NORDVIK

Schønings gate 23

3 soverom | 147 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Schønings gate 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
45	Om boligen
58	Nabolagsprofil
60	Tilstandsrapport
77	Egenerklæringsskjema
84	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026









Nøkkelinformasjon

Påkostet, lys & gjennomgående selveier på 147m² | Hybeldel m/sep. inngang | Balkong på 7m² | Rosett & brystninger | Peis

Prisantydning	**18 000 000,-**
Omkostninger	**451 380,-**
Totalpris	**18 451 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 782,-**
BRA-i	**147 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1914**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Schønings gate 23! - En klassisk, meget lekker og påkostet selveier på 147 m² med hybeldel og balkong i et veletablert og etterspurt boligområde på Majorstuen.

- En leilighet med smarte funksjonelle løsninger og fine farge- og materialvalg
- Raus takhøyde, rosett og brystninger
- Lys og gjennomgående planløsning
- Eksklusivt Poliform kjøkken med høykvalitets hvitevarer fra Miele
- Stue med karnapputbygg og peis
- Stort soverom med utgang til balkong på 7 m² mot indre gårdsrom
- Hybeldel med egen inngang (15.000,- i skattefrie leieinntekter)
- Ekstern bod på 11 m²
- Ærverdig og velholdt bygård fra 1914 med forhage og stille bakgård
- Sentral, men skjermet beliggenhet, på - Majorstuen med "alt" i umiddelbar nærhet
- Mulighet for kjøp av kunst og møbler

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 147 kvm
Total BRA: 147 kvm

Tyder





Schønings gate 23 er en påkostet, lys og gjennomgående selveierleilighet på 147 m² med hybeldel

Kjøkkenet har en eksklusiv innredning fra Poliform i modell Alea, levert av Expo Nova, med integrerte hvitevarer av høy kvalitet fra Miele





Her finner du blant annet modulær induksjonskoketopp med teppanyaki og wok, stort kjøle- og fryseskap med DynaCool og NoFrost, stekeovn, kombiovn med dampfunksjon samt oppvaskmaskin

Benkeskapene har hvite, glatte fronter, mens over- og høyskapene har mørke fronter







Leiligheten har et lyst og sosialt oppholdsrom med stue og kjøkken i åpen løsning





Mellom hovedstuen og TV-stuen er det etablert en gjennomført skyvedørsløsning i massiv eikefiner, håndlaget fra Kringsjaa

Dørene er lakkert i samme farge som veggene og bygget opp med flere lag klarlakk, noe som gir en dyp og eksklusiv finish. Contura peisovn som gir behagelig varme







Fra soverommet er det utgang til en balkong på 7 m²





Balkongen ble oppført i 2016 og vender mot et rolig, indre gårdsrom

Forhagen ble oppgradert med nytt smijernsgjerde i 2017 og er pent opparbeidet med plen og belegningsstein





Store krysspostvinduer i karnapputbygget gir rikelig med dagslys, og sammen med den gode takhøyden skapes en luftig og innbydende romfølelse

Oslo Interiør er benyttet i utformingen av leiligheten, og har stått for valg av blant annet fargepalett, kjøkkenløsning, skyvedørene fra Kringsjaa, garderober og baderomsinnredning - Dette gir leiligheten et helhetlig og harmonisk uttrykk





Det er god plass til et stort langbord i tilknytning til kjøkkenet - perfekt for sosiale sammenkomster med venner og familie





Stuen har klassisk takrosett
og dobbel fløydør til gang





Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 4. etasje og har flott utsikt over omkringliggende bebyggelse

Kjøkkenet er supplert med Poliforms Shaker (Deep Shaker) bakveggssystem. Dette er et elegant, modulært system med åpne hyller og integrert oppheng for vinglass som gir kjøkkenet et gjennomført, profesjonelt og tidløst design





Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass. Benkeplaten er i slitesterk og varmebestandig Corian

Underlimt, ekstra bred kum i rustfritt stål fra Blanco. Blandebatteri og integrert såpedispenser fra KWC Ono i børstet stål. Automatisk vannstopper er montert





Stekeovn og kombiovn med damp er plassert i høyskap i en praktisk arbeidshøyde


Miele





Skuffene har innredning i valnøtt









Fra stuen er det adkomst til en praktisk TV-stue, adskilt med skyvedører

I TV-stuen og på kjøkkenet er det montert mørkdempende rullegardiner fra Silent Gliss, levert av Expo Nova




EAT DRINK NAP

Rommet har god plass til sofa, mediemøblement og stuebord





TV-stuen er innredet med en lekker bokhylle fra Poliform





Leiligheten har et romslig soverom



Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap



Soverommet utgjorde tidligere to soverom, og det er mulig å gjenetablere denne løsningen



Det er etablert et plassbygget garderobeskap fra danske Multiform i sort eik

Balkongen har god plass til sittegruppe, grill og beplantning





Den er også utstyrt med terrassevarmer og elektrisk markise

Det indre gårdsrommet er skjermet og romslig, med gressarealer, store trær, felles sittegrupper og eget sykkelskur





Pent bad med lyst flislagt gulv med varme og downlights i himlingen - Dusjsonen har flislagte vegger, mens øvrige flater er malt i en dus og tidsriktig farge



Badet er innredet med møblement fra Duravit, bestående av benkeskap, veggskap, høyskap og innfelt speilskap med innvendige speil og eget sminkespeil - Det er også en håndkletørker med varme



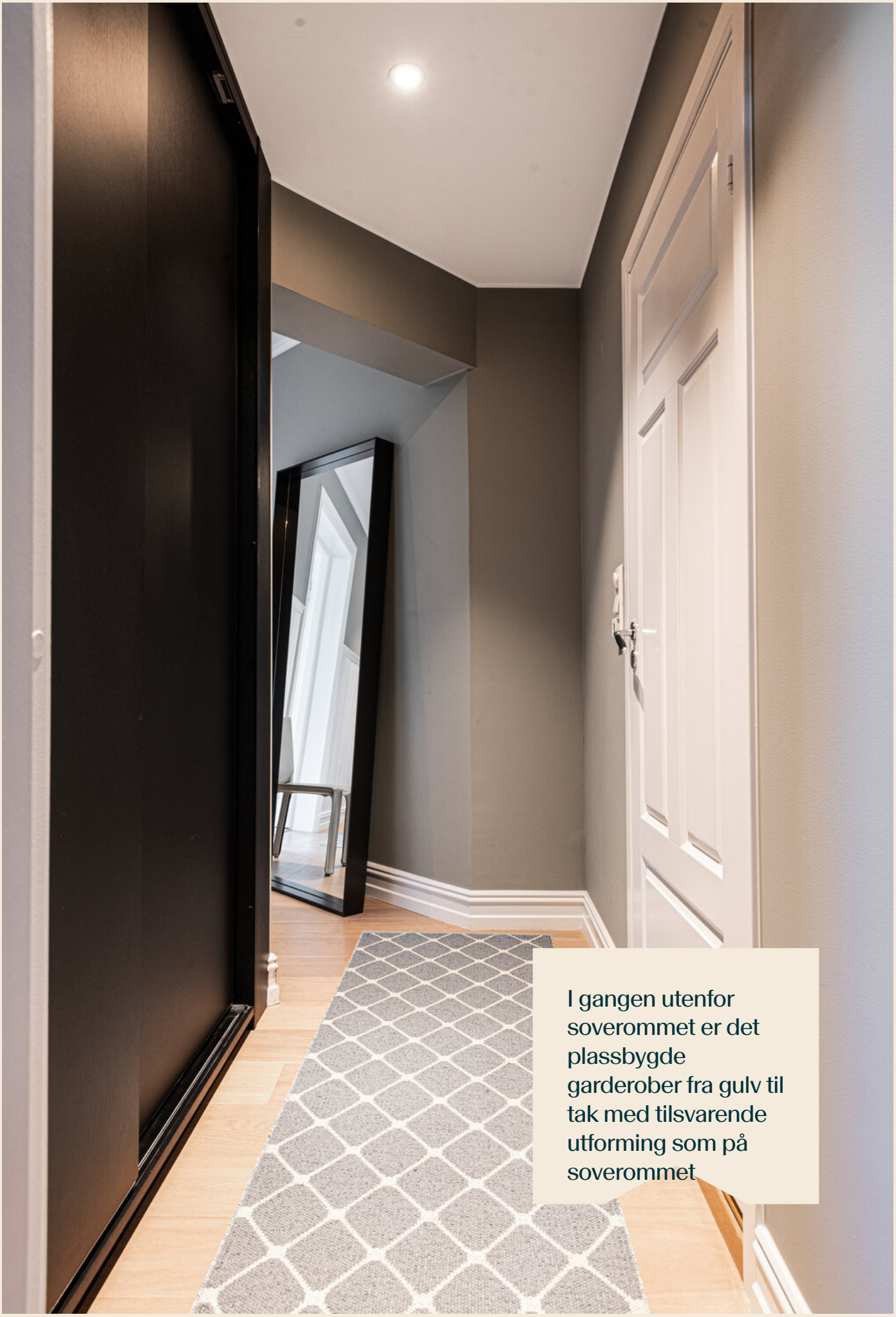


Regnfallsdusj med dusjdører fra Duscholux

Praktisk separat gjestetoalett i tilknytning til gangen innredet med designvask fra Bella med blandebatteri fra Vola, samt håndkletørker med varme - Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel







I gangen utenfor soverommet er det plassbygde garderober fra gulv til tak med tilsvarende utforming som på soverommet









Flott og innbydende entré med god plass til garderobemøbler - Lekkert skoskap og smart hylleløsning med speil fra Otana



Nisje med god plass til oppheng av ytterklær - Intern adkomst til hybel (hybelen har også en separat inngang fra baktrappen)



Trappeløpet fremstår representativt med lekre fliser og pene overflater



Hybeldelen er oppmålt til ca. 28 m² BRA-i, og består av en åpen stue- og kjøkkenløsning samt eget bad - I 2022 ble overflater som listverk, karmer, dører, vegger og himlinger malt





Hybeldelen er malt i lyse farger og har trestavs parkettgulv - Rommet har plass til sofa/seng og et mindre spisebord

Kjøkkenet har hvit innredning fra Kitchens2all med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål, samt kullfilterventilator - Benkekjøleskap er integrert, og det er i tillegg plass til frittstående komfyr





Det er også utført ytterligere lydisolering i skillevegg mot hoveddelen, ved kjøkkeninnredningen









Leiligheten ligger i en ærverdig og meget velholdt bygård fra 1914



Sameiet har et meget representativt inngangsparti. I 2023 ble trappeoppgangen renovert med nye vinduer, nytt gulvdekke, nymalte overflater (tak og vegg), digitalstyrte postkasser som åpnes med app eller RFID-brikke, og elektronisk porttelefonløsning fra Defigo (nøkkelløs og appstyrt)

Schønings gate 23 ligger attraktivt til på Majorstuen, i et etablert og etterspurt boligområde som kombinerer en rolig atmosfære med svært sentral beliggenhet





Fra boligen er det kun få minutters gange til Bogstadveien, en av Oslos mest populære handlegater med et bredt utvalg av butikker, kaféer og spisesteder

I nærområdet finnes også flere dagligvarebutikker, treningssentre og øvrige fasiliteter som gjør hverdagen enkel og komfortabel.





Valkyrie Plass er en liten grønn lunge mellom Valkyriegata og Bogstadveien med flere benker - På plassen står også fontenen «Piken med humletanken», utført at Nic Schiøll

I nærområdet finner du også Vestkanttorget med sitt populære lørdagsmarked






BISLET BAD
★BAR
★ARCADE
★BILBANE
★FLIPPER
★PIZZA
★ORGANIC MEXICAN CUISINE★





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0169/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Schønings gate 23, 0362 OSLO
Gnr 215, bnr 309, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Runar Alvestad

Kjøpesum og omkostninger
18 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
450 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
451 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
464 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 451 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 464 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1914

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 147 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 158 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 147 kvm. Bad, Wc, Entré, Gang, To stuer, Kjøkken, Soverom, Bad 2 (hybel-/praktikantdel), Stue/kjøkken (hybel-/praktikantdel)
Total BRA: 147 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Boden er lagt til som tilleggsdel til snr. 7 og er derfor medtatt som BRA-e. Omdisponering kan ikke skje uten en re-seksjonering.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Hybel-/praktikantdelens areal er oppmålt til ca. 28 m² BRA-i.

Innhold
Leiligheten ligger i en ærverdig og meget velholdt bygård fra 1914. Forhagen ble oppgradert med nytt smijernsgjerde i 2017 og er pent opparbeidet med plen og belegningsstein. Trappeløpet fremstår representativt med lekre fliser og pene overflater. Det indre gårdsrommet er skjermet og romslig, med gressarealer, store trær, felles sittegrupper og eget sykkelskur. Oslo Interiør er benyttet i utformingen av leiligheten, og har stått for valg av blant annet fargepalett, kjøkkenløsning, skyvedørene fra Kringsjaa, garderober og baderomsinnredning. Dette gir leiligheten et helhetlig og harmonisk uttrykk.

Leiligheten rommer en hoveddel med stue/kjøkken, stue, bad, wc, soverom samt en hybeldel med stue/soverom/kjøkken, bad.
Det medfølger en ekstern bod i kjeller på ca. 11 m².

Kjøp av kunst og møbler kan diskuteres og avtales separat ved interesse.

HOVEDDEL:
Stue/Kjøkken:
Leiligheten har et lyst og sosialt oppholdsrom med stue og kjøkken i åpen løsning. Store krysspostvinduer i karnapputbygget gir rikelig med dagslys, og sammen med den gode takhøyden skapes en luftig og innbydende romfølelse. Stuen har klassisk takrosett, dobbel fløydør til gang og en Contura peisovn som gir behagelig varme. Mellom hovedstuen og TV-stuen er det etablert en gjennomført skyvedørsløsning i massiv eikefiner, håndlaget fra Kringsjaa. Dørene er lakkert i samme farge som veggene og bygget opp med flere lag klarlakk, noe som gir en dyp og eksklusiv finish. Fargepaletten består av nøye utvalgte nyanser fra Farrow & Ball som harmonerer godt med det øvrige interiøret og det lyse en-stavs parkettgulvet. I TV-stuen og på kjøkkenet er det montert mørkdempende rullegardiner fra Silent Gliss, levert av Expo Nova.

Kjøkkenet har en eksklusiv innredning fra Poliform i modell Alea, levert av Expo Nova, med integrerte hvitevarer av høy kvalitet fra Miele. Kjøkkenet er supplert med Poliforms Shaker (Deep Shaker) bakveggssystem. Dette er et elegant, modulært system med åpne hyller og integrert oppheng for vinglass som gir kjøkkenet et gjennomført, profesjonelt og tidløst design. Hvitevarene fra Miele omfatter en modulær induksjonskoketopp med teppanyaki og wok, stort kjøle- og fryseskap med DynaCool og NoFrost, stekeovn, kombiovn med dampfunksjon samt oppvaskmaskin. Benkeskapene har hvite, glatte fronter, mens over- og høyskapene har mørke fronter. Skuffene har innredning i valnøtt. Benkeplaten er i slitesterk og varmebestandig Corian, med underlimt, ekstra bred kum i rustfritt stål fra Blanco. Blandebatteri og integrert såpedispenser i børstet stål fra KWC Ono. Automatisk vannstopper er montert.

TV-stue:
Fra stuen er det adkomst til en praktisk TV-stue, adskilt med skyvedører. Rommet har god plass til sofa, mediemøblement og stuebord. TV-stuen er innredet med en lekker bokhylle fra Poliform.

Soverom:
Leiligheten har et romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Det er etablert et plassbygget garderobeskap fra danske Multiform i sort eik, samt plisségardiner (Pli-sol) med skinner for lystetting på det mindre vinduet nær sengen. Fra soverommet er det utgang til balkong. Balkongen ble oppført i 2016, vender mot et rolig, indre gårdsrom og måler ca. 7 m². Den har god plass til sittegruppe, grill og beplantning, og er utstyrt med terrassevarmer og elektrisk markise. Soverommet utgjorde tidligere to soverom, og det er mulig å gjenetablere denne løsningen. I gangen utenfor soverommet er det i tillegg plassbygde garderober fra gulv til tak, også disse fra Multiform i sort eik, med tilsvarende utforming som på soverommet.

Bad:
Pent bad med lyst flislagt gulv med varme og downlights i himlingen. Dusjsonen har flislagte vegger, mens øvrige flater er malt i en dus og tidsriktig farge. Badet er innredet med møblement fra Duravit, bestående av benkeskap, veggskap, høyskap og innfelt speilskap med innvendige speil og eget sminkespeil. Videre er det håndkletørker med varme samt dusjdører fra Duscholux med regnfallsdusj.

Wc:
Praktisk separat gjestetoalett i tilknytning til gangen innredet med designvask fra Bella med blandebatteri fra Vola, samt håndkletørker med varme. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er installert waterguard, da rommet ikke har sluk.

Entré:
Flott og innbydende entré med god plass til garderobemøbler. Lekkert skoskap og smart hylleløsning med speil fra Montana.

HYBELDEL:
Hybeldel med intern og ekstern adkomst via baktrapp. Arealet er oppmålt til ca. 28 m² BRA-i, og består av en åpen stue- og kjøkkenløsning samt eget bad. Hybeldelen er malt i lyse farger og har trestavs parkettgulv. Kjøkkenet har hvit innredning fra Kitchens2all med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål, samt kullfilterventilator. Benkekjøleskap er integrert, og det er i tillegg plass til frittstående komfyr. Rommet har plass til sofa/seng og et mindre spisebord. I 2022 ble overflater som listverk, karmer, dører, vegger og himlinger malt. Badet ble oppgradert med nytt benkeskap, speilskap og servant. Det er også utført ytterligere lydisolering i skillevegg mot hoveddelen, ved kjøkkeninnredningen.

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

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er funnet tilfredsstillende. Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det er funnet hulromslyd under fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i få flere fliser, men i kun mindre deler av flisene, og flisene

virker foreløpig å ha godt feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden. Det er noe misfarging i fuger, samt noe ujevn/ufagmessig silikonfug i dusjsone. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
Flislagte overflater i dusjsone. Sparklet og malte plater for øvrig. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normal levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det er noe misfarging i fuger. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 4. etasje)
Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper tilknyttet servant og wc. Dette gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Det er heller ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, og gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Våtromsgulv (Bad 2 (hybel-/praktikantdel) / 4. etasje)
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er funnet tilfredsstillende. Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det er funnet hulromslyd under flere fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med hulromslyd i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i flere fliser, og på større deler av enkelte av flisene, men flisene virker foreløpig å ligge stabilt. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden. Det er noe misfarging i fuger, samt enkelte mindre sprekker i silikonfug. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Våtromsvegger (Bad 2 (hybel-/praktikantdel) / 4. etasje)
Flislagte overflater i dusjsone. Sparklet og malte plater for øvrig. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normal levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det er noe misfarging i fuger. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 (hybel-/praktikantdel) / 4. etasje)
Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, og gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer, og det er derfor gitt TG 2.

- Ytterdører
Eldre entrédører i tre. Felter med sikkerhetsglass på hoveddøren. Entrédører er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Innvendige dører
Profilerte innvendige dører av eldre dato for øvrig. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

- Etasjeskiller
Etasjeskiller i trebjelkelag. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Se tilstandsrapport for målinger.

- Balkonger, terrasser ol.
Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 6,5 m². Terrassebord på dekke. Spilerekkverk i stål. Rekkverkshøyden er målt til ca. 121 cm. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Terrassebord bærer noe preg av alder og slitasje, og er under pågående oppussing, med sliping/pussing og ny overflatebehandling. Arbeidene er ikke ferdigstilt. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Rør i rør systemer skal ved lekkasjer lede lekkasjevannet til sluk. I dette tilfellet er ikke varerør plugget/endetettet i begge kjøkken, som medfører at eventuelle lekkasjer kan renne ut i kjøkken. I tillegg er fordelerstokker montert uten overløp til rom med sluk eller annen lekkasjesikring. Disse forholdene utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken i hybel-/praktikantdel, og til servant og klosett i wc. Dette gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Det er etablert stoppekraner på vanninntak i bad, ved fordelerstokker i wc, og i kjøkken i hybel-/praktikantdel. Stoppekraner i bad krever eget verktøy. Forholdet medfører at stenging av vann kan være noe tidkrevende, og kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Ventilasjon
Det er kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i begge kjøkken. Det er ikke friskluftsventiler eller spalteventiler i oppholdsrom. Tilluft er derfor kun via åpning av vinduer. Det mangler luftespalte under dør til bad i hybel-/praktikantdel og under dør til wc. Elektriske

avtrekksventiler er montert i felles avtrekkskanal. Denne løsningen kan skape et overtrykk i kanalen, som reduserer funksjonen på avtrekk i øvrige leiligheter. Løsningen er normalt ikke tillatt i eldre bygårder, og det anbefales derfor å kontakte styret for å avgjøre evt. behov for tiltak/fjerning av viftene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon, samt redusert luftkvalitet i leiligheten.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, 4. etasje
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone ved dusj er mot sjakt og naboleilighet, hvor det ikke er egnet for hulltaking.

- Hulltaking – Bad 2 (hybel-/praktikantdel), 4. etasje
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot sjakt og hoveddelen, hvor det ikke er egnet for hulltaking. Det er ikke boret i veggen utenfor sjakten da det er en tykk vegg med mulig brannskille mellom delene, som isåfall ikke skal brytes.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad og wc. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Kullfilterventilator i kjøkken.
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker i wc.

Innvendige overfalter:
- Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
- Vegger med sparklede og malte plater. Malt brystningspanel i entré og gang.
- Himlinger med sparklede og malte plater.
- Himlingshøyde ca. 2,85m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
- 2024/2025: Revet og lagt ny himling i stue, etter vannlekkasje fra leilighet over, i regi av sameiet. Malt brystningspanel i gang, samt vinduer og listverk i stuer og kjøkken.

- 2022: Malt listverk, karmer, dører, vegger og himlinger i alle rom i hybel-/praktikantdel. Nytt benkeskap, speilskap og servant i bad i hybel-/praktikantdel. Det ble foretatt ytterligere lydisolering på skillevegg mellom hybel-/praktikantdel og hovedelen, på vegg ved kjøkken. Enkelte mindre elektroarbeider i bad.

- 2020: Lagt opp en ny kurs til kjøkken, grunnet strømkrevende hvitevarer. Enkelte nye brytere og stikkontakter. Bonet alle parkettgulv.

- 2019: Utvidet døråpning mellom stuer og installert store tykke skyvedører fra Kringsjaa. Blendet en døråpning til kjøkken. Utvidet kjøkkeninnredning, med nye skap, kjøleskap, fryser og stekeovner. Slått sammen to soverom til ett. Malt listverk, karmer, dører, vegger og himlinger i alle rom i hoveddelen. Overflateoppussing av hovedbad, med maling av vegger og himlinger, ny innredning og sanitærutstyr, nye dusjvegger og håndkletørker. Nytt klosett, servant og skap i wc. Nye plassbygde garderobeskap i gang og hovedsoverom fra Multiform.

- 2019, i regi av tidligere eier: Ny kjøkkeninnredning. Malt vegger.

- 2018, i regi av sameiet: Ny taktekking.

- 2015/2016, i regi av sameiet: Ny balkong. Rehabilitering av pipe.

- 2014, i regi av tidligere eier: Avretting av gulvene og ny parkett.

- 2012, i regi av sameiet/tidligere eier: Renovering av bygården. Oppussing av leiligheten, inkludert bad og wc.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. september 2019

- 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: Vannlekasje på terasse og til vår seksjon som er utbedret via sameiets forsikring.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyset Elektro. Lagt opp ny kurs og nytt sikringsskap.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2025

-14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Påvist kondens fra takstmann på blendet vindu i hybel. Dette er planlagt å utbedres før salg

- 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

- 21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Hybelen er seksjonert i enheten og er leid ut i skrivende stund.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Sakderapport på kondens i blendet vindu i hybelen. 2026. Viser til skaderapport fra sameiets forsikringstager Gjensidige 81985186,15

I henhold til tilstandsrapport er samsvarserklæring fra Elektriker Gruppen AS, signert og datert 22.09.2022 fremvist for følgende arbeider: Trukket kabel til ny baderomsvifte over himling på bad. Montert og tilkoblet ny baderomsvifte i tak på bad. Trukket kabel til håndkletørker (skjult), montert og tilkoblet håndkletørker på bad. Montert og tilkoblet ny stikkontakt på bad.

Bygningssakkyndig
Michael Moe Askautrud

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i murverk
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon
- Etasjeskiller i trebjelkelag
- Dørcalling
- Felles varmtvann

Innbo og løsøre
Kombidamp og komfyr, Wok, Teppanyaki, induskjonsplstetopp samt kjøle- og fryseskap medfølger. Hvitevarerene i hybelen medfølger også. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger i utgangspunktet ikke, men kan selges.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper på kjøkken og soverom
- Wavegardiner på soverom og stue

Rullgardiner blir igjen samt plisségardin på soverommet. For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere

avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner fra Adax
- Elektrisk gulvvarme i begge bad
- Conture peisovn i stue

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9789 kWh. Strømkostnad forrige år: 12756 kr (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 782,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale månedlige felleskostnader beløper seg til kr 6 782,– per 12.03.2026. Felleskostnadene fordeler seg følgende:

- Internett 571,-
- Felleskostnader 6 211,-

Felleskostnadene inkluderer internett, kommunale avgifter, bygningsforsikring, felles strøm, drift, forretningsførsel, vaktmester og trappevask.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure kr 700,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 7 487,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 804 609,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 292 299,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Schønings gate 23, orgnr. 897095122

Om sameiet
Eierseksjonssameiet Schøningsgate 23 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr 897095122, og ligger i bydel Frogner.
Sameiet består av 10 seksjoner.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.
E-post til styret: schoningsgate23@styrerommet.no
Sameiet har fibernettverk levert av Global Connect (1000/1000 Mbit/s)

Sameiet renoverte yttertaket i 2018. I 2023 ble trappeoppgangen renovert med nye vinduer, nytt gulvdekke, nymalte overflater (tak og vegg), digitalstyrte postkasser som åpnes med app eller RFID-brikke, og elektronisk porttelefonløsning fra Defigo (nøkkelløs og appstyrt). Inngangspartiet ble også renovert med brostein, samt at hovedinngangsdør og bakdør ut til bakgård ble byttet i 2024.

Styreleder informerer den 23.04.26 om følgende:
Det er planlagt vedlikehold i gården. Fasade i bakgård må utbedres eller totalrenoveres på grunn av sprekkskader i betongpuss over vinduer. Vi er i ferd med å innhente tilbud på denne jobben. Vi har fått et tilbud som er berammet til en totalsum på ca. 1 million. Vi skal også hente inn tilbud på kun utbedring av skadene. Dette må gjennomføres i år. Styreleder informerer også om at

fasade mot gateplan på sikt vil ha behov for renovasjon, men at dette ikke er kritisk. Styret antar at dette bil bli gjort i løpet av de neste 5 årene. Det antas at dette også vil berammes til ca. 1 million. Prioritet etter fasade i bakgård er inngangsdører til leilighetene. Styret er i ferd med å innhente tilbud, og har så langt fått et estimat på omkring 200.000 per leilighet. Dette vil bli en totalpris som fordeles etter eierbrøk.
Sameiet har tidligere finansiert alle ekstraordinære kostnader ved innsamling av midler i henhold til eierbrøk. Dette har fungert bra for sameiet og er noe de har vedtatt i et sameievedtak på tidligere årsmøter. Alle utgifter vil bli behandlet som sameiesaker hvor utgiftsposten vil bli presentert av styret med forslag til vedtak. Utgiften aksepteres ved flertall av stemmer. Innsamling av midler blir varslet etter sameievedtak og blir fakturert sameieren fortløpende. Sameiet har ved en tidligere anledning fordelt beløpet over flere innbetalinger. Sameiet har p.t. ingen lån. Styret har vedtatt at det skal innhentes tilbud på ny felles leverandør av trappevask, mattetjeneste og vaktmester, da de mener det er kostnadsbesparende å ha én felles leverandør i stedet for tre.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjenning av ny kjøper, men kjøper skal meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån per 12.03.2026.

Ingen lån er registrert for leilighet ved utarbeidelse av salgsoppgaven. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 827,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025:

Driftsinntektene i 2025 var totalt kr. 811 526,-.
Dette er kr. 43 391,- høyere enn budsjettert.

Driftskostnadene i 2025 var totalt kr. 822 539,-.
Dette er kr 55 339,- høyere enn budsjettert. Årsakene til det negative avviket er i all hovedsak større kostnader til drift og vedlikehold enn først budsjettert.

Årsregnskapet for 2025 viser et positivt resultat på kr. 25 339,- som følge av finansinntekter på kr. 36 352,-.
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2025 og er overført til balansen under konto for egenkapital.
Sameiets egenkapital er ved årsslutt kr. 188 897,-.

Ta kontakt med megler ved ønske om å få oversendt regnskap, budsjett og årsmøteinnkalling/protokoll.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 81985186

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 875 kvm (Eiertomt)
Forhagen ble oppgradert med nytt smijernsgjerde i 2017 og er pent opparbeidet med plen og partier med belegningsstein, noe som gir et helhetlig og velstelt uttrykk. Det indre gårdsrommet er skjermet og romslig, med gressarealer, store trær, felles sittegrupper og eget sykkelskur.

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 fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje, og har således ikke bakkekontakt eller ligger over en annen leilighet med bakkekontakt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Schønings gate 23 ligger attraktivt til på Majorstuen, i et etablert og etterspurt boligområde som kombinerer en rolig atmosfære med svært sentral beliggenhet. Gaten oppleves skjermet og lite trafikkert, samtidig som du har kort vei til byens brede tilbud.

Fra boligen er det kun få minutters gange til Bogstadveien, en av Oslos mest populære handlegater

med et bredt utvalg av butikker, kaféer og spisesteder. Her finner du det meste du trenger i det daglige, enten det gjelder handel, servering eller servicetilbud. I nærområdet finnes også flere dagligvarebutikker, treningssentre og øvrige fasiliteter som gjør hverdagen enkel og komfortabel. Bogstadveien er universelt utformet slik at alle skal ha lik mulighet til å benytte arealene. Følger man Bogstadveien og Hegdehaugsveien ned forbi slottet, når man Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum på ca. 25 min. I nærområdet finner du også Vestkanttorget med sitt populære lørdagsmarked, samt bondens marked på Valkyrie Plass – et hyggelig innslag i hverdagen.

For rekreasjon og friluftsliv ligger flere av byens mest populære grøntområder i gangavstand. Frognerparken med Frognerbadet, Frogner Stadion samt det populære skulpturanlegget Vigelandsanlegget byr på store grøntarealer, turstier og lekeplasser. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum. Stensparken og Slottsparken ligger også i nærheten og gir gode muligheter for avslapning, turer og naturopplevelser i vakre omgivelser. Bislet bad, Slottsparken, Stensparken og St. Hanshaugen Park ligger også alle godt innen rekkevidde. Fra Schønings gate har du en flott turtrasé rett utenfor døren. Turen går gjennom grønne Marienlystparken, videre forbi Blindern og Forskningsparken, før du ender ved Sognsvann. En perfekt kombinasjon av by og natur – ideelt for både tur, løping og rekreasjon.

Beliggenheten gir også enkel tilgang til flere av byens utdanningsinstitusjoner. Universitetet i Oslo på Blindern, BI på Nydalen og høyskoler i sentrum nås raskt med kollektivtransport, noe som gjør området attraktivt for både studenter og yrkesaktive. Området har svært gode kollektivforbindelser. Majorstuen stasjon er et sentralt knutepunkt for T banen med raske forbindelser til sentrum og øvrige deler av byen. I tillegg er det gode buss og trikkeforbindelser i nærområdet, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt uten bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 07.11.1914. 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 foreligger ferdigattest for oppføring av 8 balkonger datert 30.06.2023, samt en ferdigattest for oppgradering av bad datert 18.03.2013.

Tegninger fra oppføringen av bygget er innhentet. Tegningen er merket med 2. etasje. De samme tegningene er lagt til grunn for seksjoneringen for etasje 2-4. Ved oppføringen av klassiske bygårder var det vanlig at etasje 2-4 hadde tilsvarende planløsninger. Tegningen legges derfor til grunn også for 4. etasje. Sammenlignet med godkjente plantegninger, er det utført enkelte endringer i planløsning og bruk av rom.

- Etablert et bad i deler av tidligere soverom
- Fjernet tidligere bad og etablert et større soverom
- Blendet dør mellom entré/gang, tidligere pikeværelse og kjøkken og etablert en hybeldel

Disse tiltakene er normalt ikke søknadspliktige endringer.

Det er ikke avdekket avvik mellom leilighetens ytre rammer og tinglyst seksjoneringsbegjæring. Dette indikerer at oppgitt eierbrøk stemmer.

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
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er helt opphevet på eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Det gjøres oppmerksom på eiendommen ligger i en hensynssone for bevaring kulturmiljø.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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:

301/215/309/7:
23.06.1894 - Dokumentnr: 990867 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1974 - Dokumentnr: 517517 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 280000
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2026 - Dokumentnr: 323862 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.10.1974 - Dokumentnr: 517517 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/8
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

05.11.1998 - Dokumentnr: 65106 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/10
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/10
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/8

05.11.1998 - Dokumentnr: 65106 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/10

11.12.2012 - Dokumentnr: 1053184 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 146/1391

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under

transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 180 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 269 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Megler
Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2
Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Schønings gate 23

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	9 min 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	12 min 1.1 km
Heltberg Bislett		12 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km

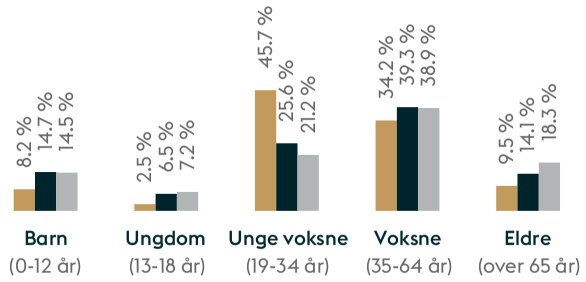
Offentlig transport

Majorstuen	Linje 2B	5 min 0.4 km
Majorstuen i Bogstadveien	Linje 11, 12, 19	6 min 0.5 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.1 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	72 barn	5 min 0.5 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	59 barn	6 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	69 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Marienlyst skole	6 min
Dronning Astrids plass streetb...	7 min
Synergy	5 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SCHØNINGS GATE 23, 0362 OSLO

Gnr: 215 Bnr: 309 Seksjon: 7
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	23/03/2026
Utskriftsdato:	22/04/2026
Oppdragsnummer:	99160
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i bygård med en ekstern bod i kjeller. Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.
En del av leiligheten benyttes i dag som hybel-/praktikantdel, og har kjøkken, bad og oppholdsrom med soveplass, og har egen inngang via baktrapp i tillegg til innvendig adkomst mellom delene.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2024/2025: Revet og lagt ny himling i stue, etter vannlekkasje fra leilighet over, i regi av sameiet. Malt brystningspanel i gang, samt vinduer og listverk i stuer og kjøkken.
2022: Malt listverk, karmer, dører, vegger og himlinger i alle rom i hybel-/praktikantdel. Nytt benkeskap, speilskap og servant i bad i hybel-/praktikantdel. Det ble foretatt ytterligere lydisolering på skillevegg mellom hybel-/praktikantdel og hovedelen, på vegg ved kjøkken. Enkelte mindre elektroarbeider i bad.
2020: Lagt opp en ny kurs til kjøkken, grunnet strømkrevende hvitevarer. Enkelte nye brytere og stikkontakter. Bonet alle parkettgulv.
2019: Utvidet døråpning mellom stuer. Blendet en døråpning til kjøkken. Utvidet kjøkkeninnredning, med nye skap, kjøleskap, fryser og stekeovner. Slått sammen to soverom til ett. Malt listverk, karmer, dører, vegger og himlinger i alle rom i hoveddelen. Overflateoppussing av hovedbad, med maling av vegger og himlinger, ny innredning og sanitærutstyr, nye dusjvegger og håndkletørker. Nytt klosett, servant og skap i wc. Nye garderobeskap i gang og hovedsoverom.

2019, i regi av tidligere eier: Ny kjøkkeninnredning. Malt vegger.
2018, i regi av sameiet: Ny taktekking.
2015/2016, i regi av sameiet: Ny balkong. Rehabilitering av pipe.
2014, i regi av tidligere eier: Avretting av gulvene og ny parkett.
2012, i regi av sameiet/tidligere eier: Renovering av bygården. Oppussing av leiligheten, inkludert bad og wc.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1914, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 4. etasje)
- Våtromsgulv (Bad 2 (hybel-/praktikantdel) / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad 2 (hybel-/praktikantdel) / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 (hybel-/praktikantdel) / 4. etasje)
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Runar Alvestad
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Runar Alvestad, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 215 Bnr: 309 Seksjon: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	868.9 m²
Eierbrøk seksjon:	146 / 1391
Hjemmelshaver:	Runar Alvestad
Adresse:	Schønings gate 23, 0362 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	23/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	12/03/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Forretningsfører	12/03/2026	Fellespolise for sameiet: Gjensidige Forsikring Asa. Polisenr: 81985186	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	22/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1914

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	11	0	0
4. etasje	147	0	0	7
Sum bolig:	147	11	0	7
Sum BRA:	158			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Wc, Entré, Gang, To stuer, Kjøkken, Soverom, Bad 2 (hybel-/praktikantdel), Stue/kjøkken (hybel-/praktikantdel)		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Hybel-/praktikantdelens areal er oppmålt til ca. 28 m² BRA-i.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Brannskille

Beskrivelse:

Entrédører er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Dørene må skiftes ut og erstattes med riktig type dør, men dette må avtales via sameiet, da dette normalt er sameiets ansvarsområde.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. I henhold til Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsrapport på brannskiller.

Lovlighet

Beskrivelse:

Avvik fra sist godkjente plantegninger, datert 15.12.2011:
Sammenlignet med godkjente plantegninger, er det utført enkelte endringer i planløsning og bruk av rom.
To soverom ved balkongen er slått sammen til ett soverom. Dagens stue er godkjent som soverom, og det er etablert ny døråpning mot spisestue/kjøkken. Det er blendet en døråpning mellom kjøkken og gang. Disse tiltakene er normalt ikke søknadspliktige endringer.

Det er en egen del av leiligheten som i dag benyttes som hybel-/praktikantdel. Delen har kjøkken, bad, oppholdsrom og soveplass, og fremstår funksjonelt sett som en selvstendig boenhet. Delen har egen inngang via baktrappen og det er intern forbindelse med dør mellom delene, og forholdet anses derfor ikke som fysisk adskilte boenheter etter SAK10.

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:

Det er ikke utført radonmåling ifølge eier.

Tilstandsvurdering:

Leiligheten har en hybel-/praktikantdel som i dag benyttes til utleie. Det er krav om radonmåling i alle boliger som benyttes til utleie.
Det anbefales derfor å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Samsvarserklæring fra Elektriker Gruppen AS, signert og datert 22.09.2022 er fremvist for følgende arbeider: Trukket kabel til ny baderomsvifte over himling på bad. Montert og tilkoblet ny baderomsvifte i tak på bad. Trukket kabel til håndkletørker (skjult), montert og tilkoblet håndkletørker på bad. Montert og tilkoblet ny stikkontakt på bad.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass. Vinduer ved balkongdør produsert i 2016. Øvrige vinduer er uten datomerking, men er av nyere type.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2016.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Eldre entrédører i tre. Felter med sikkerhetsglass på hoveddøren.	
Tilstandsvurdering:	Entrédører er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør mot hybel-/praktikantdel, i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Dør med glassfelt mellom entré og gang. Profilerte innvendige dører til soverom og hovedbad. Glatte skyvedører mellom stuer.	
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte slakke dørhåndtak. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører av eldre dato for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.	TG: 2

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Hoveddel: Entré, gang, stuer, kjøkken og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20 mm i gang. ca. 10-15 mm i soverom, stuer og kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm i gang. ca. 20-25 mm i soverom, stuer og kjøkken. Hybel-/praktikantdel: Stue/kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15 mm i stue/kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 6,5 m². Terrassebord på dekke. Spilerekkverk i stål. Rekkverkshøyden er målt til ca. 121 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Terrassebord bærer noe preg av alder og slitasje, og er under pågående oppussing, med sliping/pussing og ny overflatebehandling. Arbeidene er ikke ferdigstilt. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur mellom stuer. Pipen er opplyst rehabilitert i 2016.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne leiligheten er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker i wc. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i begge bad. Avløpsrør i plast.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Rør i rør systemer skal ved lekkasjer lede lekkasjevannet til sluk. I dette tilfellet er ikke varerør plugget/endetettet i begge kjøkken, som medfører at eventuelle lekkasjer kan renne ut i kjøkken. I tillegg er fordelerstokker montert uten overløp til rom med sluk eller annen lekkasjesikring. Disse forholdene utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken i hybel-/praktikantdel, og til servant og klosett i wc. Dette gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Det er etablert stoppekraner på vanninntak i bad, ved fordelerstokker i wc, og i kjøkken i hybel-/praktikantdel. Stoppekraner i bad krever eget verktøy. Forholdet medfører at stenging av vann kan være noe tidkrevende, og kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad og wc. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Kullfilterventilator i kjøkken. Hybel-/praktikantdel: Mekanisk avtrekk med ventil i himling i bad. Kullfilterventilator i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende i bad og wc. Det er kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i begge kjøkken. Det er ikke friskluftsventiler eller spalteventiler i oppholdsrom. Tilluft er derfor kun via åpning av vinduer. Det mangler luftespalte under dør til bad i hybel-/praktikantdel og under dør til wc. Elektriske avtrekksventiler er montert i felles avtrekkskanal. Denne løsningen kan skape et overtrykk i kanalen, som reduserer funksjonen på avtrekk i øvrige leiligheter. Løsningen er normalt ikke tillatt i eldre bygårder, og det anbefales derfor å kontakte styret for å avgjøre evt. behov for tiltak/fjerning av viftene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon, samt redusert luftkvalitet i leiligheten. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Glassplate på vegg over platetopp. Kullfilterventilator. Platetopp med induksjonstopp, wokplate og grillplate, to stekeovner, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Poliform kjøkkeninnredning med Miele hvitevarer fra 2019. Hybel-/praktikantdel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Benkekjøleskap er integrert i innredningen. Kitchens2all kjøkkeninnredning fra 2012.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er noe merker og slitasje, samt stedvis antydninger til fuktskader/svelling i hybel-/praktikantdel. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Fliser i wc. Hybel-/praktikantdel: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte merker og slitasje, stedvis noe glipper i skjøter og stedvis noe knirk/knepping ved normal gange. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Malt brystningspanel i entré og gang.
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte merker og slitasje, samt ett område i hybel-/praktikantdel som ikke er ferdig sparklet og malt. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Himlingshøyder: ca. 2,70-2,71 m målt i entré og gang. ca. 2,54 m målt i del av gang ved bad. ca. 2,74-2,79 m målt i en stue. ca. 2,85-2,86 m målt i en stue og kjøkken. ca. 2,77 og 2,86 m målt i soverom (trinn/nivåforskjell på gulv). Hybel-/praktikantdel: Himlingshøyder: ca. 2,77-2,78 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Det er noe skjevheter og høydeforskjeller som følge av skjevheter i etasjeskiller. TG 1 er gitt på selve himlingsoverflatene. For vurdering av skjevheter se «Etasjeskiller». TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Hylle og stang på vegg i entré. Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i soverom og gang. Veggskap med glatte fronter i en stue. Hybel-/praktikantdel: Garderobeskap med glatte fronter i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Elektrisk markise er montert over balkong.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Elektrisk oppvarming med panelovner, og elektrisk gulvvarme i begge bad. Samsvarserklæring fra Elektriker Gruppen AS, signert og datert 22.09.2022 er fremvist for følgende arbeider: Trukket kabel til ny baderomsvifte over himling på bad. Montert og tilkoblet ny baderomsvifte i tak på bad. Trukket kabel til håndkletørker (skjult), montert og tilkoblet håndkletørker på bad. Montert og tilkoblet ny stikkontakt på bad. Det er fremvist tilsynsrapport, datert 14.09.2025 hvor det ble registrert ett avvik. Avviket gjelder feilplassert sensor til komfyrvakt i kjøkken. Utbedringer må påregnes. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? En ny kurs til kjøkken, noe endring på lampepunkt i kjøkken, og enkelte nye brytere og stikkontakter i 2020. Enkelte arbeider i bad i 2022. Leiligheten ble vesentlig oppgradert i regi av tidligere eier i 2012, samt fikk ny kjøkkeninnredning i 2019, og det ble foretatt oppgraderinger på det elektriske anlegget på samme tid. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2025.
Tilstandsvurdering:	Det er en utstikkende ledning/lampepunkt i wc, hvor det ikke er tilkoblet lampe. Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i ett kjøkken, og sensor er feil plassert i ett kjøkken. Komfyrvakt bør flyttes/monteres. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for mesteparten av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier pusset opp i 2012. Dokumentasjon er ikke fremvist, og omfang og utførelse er derfor ukjent. Oppgraderinger opplyst av eier: 2022: Enkelte mindre elektroarbeider i bad. 2019: Overflateoppussing av hovedbad, med maling av vegger og himlinger, ny innredning og sanitærutstyr, nye dusjvegger og håndkletørker.

Tyder

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er funnet tilfredsstillende.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er funnet hulromslyd under fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i få flere fliser, men i kun mindre deler av flisene, og flisene virker foreløpig å ha godt feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

Det er noe misfarging i fuger, samt noe ujevn/ufagmessig silikonfug i dusjsone.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater i dusjsone. Sparklet og malte plater for øvrig.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normal levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er noe misfarging i fuger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone ved dusj er mot sjakt og naboleilighet, hvor det ikke er egnet for hulltaking.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 4. etasje

Beskrivelse: Høyskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 4. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper tilknyttet servant og wc. Dette gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Det er heller ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, og gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 4. etasje

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad 2 (hybel-/praktikantdel), 4. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2012.
Dokumentasjon er ikke fremvist, og omfang og utførelse er derfor ukjent.

Oppgraderinger opplyst av eier:
2022: Nytt benkeskap, speilskap og servant i bad i hybel-/praktikantdel.

Våtromsgulv – Bad 2 (hybel-/praktikantdel), 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er funnet tilfredsstillende.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er funnet hulromslyd under flere fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med hulromslyd i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i flere fliser, og på større deler av enkelte av flisene, men flisene virker foreløpig å ligge stabilt. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

Det er noe misfarging i fuger, samt enkelte mindre sprekker i silikonfug.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Tyder

Våtromsvegger – Bad 2 (hybel-/praktikantdel), 4. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater i dusjsone. Sparklet og malte plater for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normal levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det er noe misfarging i fuger. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad 2 (hybel-/praktikantdel), 4. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2 (hybel-/praktikantdel), 4. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2 (hybel-/praktikantdel), 4. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2 (hybel-/praktikantdel), 4. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, og gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Hulltaking – Bad 2 (hybel-/praktikantdel), 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot sjakt og hoveddelen, hvor det ikke er egnet for hulltaking. Det er ikke boret i veggen utenfor sjakten da det er en tykk vegg med mulig brannskille mellom delene, som isåfall ikke skal brytes.
Tilstandsvurdering:	

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Runar Alvestad	9578-5998-4-784774	2026-04-21 14:49:02

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
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
14-0169/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schønings gate 23, 0362 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Runar Alvestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. september 2019

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: 81985186
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannlekasje på terasse og til vår seksjon som er utbedret via sameiets forsikring.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyset Elektro. Lagt opp ny kurs og nytt sikringsskap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Påvist kondens fra takstmann på blendet vindu i hybel. Dette er planlagt å utbedres før salg.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Hybelen er seksjonert i enheten og er leid ut i skrivende stund.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Sakderapport på kondens i blendet vindu i hybelen. 2026. Viser til skaderapport fra sameiets forsikringstager Gjensidige 81985186,15

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0169/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Runar Alvestad	**2026-04-21**

Identifikasjon

Runar Alvestad

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

enova

Energiattest



Adresse **Schønings gate 23, 0362 OSLO**	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273676**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80524331**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **309**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1914**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **146,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **146,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **162,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **162,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 670 kWh**



Schønings gate 23, 0362 OSLO

Detaljering

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



Schønings gate 23, 0362 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Siril Sloreby
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.sloreby@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0169/26 . Vår ref.: 1862-1-07 Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Esek Schøningsgate 23
Organisasjonsnr:	897095122
Seksjonseier:	Alvestad, Runar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Schønings Gate 23, 0362 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	215
Bnr.	309

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 81985186.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 782,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	571,00	
Felleskostnader	6 211,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	3 816,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 827,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: schoningsgate23@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SCHØNINGS GATE 23

Vedtatt på ektraordinært sameiermøte
Februar 2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Schønings gate 23, og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 309 i Oslo kommune. Sameiet består av 10 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også

krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. 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.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, og 1 varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
Styret forplikter selskapet utad ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Ved

Husordensregler for
1862 ESEK Schønings gate 23

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet.

§ 1 Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere
Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten(e) brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.
Det skal være alminnelig ro etter kl.23.00. Husholdningsmaskiner som ved bruk lager støy mellom etasjer og vegger til naboleiligheter, eksempelvis vaskemaskiner, tørketromler og støvsugere skal heller ikke brukes etter kl. 23.00.
Ved større private arrangementer skal øvrige beboere varsles på Vibbo i god tid, og vinduer og dører bor holdes lukket under arrangementet.
Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, fakler, tom emballasje, flasker, glass m.m.) i fellesarealer senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt a å røyke i fellesområdene innendørs.

Ved bruk av utendørs fellesareal i bakgården skal det tas hensyn til øvrige beboere og naboskap. Det tillates kun bruk av gassgrill eller elektrisk grill i bakgarden, og disse må plasseres slik at røyk/os ikke er til sjenanse for øvrige beboere og naboer. Alt avfall (mat, sigarettstumper, fakler, tom emballasje, flasker, glass m.m.) mv. skal fjernes straks man forlater utendørsområdet. Det skal være ro i bakgarden etter kl. 22.00 dersom nabovarsel på vibbo til øvrige beboere samt naboeiendommer ikke er sendt ut på forhand.
Seksjonseier som leier ut sin seksjon og/eller deler av denne har en særlig plikt til a å informere leietaker(e) om sameiets husordensregler.

§ 3 Orden i fellesområdene
Det skal vises nødvendig hensyn til naboer og eiendom.
Det må utvises forsiktighet når innbo/inventar/utstyr bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting, oppussing eller lignende. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for enhver skade som han eller hun, leietaker, gjester eller innleid arbeidskraft påfører eiendommen. Vedkommende seksjonseier plikter å si fra til styrets leder om eventuelle skader, slik at man i fellesskap kan vurdere utbedringsmuligheter og kostnadene ved disse.

Seksjonseierne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene.

For a å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når boder og kjellerarealet forlates.

Sykler, barnevogner, ski, kjelker og annet sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i fellesområder som kjellergang, gangområder, trapper eller avsatser. Oppbevaring i inngangspartiet er kun forbeholdt barnevogner som er i daglig bruk. Sigarettsneiper, snus m.m. skal ikke kastes i oppgangen eller ut fra leilighetene/balkonger/terrasser, og seksjonseier/leietaker har ansvar for at dette ikke skjer.

Det er ikke tillatt å lås sykler eller annet til smijernsgjerdet foran inngangspartiet.

§ 4 Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt.
Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallskasser plassert i bakgarden. Det er ikke tillatt a å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i avfallskassene. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre for det kastes. Hvis det ikke er plass til avfallet i avfallskassene skal det oppbevares i husstanden til kassene er tomt.

For a å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt resirkuleringskasse, og skal under ingen omstendigheter etterlates

utenfor avfallskassene. Kartonger, pappesker m.m. skal brettes og minimeres i volum før dette legges i resirkuleringskassen, slik at det ikke opptar for mye plass.
Tomflasker og annet tomgods skal ikke kastes i eller utenfor avfallskassene.

§ 5 Postkasseskilt og ringeklokketablå.
Styret legger inn seksjonseiere i ringeklokketablået. Postkassene er utstyrt med elektroniske navneskilt som oppdateres av styret. Se under de ulike temaene i Vibbo om hvordan dette bestilles.
Det er ikke tillatt å merke postkasser med egne skilt eller andre klistrelapper.

§ 6 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje og arbeider med elektriske installasjoner
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.
Arbeider med elektriske anlegg og installasjoner må kun utføres av autoriserte firmaer for å redusere fare for ulykker og brann.

§ 7 Felles signalanlegg
For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Noder for forsterking av det trådløse nettet tilhører sameiet og skal ikke fjernes fra leiligheten ved eks flytting. Parabolantenner på fasader eller balkonger er ikke tillatt.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier plikter a å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/en brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler i alle soverom.
Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.
Det er ikke tillatt med fyrverkeri på sameiets eiendom.

§ 9 Elektrisk uttak i boder og bruk av strøm fra uttak i fellesarealene
Det tillates at seksjonseiere setter opp elektrisk støpsel i bodene. Styret må varsles før arbeidene igangsettes. Seksjonseier bekoster alle arbeider selv, og må dokumentere at autorisert installatør er benyttet ved å fremvise faktura til styret.
Årlig strømavgift er kr 500,- per bod. Strømuttaket i boden kan kun benyttes til fryser, kjøleskap eller tilsvarende elektrisk utstyr. Årsavgiften faktureres de aktuelle sameiere i januar hvert år.
Tilsvarende avgift gjelder for jevnlig/systematisk uttak av strøm fra kontakter i fellesarealene tilknyttet sameiets strømmåler. Ordninger for strømuttak til hjelpemidler for beboere med funksjonsnedsettelse avtales med styret slik at hjelpemiddelbrukeren ikke belastes unødvendig.

§ 10 Balkonger / takterrasser
Balkonger og takterrasser skal holdes fri for snø, og sluk skal til enhver tid holdes åpne.
Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

§ 11 Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 12 Erstatningsansvar
Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten(e) og fellesarealet. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig erstattes av den/de som har forårsaket skaden.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
SCHØNINGS GATE 23

Dato: 11.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528399
9051451

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 309

Vi viser til bestilling av 20260311 for SCHØNINGS GATE 23.

GNR. 215 BNR. 309

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.06.1894.

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

875 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

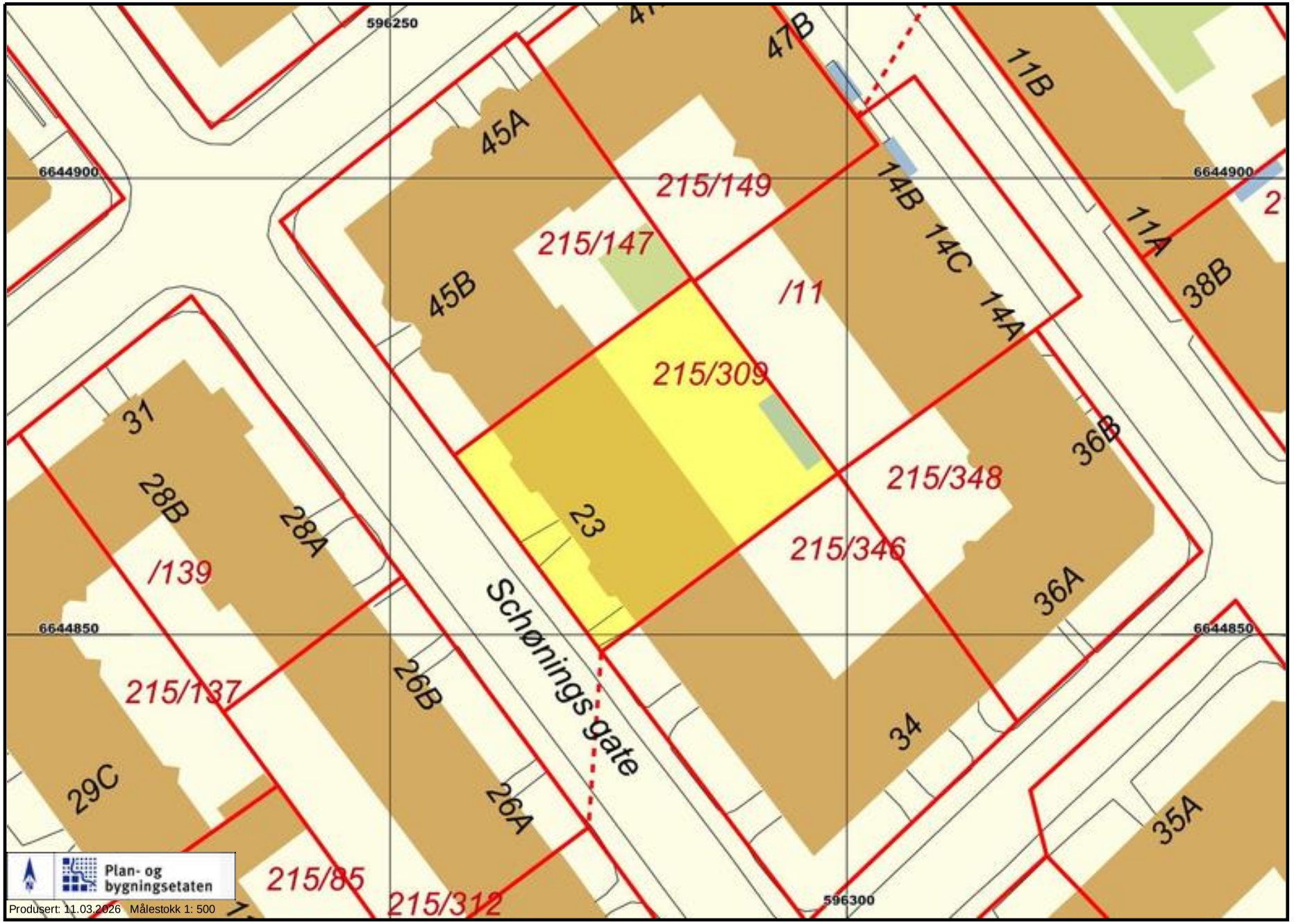
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

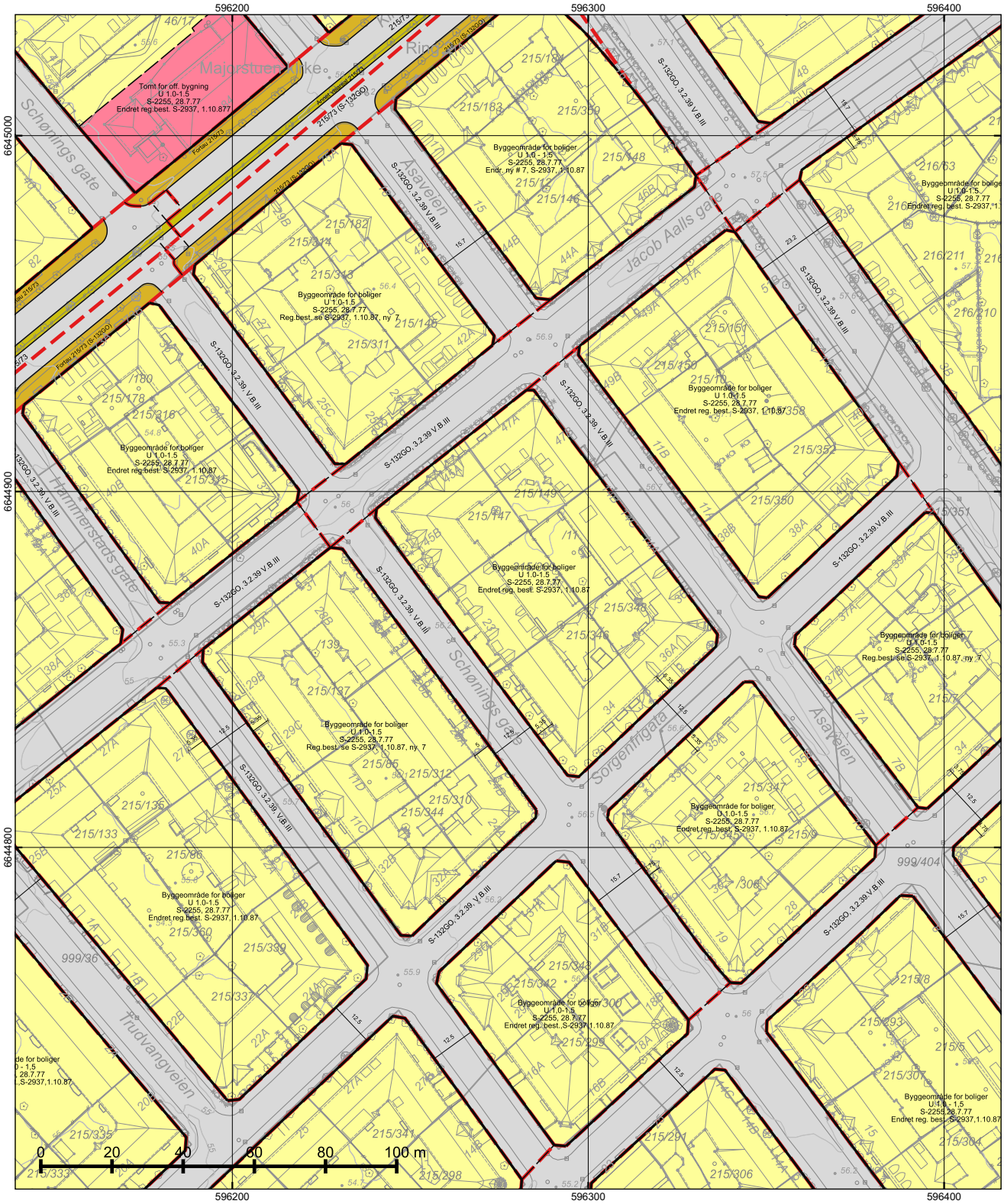
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596250
6644900
6644900
6644850
6644850
596300
47B
45A
45B
215/149
215/147
/11
14B
14C
14A
11B
11A
38B
215/309
23
215/348
36B
215/346
36A
34
35A
31
28B
28A
/139
215/137
29C
26B
26A
215/85
215/312
Schønings gate
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 11.03.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

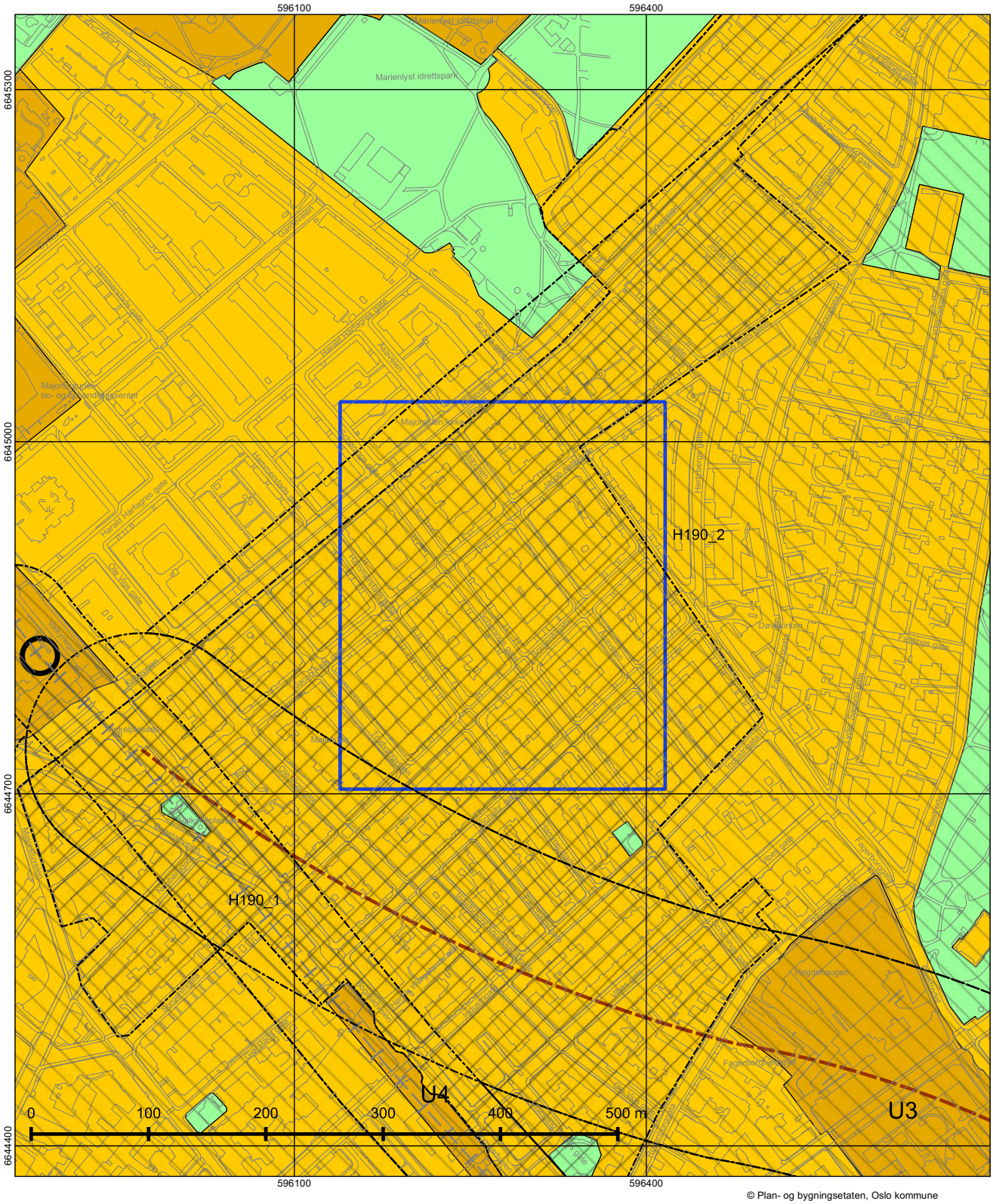
PlottID/Best.nr: 154367/ 86528399
Deres ref.:
Adresse: Schønings gate 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/309

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154367/86528399
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo 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.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

869-1913.

213
14

Annulleres.
5 Leiligheter.

84
1914

Expeditions-Dokument 1

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 23 Schønningsgt.

Indleveret 5te decbr 1913. Afbesteret

i vaar 23de jan. 1914.

Ferdig attestert 7.11.1914

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 23de januar 1914

C. Bjerke Hottermann

92
1914

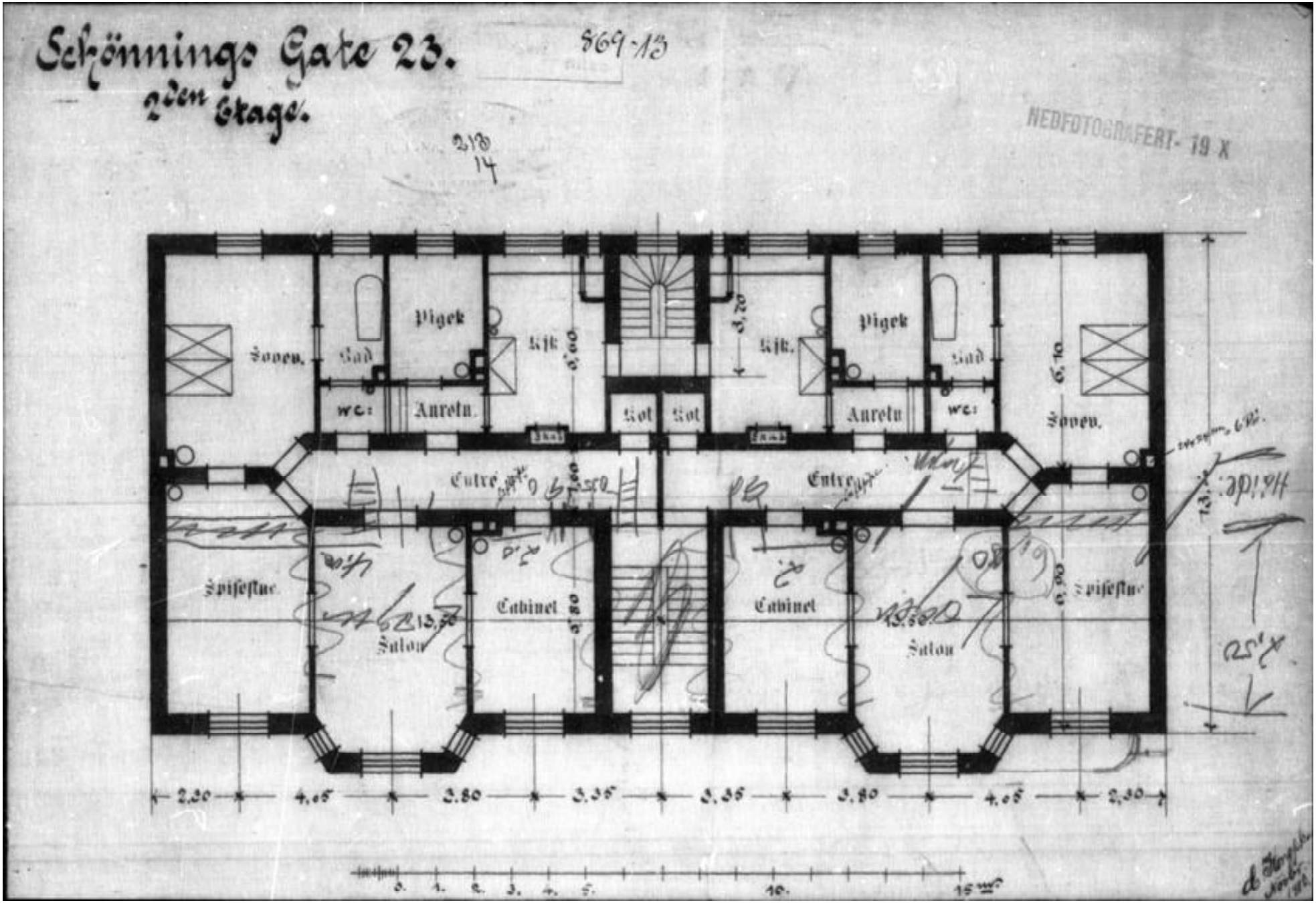
1) V Høideforskjæl fra Schønningsgate midtlinje fraa eiendommens Indkjørsel til nærmeste Linje fra Indkjørsel av Sørgaardsgate paa cirka 56.0 til nærmeste av Sørgaardsgate fugalen paa cirka 56.4. Gatebredde 15,7 m med 3.75 m bygningslinje

Kristiania 24 januar 1914

Gjemaal Bekk

KRISTIANIA
2260
1914.
VAND- OG KLOAKVÆSEN

KRISTIANIA
1914
VAND- OG KLOAKVÆSEN


Schönings Gate 23.
2den Etage.
869-13
218
14
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Sovev.
Bad
Pigek
Kjk.
WC:
Anretn.
Kot
Kot
Kjk.
Pigek
Bad
Anretn.
WC:
Sovev.
Entre
Entre
Spisestue
Cabinet
Salon
Cabinet
Salon
Spisestue
2,20
4,05
3,80
3,35
3,35
3,80
4,05
2,30

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Puls Arkitekter AS
Postboks 135 Vinderen
0319 OSLO

Dato: 18.03.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201200744-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHØNINGS GATE 23	Eiendom:	215/309/0/0
Tiltakshaver:	BJ & Partners AS	Adresse:	Kongsveien 57, 1177 OSLO
Søker:	Puls Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 135 Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SCHØNINGS GATE 23

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.03.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.03.2013 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
BJ & Partners AS, Kongsveien 57, 1177 OSLO, kristian@miramareiendom.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

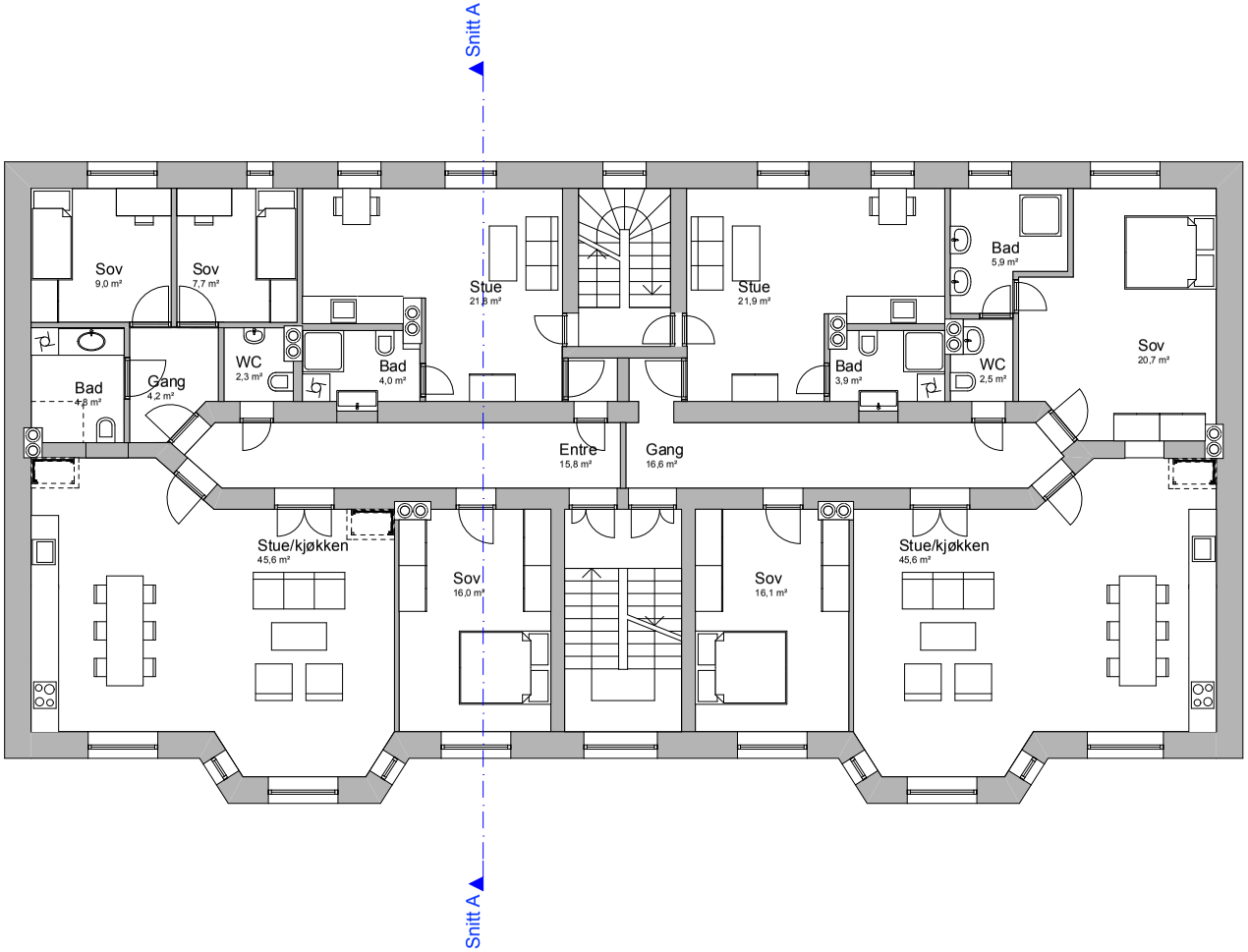
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



				1-trinns søknad	TILTAKSHAVER **Miramar Invest & Eiendom AS**	MÅL 1:100	SIGN SH	PROSJEKT **1152 Schøningsgate 23**
A	16.02.2012	SH	Endret rombetegnelser			DATO 15.12.2011	TEGN. NR. **A20-2.4**	TEGNING **Plan 4. Etasje NY**
KORR	DATO	KONTR						

PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.06.2023
	201516248 - 20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	SCHØNINGS GATE 23	Eiendom:	215/309/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Schøningsgt 23 v/ Eva Strøm	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Schønings gate 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 8 balkonger, mottatt 09.06.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201516248			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2	B1537-02	15.09.2015	1/14
Plan 3	B1537-03	15.09.2015	1/15
Plan 4	B1537-04	15.09.2015	1/16
Snitt	B1537-06	05.02.2016	6/3
Plan 1. etasje	B1537-01	31.05.2016	13/5
Fasader	B1537-05	31.05.2016	13/6

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

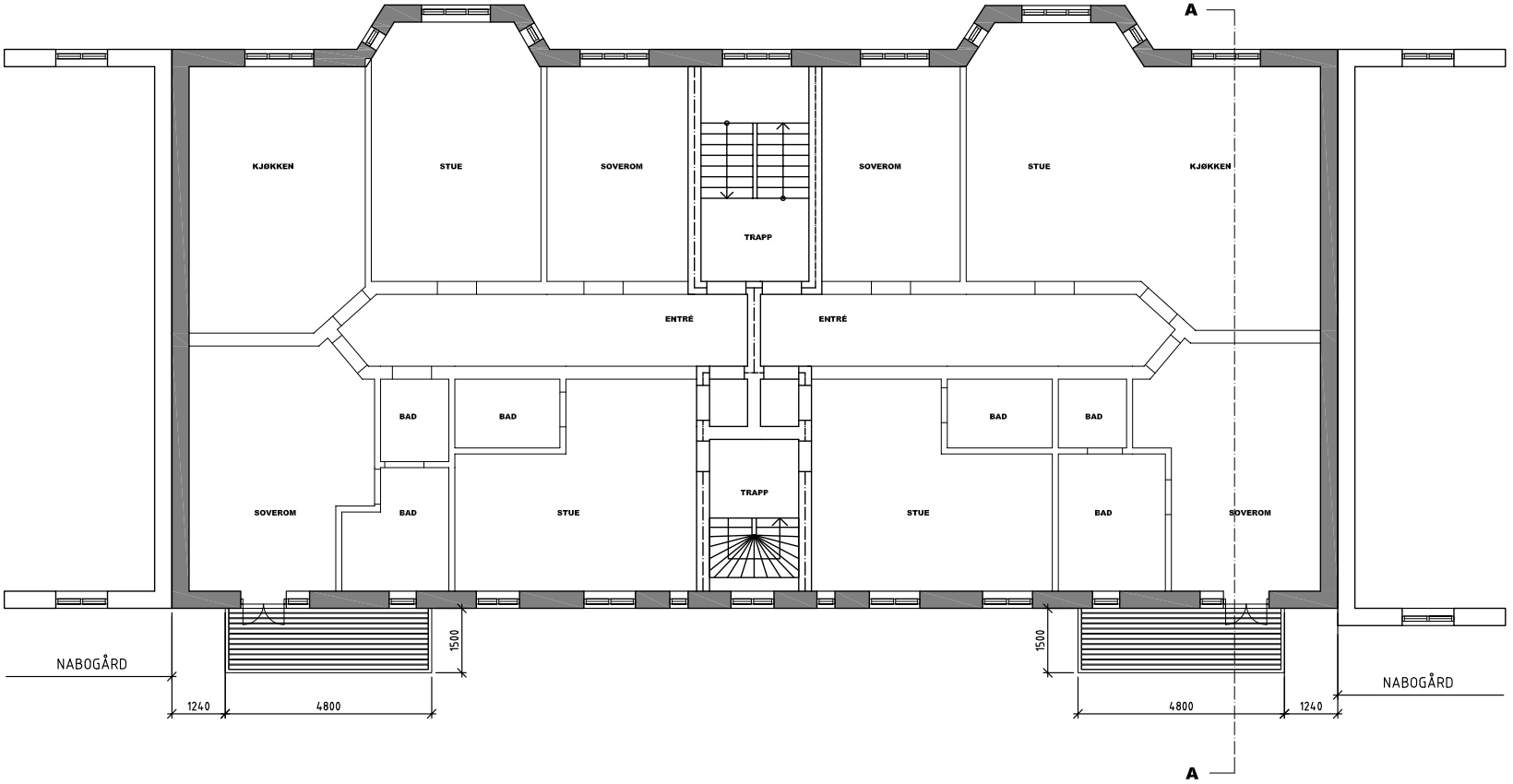
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Sameiet Schøningsgt 23 v/ Eva Strøm, Schønings gate 23, 0362 OSLO



Rev.	Beskrivelse				
Prosjekt	SCHØNINGS GATE 23				
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 4				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
15.09.2015	ALF	B-team FG	1:100		
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1537-04					
Prosjektnivå	Godkjent for ansvarsrett				
Byggesøknadstegninger					

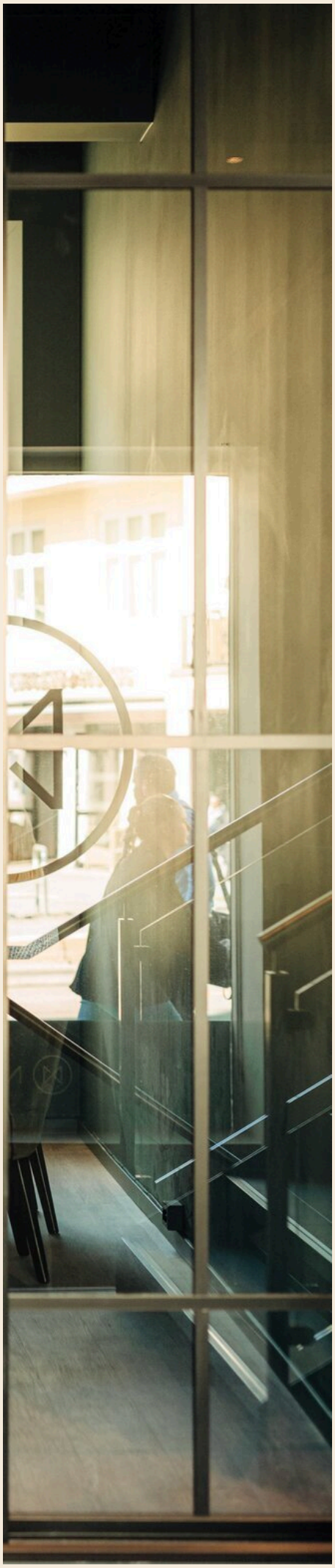
Arkitektgruppen as
Trondheimsveien 426
0955 Oslo
post@arkitektgruppen.no
Tlf 22 25 12 75
Fax 22 25 12 76
MO 979868883 MVA
Bankgiro: 50050774856
www.arkitektgruppen.no
Mayr Fredrik Granberg

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0169/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Schønings gate 23 0362 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 309, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian Pøhner
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
s.pohner@nordvikbolig.no
971 15 621



Siril Slorer Sloreby
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
s.sloreby@nordvikbolig.no
412 52 214

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: