat

Til stede:
Mathias Hasle Aamelfot (styreleder) (seksjon 10)
Hans Ruud (styremedlem) (seksjon 13)
Søren Lous (seksjon 15)
Jørgen Viuls (seksjon 2, 3, 4 og 9)
Jan Westbye (seksjon 20)
Stella Bugge (seksjon 19)
Fifi Yuen (seksjon 18)
Nora Brudevold (seksjon 5)
Dag Ove Skjold (seksjon 6)
Mia Halvorsen (seksjon 16)
Tran Phuong (seksjon 7)

1.

Godkjennelse av innkalling: Ja
Valg av møteleder: Mathias Hasle Aamelfot
Valg av referent: Hans Ruud
Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen: Mathias Hasle Aamelfot og Hans Ruud

Punkt 1: Angående vedlegg 1. Følgende stemmer ble avgitt. (for/mot å innfri nåværende lån med et nytt lån på 3.400.000kr og nedbetalingstid på 20 år)

Mathias Hasle Aamelfot (styreleder) - Ja
Hans Ruud (styremedlem) - Ja
Søren Lous - Nei
Jørgen Viuls – Ja. de tar opp eget lån/innbetaler eget. Utleier
Jan Westbye - Ja
Stella Bugge - Ja
Fifi Yuen - Ja
Nora Brudevold - Ja
Dag Ove Skjold - Ja
Mia - Ja
Tran Phuong – Ja

SAMEIET SCHØNINGSGATE 7

10 mot 1 for å ta opp lån. Dette tilsvarer 13 stemmer for og én stemme imot.

Søren Lous (som stemte imot) nevnte i møtet at han ville ha med dette notatet i protokollen:

«Til styret i Schøningsgt 7, samt alle sameiere
Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte 12.12.24, hvor styret bl.a. foreslo at sameiet skal ta opp et tilleggslån på kr 400 000. Dette ble begrunnet med å være nødvendig for at sameiet skulle kunne gjøre opp med Powr.
Dette er jeg uenig i. Det opprinnelige lånet sameiet har tatt opp på kr. 3 000 000 er tilstrekkelig til å kunne gjøre opp med Powr, iht. Powrs egen sluttoppstilling. Jeg mener selv at sameiet er i posisjon til å kreve ytterligere innrømmelser fra Powrs side. Jeg velger imidlertid å legge dette foreløpig til side, men forbeholder meg muligheten for å komme tilbake til disse postene om nødvendig.
Vår byggherrerepresentant Michael Andresen representerer også en kostnad.
I den sammenheng er formodentlig restbeløpet av byggelånet, kr. 83 822,75 ikke tilstrekkelig. Derfor skal bemerkes at sameiet skal fakturere næringslokalet med kr. 13 837,50.
I tillegg er vår representant engasjert med å få refundert fra sameiet forsikringsselskap. Michael bør antyde størrelsen på det beløp sameiet kan forvente fra forsikringsselskapet, men jeg har inntrykk av at beløpet kan ble vesentlig. Dersom det ikke er tilfelle, bør engasjementet til Michael avvikles.
Sameiets økonomi er anstrengt. Det er midlertid feil etter min mening at det skal tas opp ytterligere lån. Det er unødvendig for de aller fleste å øke låneengasjementene for den enkelt. Samtidig kan det fastslås at engasjementet med Powr kan avsluttes innenfor avtalte og aksepterte rammer, **uten behov for tilleggslån.**
Når det gjelder sameiet økonomi er den som kjent anstrengt. Det kan imidlertid fastslås at byggearbeidene iht. oppsettet fra Powr ikke sprenger rammene for finansieringen av disse arbeidene.
Jeg mener derfor at en tilleggsfinansiering for å bedre sameiets økonomi ikke bør søkes gjennom et lån, men sameiet bør som tidligere innkalle innbetalt et nærere avklart beløp. Jeg anser det som helt unødvendig å innkalle til sammen kr. 400 000. Jeg antar, slik jeg har gjennomgått tallene, at sameiet for en vesentlig bedre økonomi med at det innkalles kr. 200 000»

Punkt 2: Tiltak for å unngå innbrudd.

Punkt 3: Informasjon om at alle kan innfri lånet sitt.

- Sendes ut e-post i etterkant av møtet.

2. Diskusjon

Punkt 1:

Styreleder starter møtet med å forklare grunnen til møte (agendaen) samt hva som er blitt gjort under oppussingsprosessen. I tillegg til hva dette har kostet inkludert byggherrerepresentant.

Punkt 2:

SAMEIET SCHØNINGSGATE 7

Styreleder informerer om at det har vært innbrudd i et par boder. I tillegg skal ikke dører holdes oppe over tid, ved bruk av kroker og steiner. Strengt forbudt å holde dette åpent for å gjøre det enklere for for eksempel gjester etc.

Diskusjon om det skal innstalleres kamera i bakgården. Eller om det skal innstalleres koder på dører ned til kjeller.

Informasjon om punkt 3 er gitt.

3. Vedtak

Det tas opp ekstra lån. Vi vil innfri nåværende lån med et nytt lån på 3.400.000kr og nedbetalingstid på 20 år. Det sendes ut e-post mandag 16. desember til alle enheter med alternativ om å tilbakebetale lån / innbetale før siste lån tas opp. Innbetalingen kan gjøres før nyttår. Ingen endelig bestlutning angående tiltak ang. innbrudd.

Mathias Hasle Aamelfot, styreleder

Mathias Aamelfot Oslo, 15.12.2024

Hans Ruud, styremedlem

Hans Ruud Oslo, 15.12.2024

Sameiet Schønings gate 7 – Protokoll ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet ble avholdt torsdag 20. juni, 2024, kl. 17.00. Møtet ble gjennomført digitalt.

Til stede:

Mathias Hasle Aamelfot (styreleder), seksjon 10.
Hans Ruud, (styremedlem), seksjon 13.
Jonas Sunde, seksjon 5.
Stella Bugge, seksjon 19.
Nikolai Jelmert, seksjon 11.
Søren Lous, seksjon 15.
Jan Westbye, seksjon 20.
Espen Ruud, seksjon 17.
Tom Næss, seksjon 18.

Agenda:

1. **Konstituering**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   - Godkjent av alle.
   b) Valg av møteleder.
   - Mathias Hasle Aamelfot.
   c) Valg av referent.
   - Mathias Hasle Aamelfot.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
   - Hans Ruud.
2. **Opptak av lån.**
   Se vedlagte saksfremstilling, vedlegg 1
   - Komiteen redegjorde for arbeidet de har gjort så langt. Dette står beskrevet i Vedlegg 1. De forteller at de vil foreslå et tilbud i løpet av et par uker etter sameiermøtet når alle tilbudene er på plass. Videre diskuterte vi hvordan finansieringen skal foregå. Det var enighet om å låne NOK 3.000.000 som beskrevet nedenfor. Jan kontakter Nord Forvaltning om bistand til å søke om lån.

Oslo, 21. juni 2024

Signaturer

Mathias Hasle Aamelfot (styreleder) Hans Ruud (styremedlem)

Vedlegg 1:

Utbedringer fasade:

Sameiets fasade er for tiden i en tilstand som gjør at det må gjennomføres utbedringer.

Beskrivelse fra komiteen:

«I sameiemøte 7. mars 2024 ble det opprettet en komite bestående av Stella Bugge, Jan Westby og Søren L. Lous.

Komiteen fikk i oppdrag å avklare både økonomiske og praktiske forhold vedr skifitng av takvinduer m.m., så snart som mulig. Uavhengig av finansieringsløsning er saken av et slikt omfang at styret må innkalle til et ekstraordinært sameiermøte når endelig beslutning til løsning skal fattes.

Til sameiemøtet den 7. mars forelå det allerede 4 tilbud på utskifting av vinduer.

Byggherrerepresentant

For å kunne håndtere det oppdraget komiteen hadde påtatt seg, bestemte komiteen å søke sakkyndig bistand, da ingen av komiteen medlemmer har tilstrekkelig teknisk og faglig bakgrunn når det gjelder slike byggearbeider som må utføres.

Det ble derfor kontaktet 3 alternative byggherrerepresentanter. Valget falt på Svein Gadderud, som er tilknyttet Takstsenteret i Bærum, arbeider daglig som takstmann og er utdannet tømmermester. Komiteen anser at Gadderud innehar de kvalifikasjoner sameiet har behov for, i denne anledning.

For alle aktuelle kandidater ble det gjennomført befaring av loftsleiligheter, tak og fasader. Alle, inklusiv Gadderud, påpekte ytterligere arbeider som bør utføres ifm. utskifting av vinduer. Disse arbeidene består i hovedsak av:

1. Skifting av takstein, reparasjon av piper inkl. tildekking med blikk der det mangler og reparasjon av endevegger mot nabo.

2. Reparasjon av setningsskader på ytre og indre fasader, samt maling.

Særlig tilleggsarbeider med fasader vil medføre ekstra kostnader.'

Fremdrift og finansiering

Svein Gadderud er i gang med innhenting av nye/utvidet tilbud. Det forventes at disse foreligger innen utgangen av uke 24 og senest innen sameiemøte den 20. juni. Det legges til grunn at forslag fra komiteen foreligger til behandling i kommende sameiemøte.

Det tilbudet som foreslås og deretter aksepteres av sameiet, vil danne grunnlag for søknad om finansiering. Vår forretningsfører Nor Forvaltning vil bistå sameiet med søknad om lån.

Dersom alle arbeider som er foreslått skal utføres, vil dette foreløpig gi en samlet kostand på ca. kr. 3 000 000. Under kommende sameiemøte forventes beløpet å være langt mer presist.

Den informasjonen vi foreløpig har mottatt når det gjelder finansiering er følgende:

Det kan påregnes ca 7,5 % rente på lån til sameier. Da det ikke er sikkerhet for lånet vil dette betraktes som næringslån.
Lån vil løpe i 20 år og individualiseres, dvs de som ønsker kan innfri sin andel av lånet.
Det må da innfris hele andelen av lånet, og kan ikke delvis nedbetales.

Forutsatt at sameiet bestemmer seg for tilbudet foreslått av komiteen, vil arbeidet med finansieringen starte umiddelbart. Tidsaspektet knyttet til finansieringen er usikker, men det forutsettes at arbeidene som skal utføres starter i primo august.»

Det foreslår derfor at det tas opp lån på kr 3 000 000,- til utbedringer som beskrevet.

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

Fordeling pr seksjon og beregnede lånekostnader ved opptak av lån på kr 3 000 000,- med nedbetaling over 20 år og med antatt rente 7,5 %. De gjøres oppmerksom på at det er varslet generelt høye renter fremover.

Lånet tas opp som et annuitetslån over 20 år med lik innbetaling hver mnd. Ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Lånekostnad for sameiet, ca kr 25 000,- pr mnd som fordeles etter eierbrøk og tillegges innbetaling av felleskostnader pr mnd. Lånekostnader vil kunne endres etter rentenivå.

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

Fordeling av lån og lånekostnader blir ved opptak av lån:

Schøningsgate 7, fordeling lån

Snr	Brøk	Fordeling lån kr	Fordeling lånekostnad kr
1	869	182627	1522
2	590	123993	1033
3	626	131559	1096
4	557	117058	975
5	869	182627	1522
6	590	123993	1033
7	887	186410	1553
8	675	141856	1182
9	869	182627	1522
10	590	123993	1033
11	887	186410	1553
12	675	141856	1182

13	869	182627	1522
14	590	123993	1033
15	887	186410	1553
16	675	141856	1182
17	710	149212	1243
18	560	117688	981
19	720	151313	1261
20	580	121891	1016
Sum	14275	**3000000**	**25000**

Forslag til vedtak: utbedringer fasade gjennomføres, og styret får fullmakt til å inngå avtale med leverandør som har det mest fordelaktige tilbud.

Sameiet Schøningsgate 7 låner kr 3 000 000,- til finansiering av kostnader til utbedring av fasade.

Lånet tas opp i DNB og ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Nedbetalingstid på lån er 20 år som annuitetslån til markedsrente.

Eventuelt udisponert lån og finansiering tillegges sameiets egenkapital etter gjennomføring av prosjektet.

SAMEIET SCHØNINGSGATE 7

Seksjonseiere
Sameiet Schøningsgate 7
0364 Oslo

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte

torsdag 20. juni 2024 – kl 17.00

Årsmøte gjennomføres på MS Teams:

Link til årsmøte er i epost, eventuelt ta kontakt med styre v / Jan Westbye tlf 92060006 eller epost: jan.westbye@lexdoor.com

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Opptak av lån.**
   Se vedlagte saksfremstilling, vedlegg 1.

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

Oslo, 10. juni 2024
Styret i Sameiet Schøningsgate 7

- -

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til å opptre på mine vegne

til_____

ved det ekstraordinære årsmøtet i Sameiet Schøningsgate 7 den xx. juni 2024

Sted……dato……2024

Underskrift eier av seksjon nr…… i Sameiet Schøningsgate 7.

SAMEIET SCHØNINGSGATE 7

Vedlegg 1:

Utbedringer fasade:
Sameiets fasade er for tiden i en tilstand som gjør at det må gjennomføres utbedringer.
Saksfremstilling beskrives…

Det foreslår derfor at det tas opp lån på kr 3 000 000,- til utbedringer som beskrevet.

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

Fordeling pr seksjon og beregnede lånekostnader ved opptak av lån på kr 3 000 000,- med nedbetaling over 20 år og med antatt rente 7,5 %. De gjøres oppmerksom på at det er varslet generelt høye renter fremover.

Lånet tas opp som et annuitetslån over 20 år med lik innbetaling hver mnd. Ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Lånekostnad for sameiet, ca kr 25 000,- pr mnd som fordeles etter eierbrøk og tillegges innbetaling av felleskostnader pr mnd. Lånekostnader vil kunne endres etter rentenivå.

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

Fordeling av lån og lånekostnader blir ved opptak av lån:

Schøningsgate 7, fordeling lån

Snr	Brøk	Fordeling lån kr	Fordeling lånekostnad kr
1	869	182627	1522
2	590	123993	1033
3	626	131559	1096
4	557	117058	975
5	869	182627	1522
6	590	123993	1033
7	887	186410	1553
8	675	141856	1182
9	869	182627	1522
10	590	123993	1033
11	887	186410	1553
12	675	141856	1182
13	869	182627	1522
14	590	123993	1033
15	887	186410	1553
16	675	141856	1182
17	710	149212	1243
18	560	117688	981

SAMEIET SCHØNINGSGATE 7

19	720	151313	1261
20	580	121891	1016
Sum	14275	**3000000**	**25000**

Forslag til vedtak: utbedringer fasade gjennomfores, og styret får fullmakt til å inngå avtale med leverandør som har det mest fordelaktige tilbud.
Sameiet Schøningsgate 7 låner kr 3 000 000,- til finansiering av kostnader til utbedring av fasade.
Lånet tas opp i DNB og ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Nedbetalingstid på lån er 20 år som annuitetslån til markedsrente.
Eventuelt udisponert lån og finansiering tillegges sameiets egenkapital etter gjennomforing av prosjektet.

Sameiet Schønings Gate 7 – Protokoll årsmøte 2024

Årsmøtet ble avholdt torsdag 7. mars, 2024, kl. 19.00. Møtet ble gjennomført digitalt.

Til stede:

Dag O. Skjold (styreleder), seksjon 6.
Mathias Aamelfot (styremedlem), seksjon 10.
Søren Lous, seksjon 15.
Jan Westbye, seksjon 20.
Fifi Yuen, seksjon 18.
Espen Ruud, Seksjon 17.
Mia Halvorsen, seksjon 16.
Hans Ruud, seksjon 13.
Darya Bassari, seksjon 8.
Stella Bugge, seksjon 19.
Jonas Sunde, seksjon 5.
Phuong Tran, seksjon 11.

Årsmøtet var dermed beslutningsdyktig.

Agenda:

1) Gjennomgang av året 2023
    - Tiltak i 2023
    - Godkjenning av årsregnskap 2023
2) Styrets sammensetning
3) Økonomi
    - Budsjett 2024
4) Forslag til tiltak 2024
5) Innmeldte saker.
6) Orienteringssak om lekkasjer i loftsleiligheter
7) Eventuelt

Det var ingen innsigelser til sakslisten.

Sak 1) Gjennomgang av 2023, med regnskap.

- Styreleder redegjorde for regnskapet for 2023, som viser et overskudd på 606 kroner etter finansposter. Resultatet er 8 893 kr. svakere enn budsjett. Hovedårsaken er den generelle inflasjonen som også slår merkbart inn i sameiets økonomi, samt betydelig økte utgifter til snørydding i forbindelse med en snørik første del av vinteren. Årsmøtet godkjente enstemmig regnskapet.

  Styret påpekte som ved flere tidligere anledninger at sameiets etablerte strategi med å minimere felleskostnader og ikke bygge opp reserver er uheldig i det lengre løp. Årsmøtet støttet for fremtiden oppbygging av noe større reserver, og gir styret myndighet til å foreta de tiltak som er nødvendige for å sikre en mer solid økonomi. Det vises også til sak nr. 5.

- Tiltak i 2022. Det har ikke blitt gjennomført noen utbedringer eller tiltak i løpet av året utover de ordinære drifts- vedlikeholdsoppgaver.

Sak 2) Styrets sammensetning

- Etter fire år som styremedlem og tre år som styreleder fratrer Dag O. Skjold ved årsmøtet. Styremedlem Mathias Aamelfot (seksjon 10) hadde meldt seg som kandidat til ny styreleder. Hans Ruud (seksjon 13) hadde meldt seg som kandidat til styremedlem. Disse ble enstemmig innvalgt.

Sak 3) Økonomi og budsjett 2024

- Budsjettet for 2024 ble gjennomgått. Det er lagt inn en generell økning i felles-inntekter på omkring 9 prosent for 2024. Men dette dekker ikke særlig mer enn forventet pris- og avgiftsøkning for året, og budsjettert overskudd etter finans-poster er på 12 472 kr. Budsjettet ble godkjent, med unntak for posten felles-inntekter, som ønskes hevet betydelig. Det henvises i denne forbindelse til sak 5.

Sak 4) Forslag til tiltak

- Styret fremmer forslag om å innhente anbud på utbedring av sprekkdannelser i fasade, nevnt også ved forrige årsmøte. Det er ingen tegn til forverring i løpet av det siste året, men det er en åpenbar risiko for økte problemer ved vanninn-trenging og frost. Årsmøtet støttet forslaget, men ønsket at styret ser prosjektet og dets økonomiske konsekvenser i sammenheng med de økonomiske kon-sekvensene av sak 5 og 6.

Sak 5. Innsendte forslag.

- Stella Bugge (seksjon 19) hadde fremmet følgende forslag til behandling: «Heving av felleskostnadene med 1000 (tusen) kr. per enhet eller tilsvarende med utgangspunkt i eierbrøk. Subsidiært: årsmøtet øker felleskostnadene til et nivå som sameierne enes om på årsmøtet. Sameiet har per nå ingen buffer og det er ikke forsvarlig å drive uten marginer.»

  Saken gikk til generell diskusjon. Årsmøtet var enstemmig i at minimumsstrategien ikke er ønskelig å videreføre, og at det for fremtiden må bygges opp større økonomiske buffere i sameiet. Det var imidlertid noe ulike oppfatninger om hvordan dette skulle gjøres. Styreleder foreslo, som alternativ til et fast tilleggsbeløp per enhet, å sette opp et nivå på ønsket regnskapsoverskudd, og foreslo et snitt på kr. 10 000,- per måned; eller 120 000 per år. Årsmøtet støttet dette alternativet.

  Styret ble samtidig bedt om å hensynta de samlede økonomiske konsekvensene av denne saken og sak 4 og 6. Styret fikk på denne bakgrunn myndighet til å utarbeide et konkret opplegg for en samlet økonomisk strategi så snart alle kommende kostnadsforhold er klarlagt. Men det ble også henvist til styrets selvstendige ansvar og myndighet for å sikre en forsvarlig økonomi i sameiet.

Sak 6. Lekkasjer tak i loftsleiligheter

- Rundt nyttårstider oppsto det problemer med vannlekkasjer i tak og vinduer i flere av loftsleilighetene. Saken er redegjort for i et eget notat til sameierne i forbindelse med årsmøtet (se vedlegg til protokollen). Tak er et sameieansvar og må løses i fellesskap. Foreløpig kostnadsestimat ligger på mellom én og halvannen million kroner, men dette må avklares nærmere. Uansett må det utarbeides en plan for finansiering og gjennomføring, og årsmøtet vedtok å nedsette en komité som skal bistå styret med dette arbeidet. Medlemmer er Stella Bugge (seksjon 19), Søren Lous (seksjon 15) og Jan Westbye (seksjon 20).

  Komiteen fikk i oppdrag å avklare både økonomiske og praktiske forhold så snart som mulig. Uavhengig av finansieringsløsning er saken av et slikt omfang at styret må innkalle til et ekstraordinært eiermøte når endelig beslutning til løsning skal fattes.

Sak 7. Eventuelt.

Det var ingen saker til eventuelt.

Oslo, 11. mars 2024.

Dag O. Skjold
(styreleder)

Mathias Aamelfot
(styremedlem)

Vedlegg til sak 6

Til årsmøtet, sak nr. 6

Skader og rehabilitering av vinduer m.m. i sameiets loftsleiligheter

I begynnelsen av januar i år oppsto det problemer med vannlekkasjer i flere av loftsleilighetene i sameiet. Den umiddelbare årsaken var store mengder snø på tak under det kraftige snøfallet rundt nyttår. Snø pakket seg rundt og over vinduene og begynte å tine, antagelig som følge av varmelekkasjer fra glass og undertak. Vann ble liggende omkring vinduskarmene som etter hvert begynte å trenge inn mellom glass og rammer. Omfanget varierer noe mellom de ulike enhetene, men alle fire er i større eller mindre grad berørt. Det er også følgeskader i flere av enhetene, blant annet på grunn av at vann har rent ned langs vegger og på gulv.

Saken ble straks meldt inn til sameiets forsikringsselskap, Gjensidige. I tillegg ble det umiddelbart hyret inn et firma som fjernet det meste av snøen på taket, for slik å redusere det umiddelbare skadeomfanget. Forsikringsselskapets takstmenn har senere befart alle enheter, og på grunnlag av deres rapporter synes Gjensidige å konkludere med at årsakene til lekkasjene, altså snø i kombinasjon med takvinduer, ikke dekkes av forsikring. Det henvises videre til vinduenes alder. Det er også stilt spørsmål ved kvaliteten på utføringen av leilighetene i sin tid. Imidlertid kan det se ut til at selskapet vil dekke såkalte følgeskader i de mest skadde enhetene.

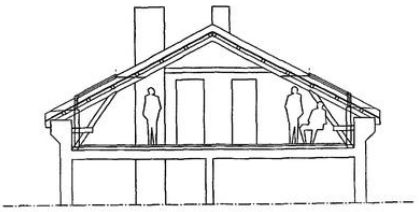
Så vidt styret bekjent, ble samtlige fire leiligheter bygd ut omkring 2003, og vinduene er således mer enn 20 år gamle. Styret har ikke uten videre akseptert Gjensidiges konklusjon, og har kontakt om saken. Men erfaringsmessig er det sjelden at taklekkasjer dekkes av forsikring.

Fire byggefirmaer har befart enhetene og vurdert omfanget av rehabiliteringsbehov, samt blitt invitert til å gi tilbud på arbeidet. I skrivende stund har vi fått svar fra tre av disse. Samtlige anbefaler utskifting av alle vinduer med tilhørende tiltak. Tilbudene ligger på mellom én og halvannen million kroner. Dette er imidlertid et stort prosjekt som det er vanskelig å vurdere det hele omfanget av per nå, og det må blant annet avklares hvorvidt anbudene er sammenlignbare og omfatter noenlunde samme tiltak.

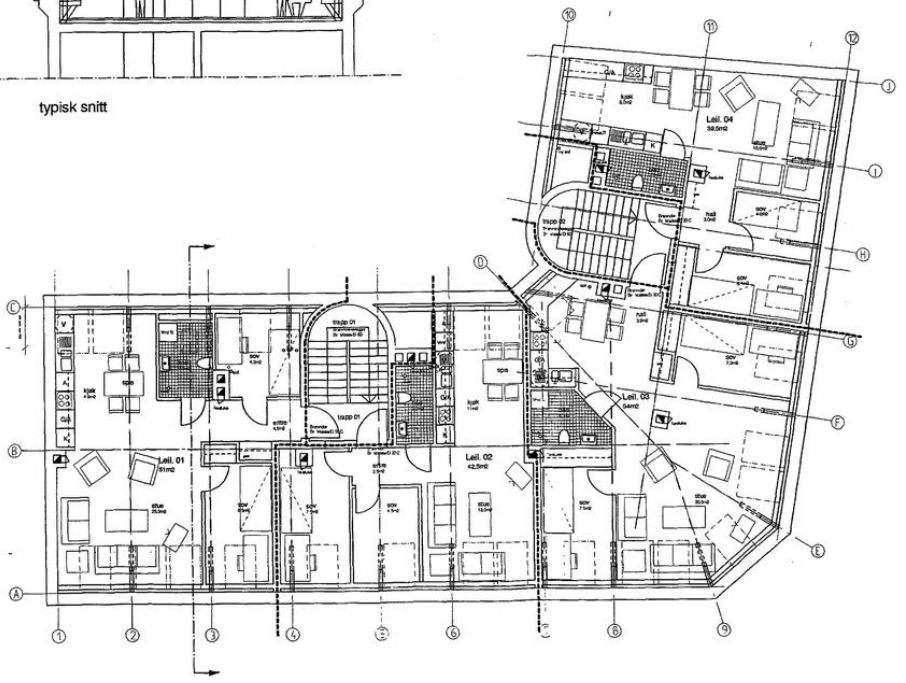
I sameiets vedtekter, paragraf 4, heter det som følger: «Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.» I Eierseksjonsloven er hovedprinsippet at tak er felles ansvar.

Styret har på nåværende tidspunkt ikke tatt konkret stilling verken til ansvarsforholdet eller den praktiske videre prosess, men har som et selvsagt utgangspunkt at saken løses i tråd med lovgivning, rettspraksis og vedtekter. Styret ønsker imidlertid allerede nå å legge frem saken for årsmøtet, og ber samtidig om myndighet til å avklare ansvarsforhold, samt, eventuelt, utarbeide konkrete forslag til finansieringsordning. Prinsippvedtak og økonomiske løsninger må behandles i et ekstraordinært eiermøte på et senere, men snarest mulig, tidspunkt.

Styrets innstilling: årsmøtet gir styret myndighet til å avklare ansvarsforhold i forbindelse med rehabilitering av vinduer m.m. i fire loftsleiligheter, samt, eventuelt, utarbeide forslag til finansieringsløsninger.



typisk snitt



4 Loftsleiligheter | 02003

ADRESSE
Schøningsgt. 7

BYGGHERRE
Snekkerkompaniet as
v/ Arild Krogh

REVISJON

rev	dato	tekst	sign
B	04.05.00	Reaktert bhl. møbl m/ komm.	kap
A	15.02.00	Reaktert bhl. møbl, sanitær og tilkmr, nytt prins, m.	kap

Loftetasje/ typisk snitt

MÅL A3: 1:100

DATO 03.12.2000

TEGN. NR. A- 04

SIGNL. kap

TEGN kap

KONTR. SIGNL.

KONTR DATO

GRAVING -

RIB Dr techn. Olav Olsen, v/ Harald Rosenstøl, 959 69 058

VVS -

ELEKTRO -

S-MESTER Snekkerkompaniet AS, v/ Arild Krogh, 916 43131

Sivilarkitekt Kyrre Pedersen mnal npa

St Olavs plass 3 | N - 0165 OSLO, NORWAY
e-mail: kp@urbanarchitects.net
kontakt: Kyrre Pedersen | tel: +47 93 44 17 78

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/511845/105
Uthentet 2025-02-17 09:22

nr. 11845 ,19 4 /
avskrift 4/8-61

Gnr. 2 1 4 Bnr. 3 3 8

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 7, Schønningsgt.

_____ gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 29./.7.. 1961.

A/S Schøningsgate 7
Dagny Brække Skjøteinnehaver

A/S Schøningsgate 7
Dagny Brække Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. _____ betalt.

Oslo byskriverembete _____ distrikt, _____/_____ 19_____

_____

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/511845/105
Uthentet 2025-02-17 09:22

RETURNERES TIL:
ADVOKAT EINAR EDIN
POSTBOKS 3157 ELISENBERG
0208 OSLO

PLAN OG BYGNINGSETATEN

Begjæring om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
301	OSLO	214	338		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
~~SE VEDLAGTE LISTE~~	Sattet 23/10-02 Erle	
968394	SAMEIET SCHANNEGATE 7	

RETT KOPI BEKREFTES
Geir A. Nærø
GEIR A. NÆRØ
ADVOKAT
FULLMEKTIG
OSLO

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	869	
2	B	590	
3	N	626	B
4	N	557	B
5	B	869	
6	B	590	
7	B	887	
8	B	675	
9	B	869	
10	B	590	
11	B	887	
12	B	675	
13	B	869	
14	B	590	
15	B	887	
16	B	675	
17	B	710	
18	B	560	
19	B	720	
20	B	580	
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
60			

Sum tellere: 14.275 =nevner: 14275

Dokn: 69839 Tinglyst: 25.10.2002 Emb: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

23/10-02 Rettet i henhold til medfølgende liste

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres

Fire nye seksjoner opprettes av tidligere fellesareal på loft.
Seksjonsnummer for nye seksjoner er Snr. 17, Snr. 18, Snr. 19 og Snr. 20.
Næringsseksjon nr. 3 og nr. 4 tilleggs areal i kjeller rett under seksjonene tilsvarende seksjo

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
6/8-02	Rolf Chr. Bjørstad / Stig Olav Rognstad	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

ROLF Chr. Bjørstad Stig OLAV RØGNSTAD

Aktelius Dokument 2002.1b 3035-1

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

RETT KOPI BEKREFTES
GEIR A. NÆRØ
ADVOKAT
FULLMEKTIG
OSLO

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 6/8-02	ROLF CHR. BAASTAD STIG OLAV ROGNSTAD	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER		SIDE 2 AV 3
6/8-02			BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
	ROLF CHR. BAASTAD	STIG OLAV ROGNSTAD	

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted: 06 0802 OSLO

Underskrift: ROLF CHR. BAASTAD STIG OLAV RØGNSTAD

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

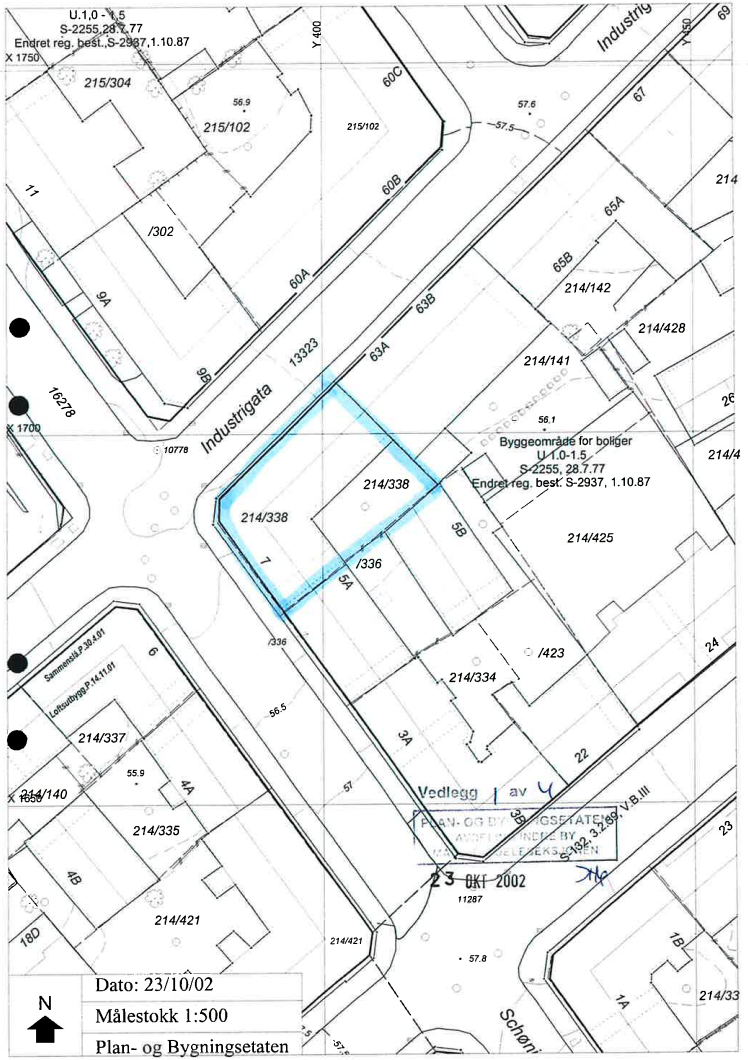
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
214	338		1-20	OSLO kommune

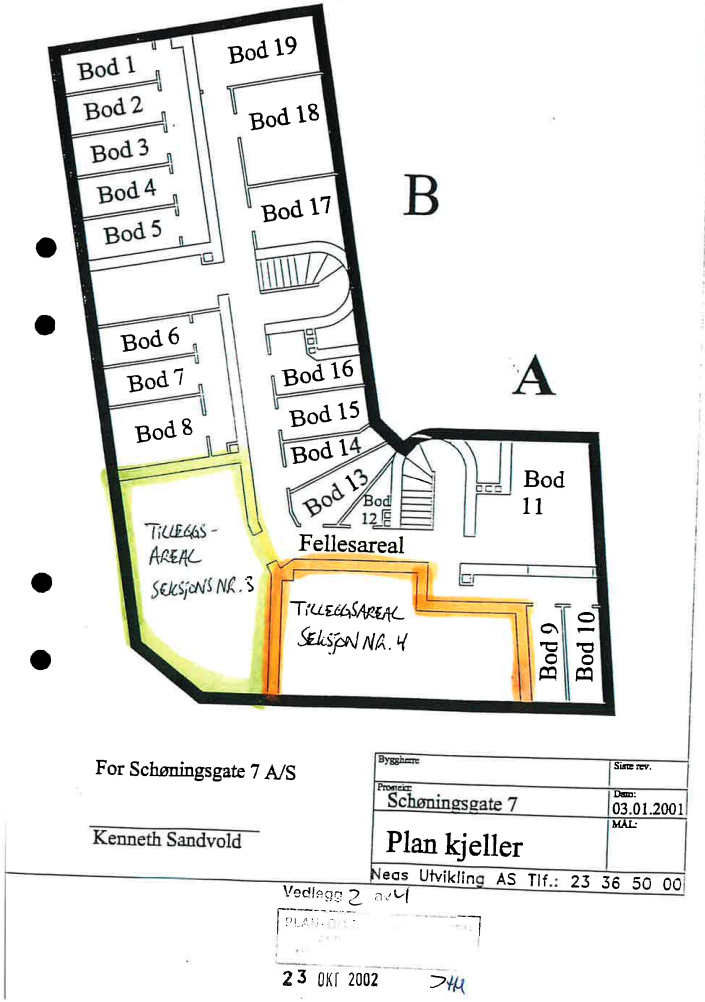
Dato: 23 OKT 2002

Stempel og underskrift:
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

RETT KOPI BEKREFTES
GEIR A. NÆRØ
ADVOKAT
FULLMEKTIG
OSLO

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
06/08-02	ROLF CHR. BAASTAD STIG OLAV RØGNSTAD	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

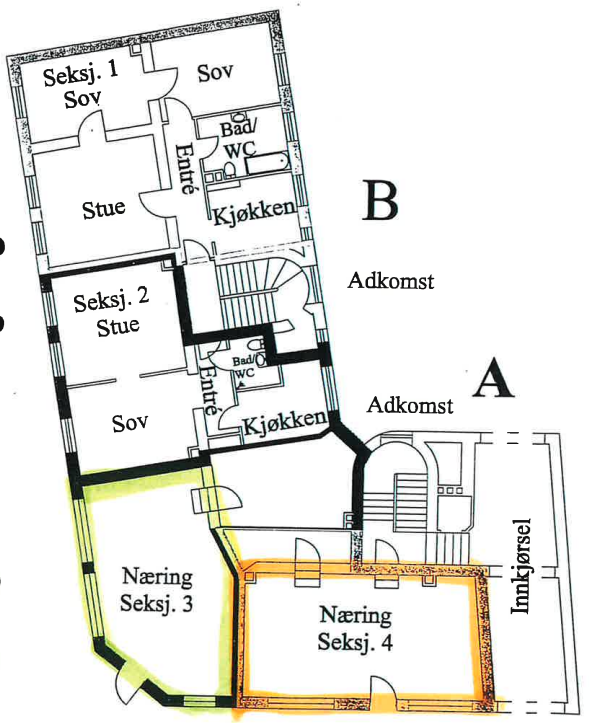

U.1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best., S-2937, 1.10.87
Industrigata
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
215/304
215/102
/302
214/338
/336
214/425
/423
214/334
214/337
214/335
214/421
214/142
214/141
214/428
Vedlegg 1 av 4
23 OKT 2002
Dato: 23/10/02
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
N


Bod 1
Bod 2
Bod 3
Bod 4
Bod 5
Bod 19
Bod 18
Bod 17
B
Bod 6
Bod 7
Bod 8
Bod 16
Bod 15
Bod 14
Bod 13
Bod 12
Bod 11
A
TILLEGGS-AREAL SEKSJONS NR. 3
Fellesareal
TILLEGGSAREAL SEKSJON NR. 4
Bod 9
Bod 10
For Schøningsgate 7 A/S
Kenneth Sandvold
Byggherre
Prosjekt: Schøningsgate 7
Dato: 03.01.2001
Plan kjeller
Neas Utvikling AS Tlf.: 23 36 50 00
Vedlegg 2 av 4
23 OKT 2002

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/69839/105
Uthentet 2025-02-17 09:26

MOTTATT
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/69839/105
Uthentet 2025-02-17 09:26



For Schøningsgate 7 A/S

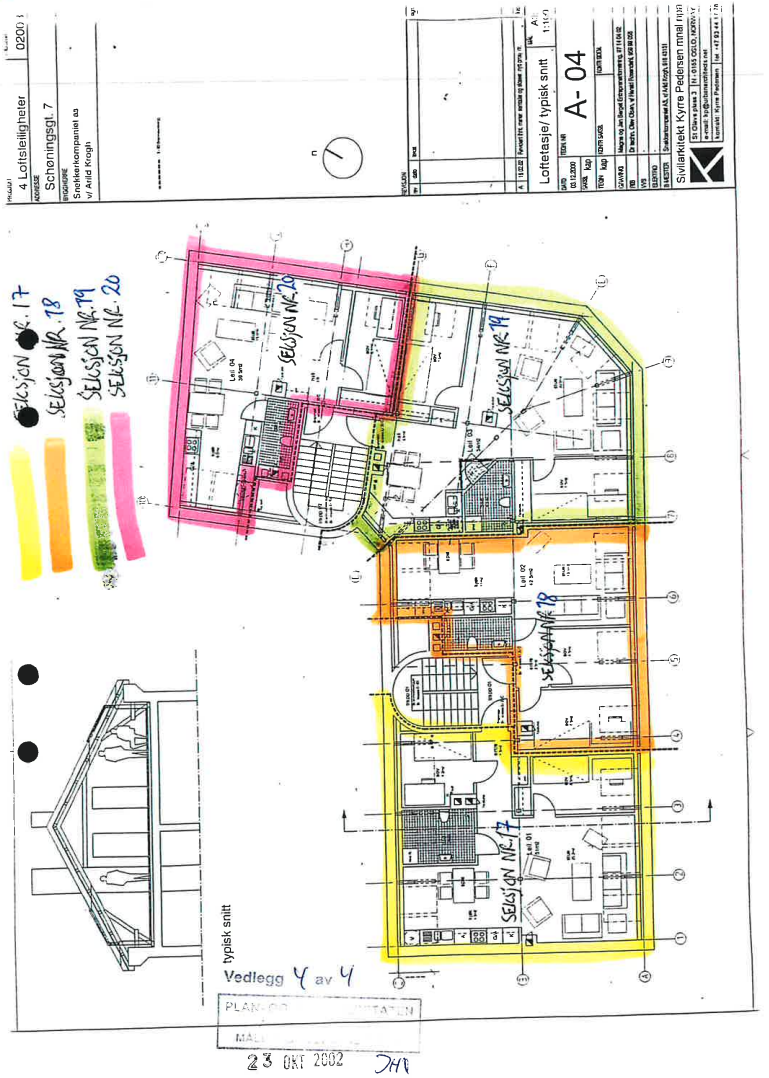
Kenneth Sandvold

Byggherre:	Siste rev.:
Prosjekt: Schøningsgate 7	Dato: 03.01.2001
Plan 1.etasje	MÅL:
Neas Utvikling AS Tlf.: 23 36 50 00	

Vedlegg 3 av 4

23 OKT 2002

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/69839/105
Uthentet 2025-02-17 09:26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/69839/105
Uthentet 2025-02-17 09:26

MOTTATT
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nina Osnes
SCHØNINGS GATE 7

Dato: 14.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505666
8310576

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 338

Vi viser til bestilling av 20250214 for SCHØNINGS GATE 7.

GNR. 214 BNR. 338

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.07.1898.

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

460 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

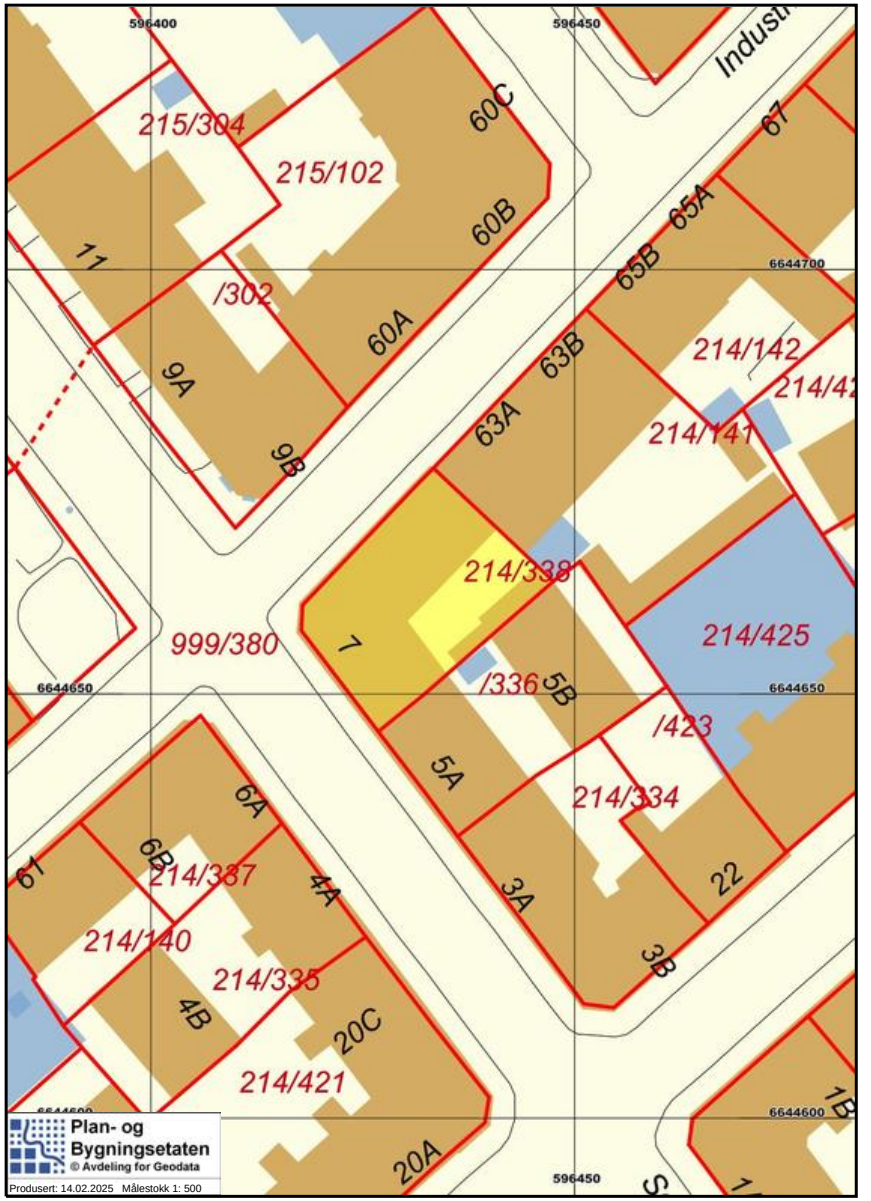
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



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

Oslo

S-2255

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

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, 20183, 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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

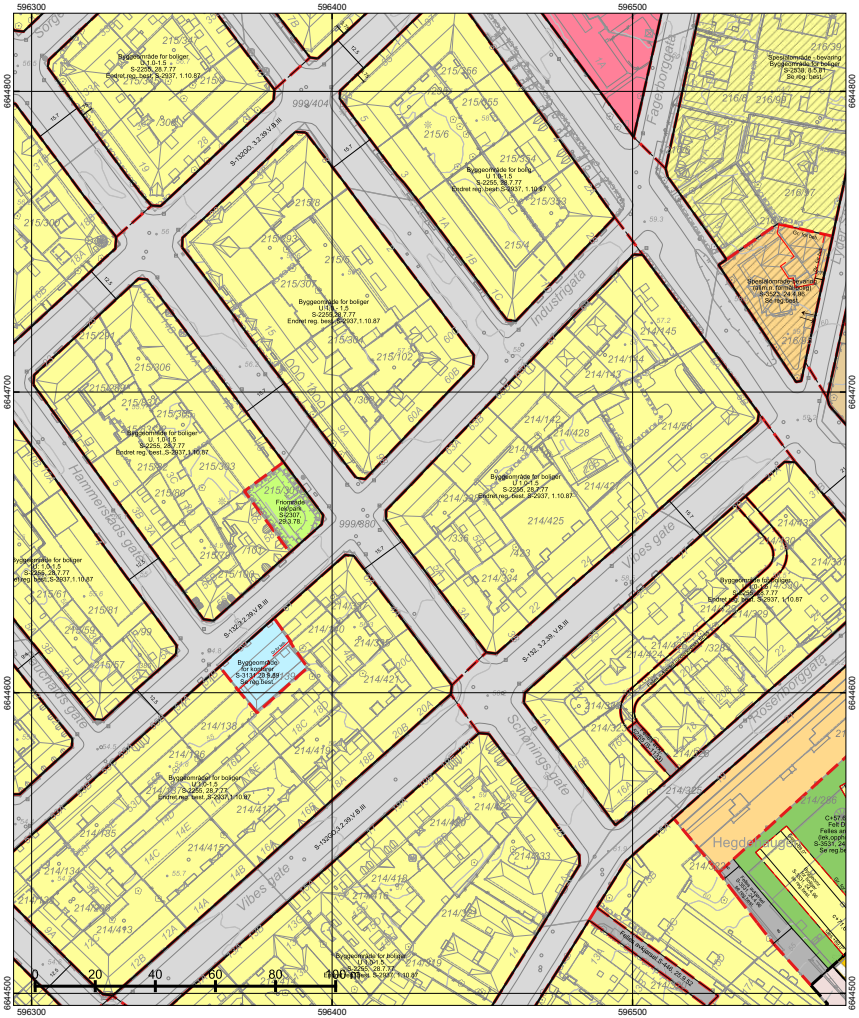
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

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

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 14.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

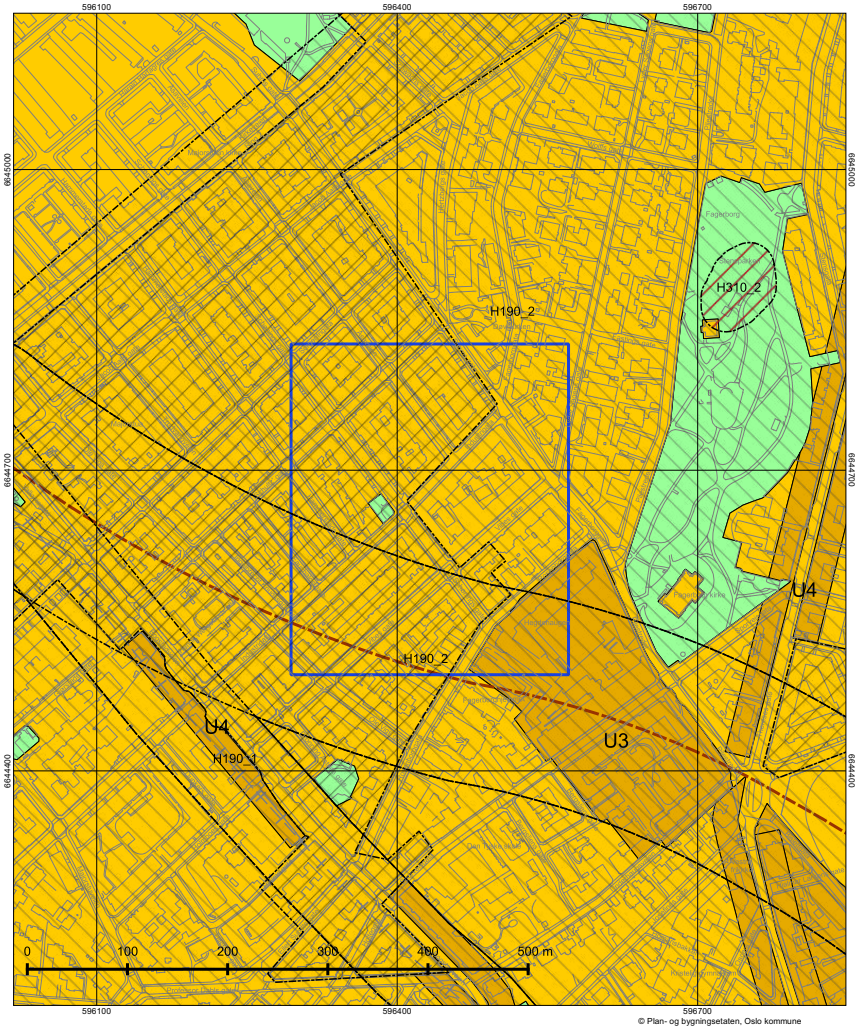
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138511/ 86505666
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP
Adresse: SCHØNINGS GATE 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/338

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



Oslo

Dato: 14.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138511/86505666
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Schønings gate 7

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 214 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	11 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	13 min 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Heltberg Bislett	10 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km

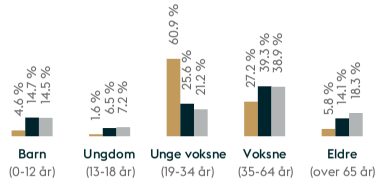
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 4.9 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	3 min 0.2 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min 0.5 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

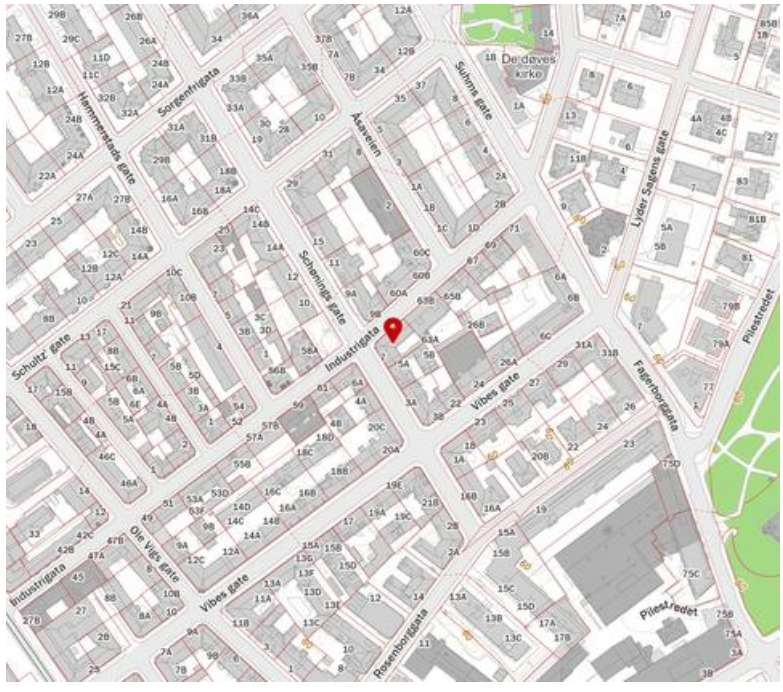
Sport

Dronning Astrids plass streetb...	5 min
Stensparken - balløkke	7 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min
SATS Fagerborg	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0088/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Schønings gate 7 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 338, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no