

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 170 000,-
Omkostn.: Kr 211 850,-
Total ink omk.: Kr 8 631 850,-
Felleskostn.: Kr 4 835,-
Selger: Per Knut Asphaug
Bernhardt

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1914
BRA-i/BRA Total 70/74 kvm
Tomtstr.: 479.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 215, bnr. 180
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1002250110

DITT NYE HJEM?

Her får du det beste fra to verdener: en god og moderne bokkvalitet, samtidig som den klassiske bygården byr på forrige århundres sjarme, romslighet og vakre former. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med store vindusflater, generøs takhøyde og nydelige, originale detaljer. Fra stuen har du adgang til romslig privat takterrasse.

Høydepunkter:

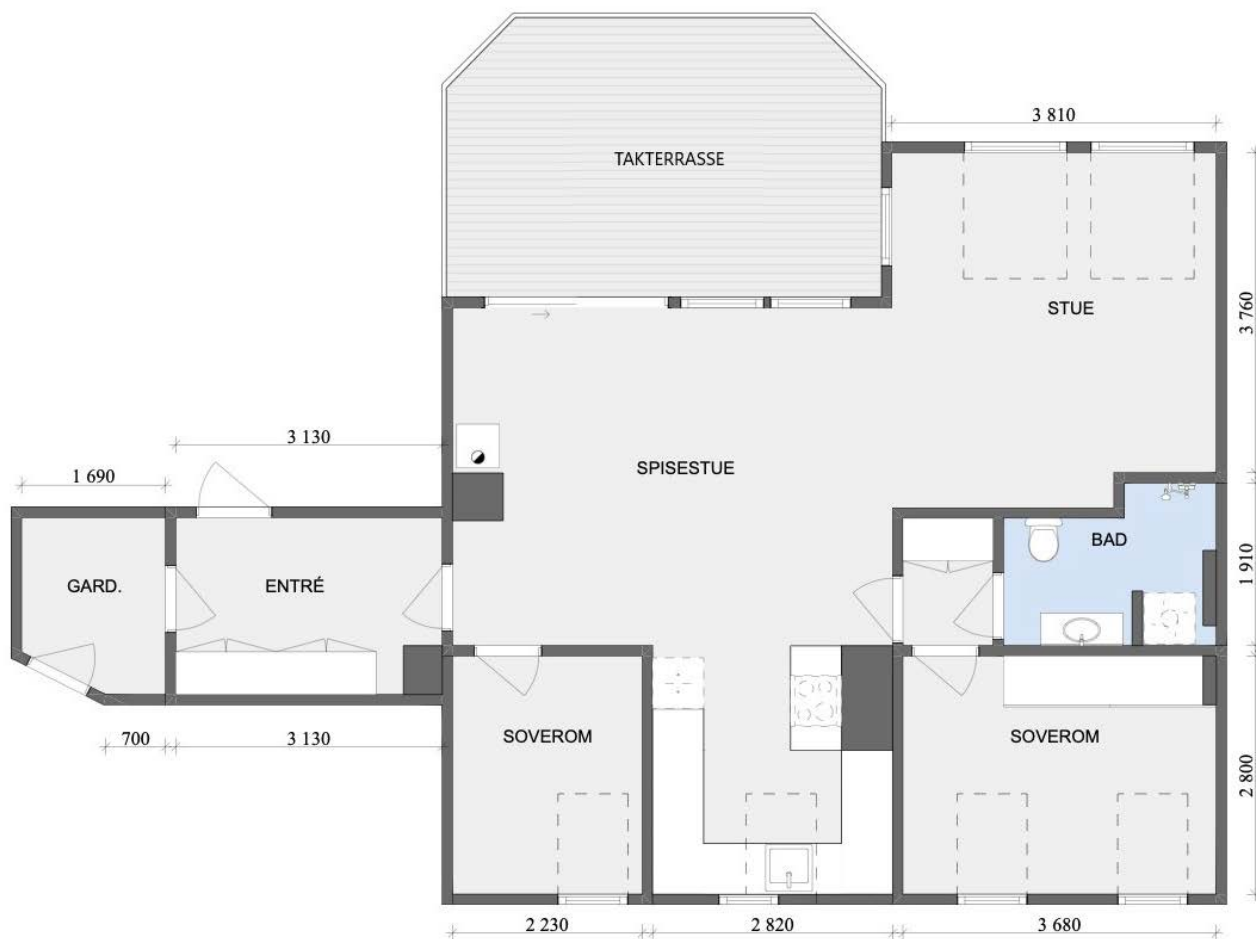
- Fleksibel og innholdsrik planløsning med mange bruks- og innredningsmuligheter
- Klassiske detaljer og flott romfølelse
- Generøs takhøyde
- Delikate fargevalg i alle rom, valgt i samråd med interiørarkitekt
- Meget sentral beliggenhet
- Tak, vegger, listverk og innerdører malt i 2024
- Parkett og fliser i entré fra 2024
- Nye trelags tak- og fasadevinduer i 2023 i hele leiligheten
- Takterrasse fullt rehabilitert, ferdig desember 2024



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	75
Budskjema	92

PLANTEGNING



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
 Utført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Velkommen til Schrønings gate 36! En fantastisk toppleilighet med klassiske detaljer og attraktiv beliggenhet.



Her får du det beste fra to verdener: en god og moderne bokvalitet, samtidig som den klassiske bygården byr på forrige århundres sjarme, romslighet og vakre former.



Fra stuen har du adgang til en romslig privat takterrasse på ca. 12,5 kvm. Her kan du nyte sene sommerkvelder, eller åpne og forlenge stuen.



Leiligheten har en gjennomgående planløsning med store vindusflater, generøs takhøyde og nydelige, originale detaljer.



Alle tak- og fasadevinduer i leiligheten er skiftet ut i 2023/2024, utenom terrassedøren og tilliggende vindusfelt på venstre side.



Leiligheten har god plass til både sofakrok og spisestue. Planløsningen gjør at de forskjellige sonene føles delvis adskilt, til tross for åpen løsning.



De flotte trebjelkene, kombinert med lyse overflater og masser av lysinnslipp, gir en behagelig atmosfære.





Her får du et sosialt allrom med plass til mange. Spisestuen finner sin naturlige plass foran vindusrekken.



Alle tak og vegger ble malt i 2024. Da ble det også lagt ny parkett på gulv og nye fliser i entré.





Her finner du også en flott peisovn som holder deg varm når gradestokken kryper nedover.







Her ligger alt til rette for både rolige filmkvelder og hyggelige lag med venner.



Kjøkkenet ligger delvis adskilt fra stuen.



Innredningen er opprinnelig fra 2010, men fikk nytt liv med et malingsstrøk i 2024.





Hvitevarene er delvis integrerte, herunder komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.





Her får du et innholdsrikt kjøkken med mye skap- og benkeplass. Innredningen består av fronter fra HTH og heltre benkeplate.



Hovedsoverommet gir god plass til seng og nattbord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys.



Her har du godt med lagringsplass i praktisk skyvedørsgarderobe.



Soverom II passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet gir plass til seng, nattbord og pult.



Over stuedelen har du en hyggelig hems med adgang via stige.



Denne fungerer fint til både lagring og avslapning - alt ettersom hva du ønsker deg.



Lyst flislagt bad med varmekabler i gulv.



Badet er innredet med toalett, servant på servantskap, speil og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.



En vakker entré gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her har du godt med lagringsplass i doble garderobeskap.





I forbindelse med entréen finner du en praktisk bod som gir godt med lagringsplass. Herfra har du også utgang til baktrapp.



Her bor du i en av Majorstuens vakre gamle bygårder. Det er et rolig, familievennlig miljø en rusletur fra Bogstadveien, med egen nabolagskafe og kolonial like i nærheten.



Her på Majorstuen bor du midt i smørøyet med alle servicetilbud like utenfor døren.



Dette er også et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, trikk og t-bane i alle byens retninger.



Frognerparken ligger en rusletur unna og er Oslos største park. Ypperlig for både hygge og trening!



Er du glad i kortreist mat? Bondens Marked har jevnlig marked på Valkyrie plass. Her ligger også nye Valkyrien senter. Valkyrien er en skattekiste fylt med fine opplevelser, gode smaker og inspirerende mote.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod.

5. etasje

BRA-i: 70 m² Entré, gang med utgang baktrapp, mellomgang, spisestue med utgang til takterrasse, stue, åpent kjøkken, bad og to soverom.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

12 m² Takterrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

479.4 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet, tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Meget attraktiv og sentral beliggenhet i vakre Schønings gate. Bygården ligger i hyggelig gate mellom Majorstuen/Fagerborg og Marienlyst. Det er et rolig, familievennlig miljø et steinkast fra Bogstadveien, med egen nabolagskafe og kolonial like i nærheten, ved Jessenløkken på Fagerborg. Rett ved leiligheten ligger Marienlystparken som er frodig og grønn om sommeren og et yndet sted for picnic'er, minigolf, skating og lek. Marienlyst fritidsklubb (Leker'n) er et sosialt samlingssted for barn og unge i bydelen. Klubbhuset ligger i Marienlystparken, som gir gode muligheter for et rikt utvalg utendørsaktiviteter. Leker'n arrangerer også diverse arrangement og

turneringer i løpet av året.

Gangavstand til både Marienlyst og Majorstuen barneskoler og flere barnehager, både offentlige og private.

Majorstuen byr også på ulike tilbud og aktiviteter som Colosseum Kino, Colosseum skatepark, flere lekeplasser, Frigg feltet med fotballbaner samt tennis- og idrettsanlegg ved Frognerparken. Kort gangavstand til Deichmann Majorstuen med bl.a. utlån av bøker, filmer, lydbøker, symaskiner og dagens aviser.

Området har gode velvære- og treningstilbud innendørs på blant annet Fitnes Xpress Bislet og eksklusive Artesia Spa i Majorstuveien samt Sats Bislett og Colosseum. For den turglade er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann med milevis av turløyper sommer som vinter.

Området er omringet av flere parker og grøntområder. I tillegg til Marienlystparken og Stensparken finner du også anerkjente Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsanlegget, Frogner stadion og Frognerbadet like ved. Det er videre kort vei til Ullevål sykehus og NRK.

Det er gangavstand til en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, Bogstadveien, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Her finner du alt fra de store motehusene til de mindre nisjeforretningene. Bogstadveien har dessuten fått et nytt estetisk løft og fremstår som en moderne og attraktiv handlegate. I området finner du også hyggelige fortauskaféer og velkjente restauranter som Cru og Delicatessen.

Meget god offentlig kommunikasjon i området med buss i Kirkeveien (20- og 25-bussen) i umiddelbar nærhet. Fra dette stoppet går i tillegg flybussekspressen som tar deg til Gardermoen flyplass. I tillegg går det trikk i Bogstadveien og T-baner i alle retninger fra Majorstuen. Kort vei til flere skoler og barnehager.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygården er oppført med teglstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre teknet med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag. Utvendig fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning, men behov for lokale utbedringer kan forekomme. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppeskader?

Noe synlige sprekker i fuger, som omtalt i takstrappert, men ingen kjente lekkasjer i tilknytning til våtrom. Lekkasje fra vannrør inn til kjøkken (ikke på våtrom) for mange år siden (antatt 2016/17), men disse ble byttet (forsikrings sak) til nye "rør i rør" med synlig inspeksjonsluke for skjøt bak garderobeskap på hovedsoverom.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Tilbakeslag i kjeller ifm. svært kraftig regnvær i 2024. Forsikrings sak og håndtert.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært (Proline Norge AS og Rørleggersentralen AS). Proline utført rørfornyelse i 2016. Rørleggersentralen byttet til ny hovedstoppekran i kjelleren i nov/des 2023.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Noen fuktmerker i kjeller.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Lekkasje fra takterrasser i begge loftsleiligheter tidligere. Utført reparasjons-/vedlikeholdsarbeider i seksjon 13 i 2023, herunder skjøtet membran, byttet panel og ny terrassedør. I seksjon 12 er takterrassen fullstendig rehabilitert med ferdigstilling des 2024, med 10 års garanti på vanntetthet.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ingen kjente problemer i min leilighet, brenner godt i peisovnen når den "først er i gang", men beboere i enkelte underliggende etasjer har tidvis klaget på "dårlig trekk". Pipeløp i sameiet ble rehabilitert av BFS Brann og Fyrings sikring i 2015.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ref. takstrappert er det påpekt skjevheter i gulv.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært (Rett Elektro AS og OEC AS). Nytt sikringsskap av OEC AS i 2009. Ny kurs til takterrasse av Rett Elektro AS i 2024.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Elkontroll: Kontrollert og godkjent gjennom Elvia den 18.12.2024.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært (av Mesterservice AS / Mellem og Martinsen AS / Alfa Malermester AS). Mesterservice: Byttet alle takvinduer (og fasadevinduer) i 2023. Mellem og Martinsen: Rehabiliterert takterrasse i 2024. Alfa Malermester: Pussing og maling av fasaden i 2018.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Godkjent utbygget loft i 1987.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Godkjent til boligformål i 1987.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Skaderapporter ifm. takvinduer og takterrasser, som er håndtert og utbedret.

Tilleggs kommentar

Tidvis lyd (antatt) fra stengeventil (av/på) oppvaskmaskin kjøkken under drift, men ingen påvirkning på funksjon.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje/loft og inneholder entre, gang med utgang baktrapp, mellomgang, bad/wc, åpent kjøkken, spisestue med utgang til takterrasse, stue og 2 soverom

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3,6 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting: Takterrasse: Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50

cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca 95 cm fra topp gulvfliser. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det var ikke mulig å gjøre besiktigelse av membran/tettesjikt under flislagt gulv. Det antas at gulv under gulvfliser er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra. Det ble registrert enkelte mindre skader på teglstein montert i forbindelse med rekkverk, det antas at forholdet kun er av visuell karakter. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

- Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på slark mellom dørbblad og dørramme i dør mot fellesareal hovedtrapp som medfører økt grad av transport av lyd og energi mellom fellesareal og leiligheten, samt funksjonsfeil ved at dørbblad mot baktrapp kommer i konflikt med overliggende hylle ved åpne/lukke funksjon.

- Avløpsrør: Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra 1987 har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

- Vannledninger: Kaldtvanns hovedstoppekran for tappesteder i leiligheten er montert bak luke i vegg i ett soverom tilstøtende til bad bak skyvedørsgarderobe. Stoppekransen fungerer som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra 1987 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

- Elektrisk: Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad. Halogen downlight belysning i kjøkken. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang (baktrapp) med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Elektrisk anlegg i sikringsskapet er montert nytt i 2009. Forøvrig er elektrisk anlegg i leiligheten i vesentlig grad fra 1987. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet 2009, dokument datert 23.11.2009. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført på takterrassen i forbindelse med rehabiliteringen av terrassegulv i 2024, dokument datert 18.11.2024. Det ble fremvist «Garantiskjema varmekabel» for montering av varmekabel i terrassegulv i 2024, dokument datert 03.11.2024. Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2024, dokument datert 18.12.2024. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra 1987 som ikke er

jordet.

- Varmtvannsbereder: Levetidsbetraktning på varmtvannsberedere er 20 - 25 år. TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra ca 1987, at berederen er plassert i rom uten sluk og at det ikke er montert Aquastop på vanninntak til berederen eller Waterguard med sensorsløfe etablert på gulv i området rundt varmtvannsberederen.
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte i bad. Tilfredstillende sug gjennom viften. Det er ikke etablert naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er montert luftespalter i to vindusrammer i spisestue og i forbindelse med vindusgrep til takvinduer. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.
- Øvrig: Innerdører: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mellom entre og gang er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme. Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn: Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom (lite), målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom (stort), målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Stue, målt ca 2,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Entre, målt ca 2,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Spisestue, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre, stue og begge soverom. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i spisestue. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak. Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.
- Våtrom: Badet er oppført nytt i ca 1987, senere ble badet pusset opp i ca 2003 med nye «flis på flis» på gulv og vegger samt nytt sanitærutstyr. Støpejerns gulvsluk og membran/tettesjikt fra 1987 er fortsatt benyttet. Sanitærutstyr i bad: Heldekkende porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert sideskap til speil. Klosett. Termostat dusjbatteri og dusjforheng. Opplegg vaskemaskinsøyle i nisje. Ett veggmontert høyskap. Krakeleringer i overflaten av porselensservant. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold. Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot dusjsone i stue, det ble ikke registrert negative forhold. Sprekk i en gulvflis i dusjsone. Stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone samt noe mellom veggfliser. Stedvis bompuss under gulvfliser i dusjsone. Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Fall mot gulvsluk i nedsenket (ca 2,5 cm) dusjsone tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:100 fall. Det er ikke etablert oppkant/dørteskel i døråpning til bad. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. Overløpsrør fra sikkerhetsventil til varmtvannsbereder er ført ut av vegg i dusjsone. Rørgjennomføringen er ikke utført i henhold til forventet faglig standard. Tettesjikt i vegg rundt rørgjennomføring i dusjsone er brutt, noe som medfører økt fare for fuktvandring i konstruksjonen. Det anbefales å utføre vegger i våtrom med

vannbestandig tettesjikt/membran. Støpejerns gulvsluk fra 1987 med provisorisk plast stakeplugg. Gulvsluket var vanskelig å besiktige på grunn av overdekning. Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år. Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1987. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

FLOS-lampen i spisestuen følger IKKE leiligheten ved salg. Møbler i leiligheten kan kjøpes etter avtale med selger. Møbler i leiligheten kan kjøpes etter avtale med selger.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Selger leier i dag garasje plass i Suhms gate.

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. 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:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

79162722,4

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 8 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 787 125

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 148 498

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

114/1478

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 4 835,- pr. måned og er fordelt slik:

- Felleskostnader kr 4 423,-
- Vedlikeholdfond kr 412,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftkostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 835

Andel Fellesgjeld

Kr 170 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2025

Andel fellesformue

Kr 13 363

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Schønings Gt. 36

Organisasjonsnummer

976749634

Om sameiet

Sameiet består av 14 seksjoner, herunder 10 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (regulert som 4 seksjoner).

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiet har ikke revisor.

TV og Internett

Sameiet har avtale med Telia om leveranse av TV og bredbånd til hver husstand. Teliabox med tilhørende kabler følger leiligheten og skal ikke fjernes ved utflytting/salg av leiligheten.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79162722,4. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Lån

Sameiet Schønings Gt. 36 har lån i OBOS banken. Styret med mandat fra generalforsamlingen, vedtok i 2023 et nytt låneopptak som ledd i finansiering av nødvendige vedlikeholdsarbeider i loftsetasjen. Eksisterende lån ble slått sammen med nytt låneopptak under ny avdragsprofil på 30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 215, bruksnummer 180, seksjonsnummer 12 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/180/12:

24.07.1915 - Dokumentnr: 913925 - Erklæring/avtale

ang takvann

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:180

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1985 - Dokumentnr: 17357 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 114/1478

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for innredning av leiligheter på loft datert 22.05.1987.

Forøvrig foreligger ekspedisjonsdokument for vaaningshus attestert 14.02.1917.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.05.1987.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger etter

reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255 datert 28.07.77.

Adgang til utleie

I sameiet er det ikke tillatt uten styrets godkjenning, å praktisere utleie via Airbnb eller andre lignende selskaper, med mindre man bor i leiligheten selv. En utleie via Airbnb eller lignende selskaper, kan likevel ikke overskride en utleieperiode på mer enn 4 måneder per år.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 250 000 (Prisantydning)

170 000 (Andel av fellesgjeld)

8 420 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

210 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

211 850 (Omkostninger totalt)

222 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

225 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 631 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 642 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 645 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 211 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 000 Digital annonsering
- 3 000 Factoringgebyr (vi legger ut for alt)
- 5 500 Fotograf
- 1 910 Garantipremie/inneståelse
- 19 900 Markedspakke (inkl BLNK Premium pakken)
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk. (kr 875,- for 2 på visning)
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 145 150

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Karianne Amlie

Partner / Eiendomsmegler

karianne.amlie@aktiv.no

Tlf: 977 57 259

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23

0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

24.03.2025

Vedlegg

Schønings gate 36

0362 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1914

BRA: 70 m²

BRA (ny arealstandard): 74 m²

BRA-i (ny arealstandard): 70 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28382>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Ett soverom (lite), målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom (stort), målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, målt ca 2,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Entre, målt ca 2,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Spisestue, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre, stue og begge soverom.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i spisestue.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom

Oppsummering

Badet er oppført nytt i ca 1987, senere ble badet pusset opp i ca 2003 med nye «flis på flis» på gulv og vegger samt nytt sanitærutstyr. Støpejerns gulvsluk og membran/tettesjikt fra 1987 er fortsatt benyttet.

Sanitærutstyr i bad:

Heldekkende porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert sideskap til speil. Klosett. Termostat dusjbatteri og dusjforheng. Opplegg vaskemaskinsøyle i nisje. Ett veggmontert høyskap.

Krakeleringer i overflaten av porselensservant.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot dusjsone i stue, det ble ikke registrert negative forhold.

Sprekk i en gulvflis i dusjsone.

Stedvis sprekk/rissdannelse i fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone samt noe mellom veggfliser.

Stedvis bompuss under gulvfliser i dusjsone.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Fall mot gulvsluk i nedsenket (ca 2,5 cm) dusjsone tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:100 fall.

Det er ikke etablert oppkant/dørteskel i døråpning til bad. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Overløpsrør fra sikkerhetsventil til varmtvannsbereder er ført ut av vegg i dusjsone. Rørgjennomføringen er ikke utført i henhold til forventet faglig standard. Tettesjikt i vegg rundt rørgjennomføring i dusjsone er brutt, noe som medfører økt fare for fuktvandring i konstruksjonen.

Det anbefales å utføre vegger i våtrom med vannbestandig tettesjikt/membran.

Støpejerns gulvsluk fra 1987 med provisorisk plast stakeplugg. Gulvsluket var vanskelig å besiktige på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1987.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 95 cm fra topp gulvfliser. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det var ikke mulig å gjøre besiktigelse av membran/tettesjikt under flislagt gulv.

Det antas at gulv under gulvfliser er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.

Det ble registrert enkelte mindre skader på teglstein montert i forbindelse med rekkverk, det antas at forholdet kun er av visuell karakter.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på slark mellom dørblad og dørramme i dør mot fellesareal hovedtrapp som medfører økt grad av transport av lyd og energi mellom fellesareal og leiligheten, samt funksjonsfeil ved at dørblad mot baktrapp kommer i konflikt med overliggende hylle ved åpne/lukke funksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere ny brannklassifisert dør mot fellesareal hovedtrapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra 1987 har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør i leiligheten fra 1987 bør påregnes i nær fremtid.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran for tappesteder i leiligheten er montert bak luke i vegg i ett soverom tilstøtende til bad bak skyvedørgarderobe.

Stoppekransen fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra 1987 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra ca 1987 bør påregnes i nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad.

Halogen downlight belysning i kjøkken.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang (baktrapp) med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Elektrisk anlegg i sikringsskapet er montert nytt i 2009. Forøvrig er elektrisk anlegg i leiligheten i vesentlig grad fra 1987.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet 2009, dokument datert 23.11.2009.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført på takterrassen i forbindelse med rehabiliteringen av terrassegulv i 2024, dokument datert 18.11.2024.

Det ble fremvist «Garantiskjema varmekabel» for montering av varmekabel i terrassegulv i 2024, dokument datert 03.11.2024.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2024, dokument datert 18.12.2024.

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

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

TG-2 er satt med tanke på alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra 1987 som ikke er jodet.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av elektrisk anlegg i leiligheten fra 1987 bør påregnes i nær fremtid.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Levetidsbetraktning på varmtvannsberedere er 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra ca 1987, at berederen er plassert i rom uten sluk og at det ikke er montert Aquastop på vanninntak til berederen eller Waterguard med sensorsløfe etablert på gulv i området rundt varmtvannsberederen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere ny varmtvannsbereder med tilkoblet Aquastop på kaldtvannsinntak til bereder, samt fast strømtilkobling.

Ventilasjon

Oppsummering

Elektrisk avtrekksvifte i bad. Tilfredstillende sug gjennom viften.

Det er ikke etablert naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i to vindusrammer i spisetue og i forbindelse med vindusgrep til takvinduer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mellom entre og gang er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.3.2025

Rapportdato
12.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Per Knut Asphaug Bernhardt

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Rønning
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Schønings gate 36, 0362 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	215	Bruksnr:	180	Festenr:
Seksjonsnr:	12	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1914					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Kaldt loftet i gården ble utbygget til boligformål i 1987.

Bygård i 4 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Schønings gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med teglstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag.

Utvendig fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning, men behov for lokale utbedringer kan forekomme.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje/loft	70	70	0	Entre, gang med utgang baktrapp, mellomgang, bad/wc, åpent kjøkken, spisestue med utgang til takterrasse, stue og 2 soverom.	
Totalt m²	70	70	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje/loft	70	70	0	0	12
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	74	70	4	0	12

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
5. etasje/loft	84	70	14
Totalt m²	84	70	14

Kommentar til arealberegning

Leilighetens gulvarealet i 5.etasje/loft er målt til ca 76,4 m².

Leilighetens gulvarealet i lagringshems er målt til ca 7,3 m², adkomst via løs stige fra spisestue. Arealet er lagt inn i underliggende arealdisponering i rubrikk for «ALH - areal med lav himlingshøyde» under 5.etasje/loft.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 3,6 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
<p>Nordøstvendt takterrasse på ca 12,4 m2 med utelys og strømuttak.</p> <p>Terrassegulv er oppført med underliggende sponplater mot bærekonstruksjon, overliggende ca 12 cm støp med armering, varmekabler med tidsregulator (ny 16 ampere kurs i 2024), integrert nytt gulvsluk, 4 lag med 2 komponent smøremembran på støpt gulv og 3 lag på vegger samt overliggende gulvfliser. Rekkverk i front er oppført med malt teglstein og overliggende metallbeslag. Terrassebeslag i overgang gulv/vegg og topp beslag på rekkverk er montert nytt i forbindelse med rehabiliteringen i 2024.</p> <p>Det er etablert varmetråder i avrenningsrør i terrassegulv og nedløpsrør på fasadeliv, i henhold til eier.</p> <p>Sidevegger til takterrasse er oppført med liggende, malt trepanel, overliggende metall beslag. Det er innsatt vindu i en sidevegg til takterrassen.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Takterrassen er 1.gang oppført i 1987.</p> <p>Gulv til takterrassen ble omfattende rehabilitert etter vannlekkasje ned til underliggende leilighet i 2024.</p> <p>Det ble fremvist beskrivelse og bildedokumentasjon på utført arbeid fra Mellem & Martinsen AS, datert 12.02.2025.</p>	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekking?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 95 cm fra topp gulvliser. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det var ikke mulig å gjøre besiktigelse av membran/tettesjikt under flislagt gulv.
Det antas at gulv under gulvliser er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrasegulv fungerer normalt bra.

Det ble registrert enkelte mindre skader på teglstein montert i forbindelse med rekkverk, det antas at forholdet kun er av visuell karakter.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

3-lags isolerglass vinduer fra 2024.
3-lags isolerglass Velux takvinduer fra 2023.

2-lags isolerglass vinduer fra 2004 i skyvedør til takterrasse.

Luftespalte er montert i to vindusrammer i spisestue, samt integrerte luftespalter i vindusgrep til takvinduer.

Eldre dør mot fellesareal til hovedtrapp er ikke brannklassifisert, fra ukjent år. Sikkerhetslås i døren er montert ny i 2023 i henhold til eier.

Dør mot fellesareal til baktrapp er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås, fra 1984.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se beskrivelse på årstall i overliggende punkt.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på slark mellom dørblad og dørramme i dør mot fellesareal hovedtrapp som medfører økt grad av transport av lyd og energi mellom fellesareal og leiligheten, samt funksjonsfeil ved at dørblad mot baktrapp kommer i konflikt med overliggende hylle ved åpne/lukke funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere ny brannklassifisert dør mot fellesareal hovedtrapp.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom (lite), målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom (stort), målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Stue, målt ca 2,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Entre, målt ca 2,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Spisestue, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.	
TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre, stue og begge soverom. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i spisestue.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.	
Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i spisestue er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med nye innvendige syrefaste stålrør i ca 2015, i henhold til eier.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Kleberstein peisovn i spisestue, fra senere tid, ukjent år. Peisovnen ble ikke funksjonstestet på befaringsdag, eier opplyser om god funksjonsevne. Det er montert ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv, i henhold til brannforskrifter.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-1

Pipemur kan besiktiges fra 3 sider i spisestue, forøvrig vender pipeløp ut mot fellesareal. Det ble ikke registrert avvik på synlig del av pipemur med behov for tiltak.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2010, senere er fronter malt i 2024. Lysgrå, glattmalte, fronter fra HTH kjøkken med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integret komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrys. Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over komfyr, montert ny i 2010.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av Homlong og Raknestangen Arkitektfirma AS, datert 18.03.1986

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Expeditions-Dokument - Kirkeveien 73. Oppføring av Våningshus, attestert 14.02.1917 Ferdigattest - Kirkeveien 73 (Schønings gate 36). Arbeidets art: Innredning leiligheter på loft, datert 22.05.1987.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025. Felles brannvarslingsanlegg med en sensorer i leiligheten samt fellesareal. Service sist gjennomført i 2024, forøvrig årlig serviceavtale i henhold til eier.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eldre, felles støpejerns avløpsopplegg fra ukjent år. Felles avløpsopplegg er innvendig rehabilitert med nytrukket strøppe i 2016. Innvendige synlige plast avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 1987 i bad og 2010 i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra 1987 har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av avløpsrør i leiligheten fra 1987 bør påregnes i nær fremtid.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eldre, felles kaldtvannsupplegg fra ukjent år. Kobberrør er benyttet ved skjult- og åpen rørføring til bad og rørføring til varmtvannsbereider på lagringsshems fra hovedsakelig 1987, forøvrig er det montert plastrør til kjøkken fra antatt 2010.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kaldtvanns hovedstoppekran for tappesteder i leiligheten er montert bak luke i vegg i ett soverom tilstøtende til bad bak skyvedørgarderobe. Stoppekranen fungerer som tiltenkt.	
TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra 1987 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør fra ca 1987 bør påregnes i nær fremtid.	

6.9 Elektrisk

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

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
 Elektrisk oppvarming.
 Varmekabler i bad.
 Halogen downlight belysning i kjøkken.
 Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang (baktrapp) med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Elektrisk anlegg i sikringsskapet er montert nytt i 2009. Forøvrig er elektrisk anlegg i leiligheten i vesentlig grad fra 1987.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet 2009, dokument datert 23.11.2009.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført på takterrassen i forbindelse med rehabiliteringen av terrassegulv i 2024, dokument datert 18.11.2024.

Det ble fremvist «Garantiskjema varmekabel» for montering av varmekabel i terrassegulv i 2024, dokument datert 03.11.2024.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2024, dokument datert 18.12.2024.

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

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

TG-2 er satt med tanke på alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra 1987 som ikke er jordet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av elektrisk anlegg i leiligheten fra 1987 bør påregnes i nær fremtid.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Separat varmtvannsbereder montert på gulv i lagringshems over bad.

Fundament

To braketter plassert på gulvplater.

Årstall

Antatt ca 1987

Størrelse

Antatt ca 150 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Levetidsbetraktning på varmtvannsberedere er 20 - 25 år.
TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra ca 1987, at berederen er plassert i rom uten sluk og at det ikke er montert Aquastop på vanninntak til berederen eller Waterguard med sensorsløfe etablert på gulv i området rundt varmtvannsberederen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere ny varmtvannsbereder med tilkoblet Aquastop på kaldtvannsinntak til bereder, samt fast strømtilkobling.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Elektrisk avtrekksvifte i bad. Tilfredstillende sug gjennom viften.
Det er ikke etablert naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i to vindusrammer i spisestue og i forbindelse med vindusgrep til takvinduer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

6.12 Våtrom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Badet er oppført nytt i ca 1987, senere ble badet pusset opp i ca 2003 med nye «flis på flis» på gulv og vegger samt nytt sanitærutstyr. Støpejerns gulvsluk og membran/tettesjikt fra 1987 er fortsatt benyttet.

Sanitærutstyr i bad:

Heldekkende porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert sideskap til speil. Klosett. Termostat dusjbatteri og dusjforheng. Opplegg vaskemaskinsøyle i nisje. Ett veggmontert høyskap.

Krakeleringer i overflaten av porselensservant.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold. Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot dusjsone i stue, det ble ikke registrert negative forhold.

Sprekk i en gulvflis i dusjsone.

Stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone samt noe mellom veggfliser. Stedvis bompuss under gulvfliser i dusjsone.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Fall mot gulvsluk i nedsenket (ca 2,5 cm) dusjsone tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:100 fall.

Det er ikke etablert oppkant/dørteskel i døråpning til bad. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Overløpsrør fra sikkerhetsventil til varmtvannsbereider er ført ut av vegg i dusjsone.

Rørgjennomføringen er ikke utført i henhold til forventet faglig standard. Tettesjikt i vegg rundt rørgjennomføring i dusjsone er brutt, noe som medfører økt fare for fuktvandring i konstruksjonen. Det anbefales å utføre vegger i våtrom med vannbestandig tettesjikt/membran.

Støpejerns gulvsluk fra 1987 med provisorisk plast stakeplugg. Gulvsluket var vanskelig å besiktige på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1987.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000****6.13 Øvrig: Gulv****Beskrivelse**

Fliser i entre og bad, belegg i gang, forøvrig 1-stavs parkett.

Parkettgulv og fliser i entre er montert i 2024.

Parkettgulv har et øvre tresjikt på kun ca 2,0 mm.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Stedvis noe knirk og svikt i parkettgulv.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malt glassfiberstrie/mur i gang, malte plater/mur i entre, stue og spisestue, forøvrig malte plater.

Alle vegger er malt i 2024, bortsett fra i bad og gang.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt glassfiberstrie i bad og gang, forøvrig malte plater.

Alle tak er malt i 2024, bortsett fra i bad og gang.

Mønehøyden i spisestue er målt til ca 3,98 m under skråtak.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,65 m på høyeste nivå.

Mønehøyden på lagringshems er målt til ca 1,20 m under skråtak.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, malte, profilerte dører fra 1987, dørene er malt i 2024.

Baderomsdør har luftespalte etablert i nedkant av dørblad.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mellom entre og gang er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
To frittstående garderober i entre fra 2020.
Frittstående skyvedørgarderobe i ett soverom fra 2020.
Integrert garderober i mellomgang.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250110	
Selger 1 navn	
Per Knut Asphaug Bernhardt	
Gateadresse	
Schønings gate 36	
Poststed	Postnr
OSLO	0362
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250110

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
 Beskrivelse Noe synlige sprekker i fuger, som omtalt i takstrappport, men ingen kjente lekkasjer i tilknytning til våtrom. Lekkasje fra vannrør inn til kjøkken (ikke på våtrom) for mange år siden (antatt 2016/17), men disse ble byttet (forsikrings sak) til nye "rør i rør" med synlig inspeksjonsluke for skjøt bak garderobeskap på hovedsoverom.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse Tilbakeslag i kjeller ifm. svært kraftig regnvær i 2024. Forsikrings sak og håndtert.
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Proline utført rørfornyelse i 2016. Rørleggersentralen byttet til ny hovedstoppekran i kjelleren i nov/des 2023.
 Arbeid utført av Proline Norge AS og Rørleggersentralen AS
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
 Beskrivelse Noen fuktmerker i kjeller.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
 Beskrivelse Lekkasjer fra takterrasser i begge loftsleiligheter tidligere. Utført reparasjons-/vedlikeholdsarbeider i seksjon 13 i 2023, herunder skjøtet membran, byttet panel og ny terrassedør. I seksjon 12 er takterrassen fullstendig rehabilitert med ferdigstillelse des 2024, med 10 års garanti på vannetthet.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse Ingen kjente problemer i min leilighet, brenner godt i peisovnen når den "først er i gang", men beboere i enkelte underliggende etasjer har tidvis klaget på "dårlig trekk". Pipeløp i sameiet ble rehabilitert av BFS Brann og Fyrings sikring i 2015.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse Ref. takstrappport er det påpekt skjevheter i gulv.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Nytt sikringskap av OEC AS i 2009. Ny kurs til takterrasse av Rett Elektro AS i 2024.
 Arbeid utført av Rett Elektro AS og OEC AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse Elkontroll: Kontrollert og godkjent gjennom Elvia den 18.12.2024.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Document reference: 1002250110

Tilleggs kommentar

Tidvis lyd (antatt) fra stengeventil (av/på) oppvaskmaskin kjøkken under drift, men ingen påvirkning på funksjon.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Knut Bernhardt	61cde5b59118f8254217a58 96bbeed761b5e7e1c	20.03.2025 11:00:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250110

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Schønings gate 36 - Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	3 min	0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	4 min	0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min	0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min	2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min	3.6 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	7 min	0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	9 min	0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	14 min	1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	10 min	0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min	1.2 km
Heltberg Bislett	14 min	
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	14 min	1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

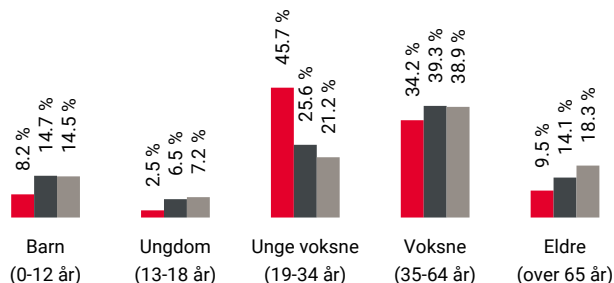
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	5 min	0.4 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min	0.6 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 49 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Kirkeveien PostNord, søndagsåpent	1 min	0.1 km
Joker Kirkeveien Søndagsåpent	3 min	0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



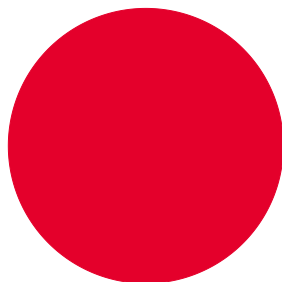
Vedlikehold veier

Godt velholdt 83/100

Sport

- | | | |
|------------------------------------|--------|---|
| ⊕ Marienlyst skole | 5 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.4 km | |
| ⊕ Majorstua skole | 7 min | 🚶 |
| Aktivitetshall | 0.6 km | |
| 🏃 Synergy | 5 min | 🚶 |
| 🏃 Artesia Trening | 6 min | 🚶 |

Boligmasse



100% blokk

«Høflig og fredelig nabolag, og likevel veldig nært sentrum, butikker og skoler :)»

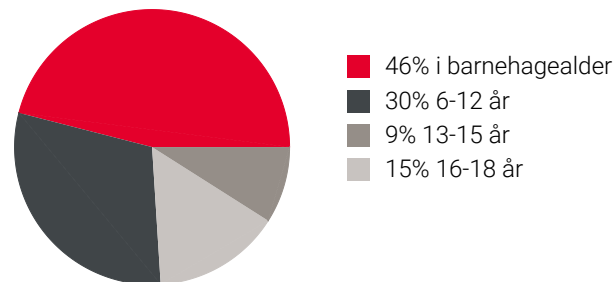
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | | |
|--------------------------|-------|---|
| 📦 Valkyrien | 5 min | 🚶 |
| 📦 Vitusapotek Majorstuen | 5 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



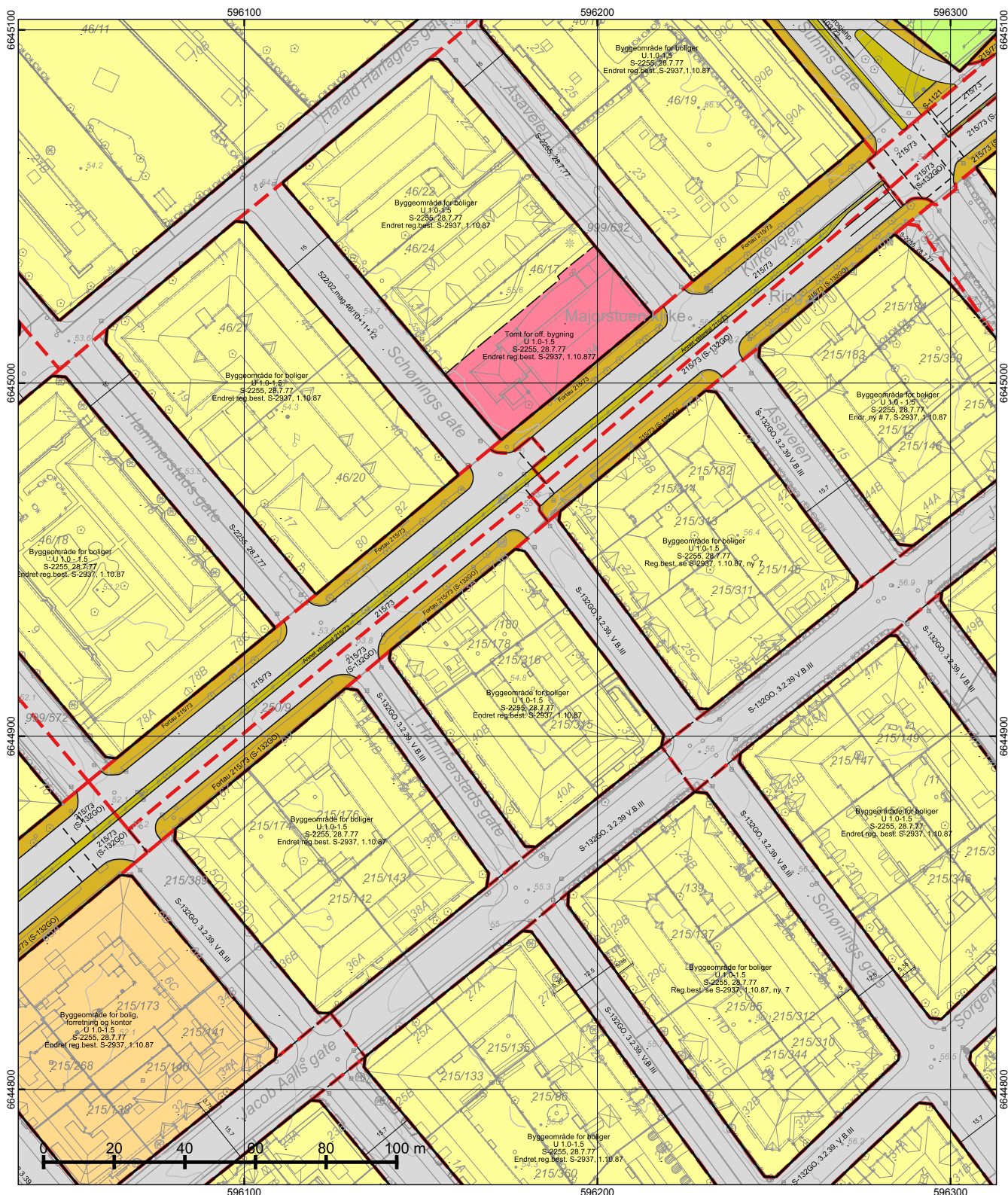
0%

55%

- | |
|-----------------|
| ■ Suhms gt. |
| ■ Oslo og omegn |
| ■ Norge |

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



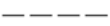
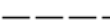




Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 328063/ 86508078	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: SCHØNINGSGATE 36	Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/180	

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




Se tegnforklaring på eget ark

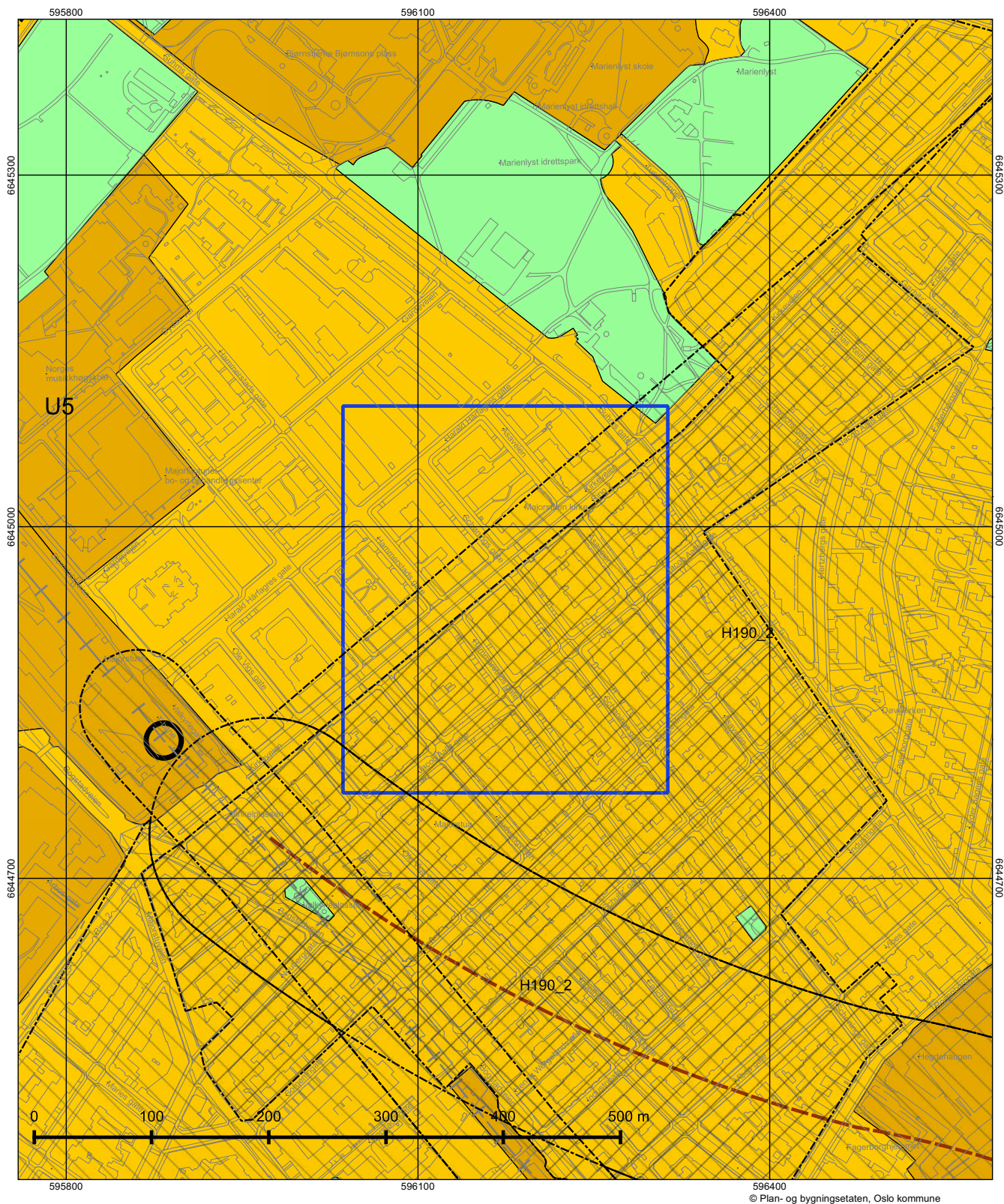
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	936 - Regulert fotgjengerovergang

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

	Feltinndeling
	Regulert kjørefelt
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 20.03.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 328063/86508078
 Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SCHØNINGS GATE 36, GNR 215, BNR 180.

Vedtatt i sameiermøte den 17. februar 1999

Tillegg og endringer vedtatt på sameiermøte 5.april 2017 og på sameiermøte 25.mars 2021

§1 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler den enkelte sameier.

Sameier av seksjon med tilhørende takterrasse plikter å sørge for at terrassen blir holdt i en slik stand at avløp for regnvann ikke hindres. Der sameier oppdager forhold på terrassen som kan tenkes å kunne påføre eiendommen skade, skal melde dette til styreleder så snart som mulig.

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

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn, vedlikehold og der det er nødvendig for å hindre eller begrense en skade på den øvrige del av eiendommen.

§2 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og eventuelle leietakere av bruksenheten skal meldes til styreleder slik at denne til enhver tid er klar over hvem som bebor bruksenheten.

§3 STYRET

Styret skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

De enkelte medlemmer av styret, velges av sameiermøtet for to år.

§4 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av sameiets eiendom og eventuelle eiendeler og ellers ivareta sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige om vedtaket.

§5 SAMEIRMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30.juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller hvis to sameiere krever det og oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel minst, skal være tre dager.

Styret skal varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandles.

§6 AVSTEMNING

Med de unntak som følger av lov, eller vedtekter avgjøres saker med simpelt flertall av de avgitte stemmer.

§7 OM SAMEIERMØTET

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Det skal fremlegges for årsmøtet skriftlig og datert fullmakt. Sameiermøtet kan likevel i særlige tilfeller, godta annen fullmakt.

Sameieren har rett til å ta med seg rådgiver.

Styreleder plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall. Ett husstandsmedlem fra hver seksjon og forretningsfører har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og de vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§8 REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Det er ikke krav om å ha revisor for boligsameier med 20 eller færre seksjoner. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

§9 MISLIGHOLD

Hvis en sameier, til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegges vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §26.

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

§10 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse, vesentlig forringelse av eiendommen eller til alvorlig plage for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner §27.

§11 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§12 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017.

§ 13 AIRBNB

I sameiet Schønings gate 36 er det ikke tillatt uten styrets godkjenning, å praktisere utleie via Airbnb eller andre lignende selskaper, med mindre man bor i leiligheten selv. En utleie via Airbnb eller lignende selskaper, kan likevel ikke overskride en utleieperiode på mer enn 4 måneder per år.

§14 SEKSJONERING

I sameiet Schønings gate 36 tillates ikke seksjonering av en leilighet til flere selvstendige leiligheter uten sameiets samtykke.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 73, gnr. 215, bnr 180

Vedtatt i sameiermøte den 17. februar 1999

§1 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler den enkelte sameier.

Sameier av seksjon med tilhørende takterasse plikter å sørge for at terrassen blir holdt i en slik stand at avløp for regnvann ikke hindres. Der sameier oppdager forhold på terrassen som kan tenkes å kunne påføre eiendommen skade skal melde dette til styreleder så snart som mulig.

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

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig eftersyn, vedlikehold og der det er nødvendig for å hindre eller begrense en skade på den øvrige del av eiendommen.

§2 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og eventuelle leietagere av bruksenhet skal meldes til styreleder slik at denne til enhver tid er klar over hvem som bebor bruksenheten.

§3 STYRET

Styret skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem.
De enkelte medlemmer av styret velges av sameiermøtet for to år.

§4 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av sameiets eiendom og eventuelle eiendeler og ellers ivareta sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige om vedtaket.

§5 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller hvis to sameiere krever det og oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist som likevel minst skal være tre dager.

Styret skal varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§6 AVSTEMNING

Med de unntak som følger av lov, eller vedtekter avgjøres saker med simpelt flertall av de avgitte stemmer.

§7 OM SAMEIERMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Det skal fremlegges for årsmøtet skriftlig og datert fullmakt. Sameiermøtet kan likevel i særlige tilfelle godta annen fullmakt.

Sameieren har rett til å ta med seg rådgiver.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett hustandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og de vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§8 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§9 MISLIGHOLD

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

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

§10 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse, vesentlig forringelse av eiendommen eller til alvorlig plage for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27

§11 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§12 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Schönings gate 36
0362 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie

Telefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre