

# Nabolagsprofil

Schønings gate 6A - Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 213 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min	0.3 km
Bogstadveien Linje 11, 19	4 min	0.3 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	8 min	0.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min	0.9 km
Nationalteatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min	1.8 km

## Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	11 min	0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	13 min	0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	14 min	1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	11 min	0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	11 min	0.9 km
Heltberg Bislett	10 min	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min	0.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

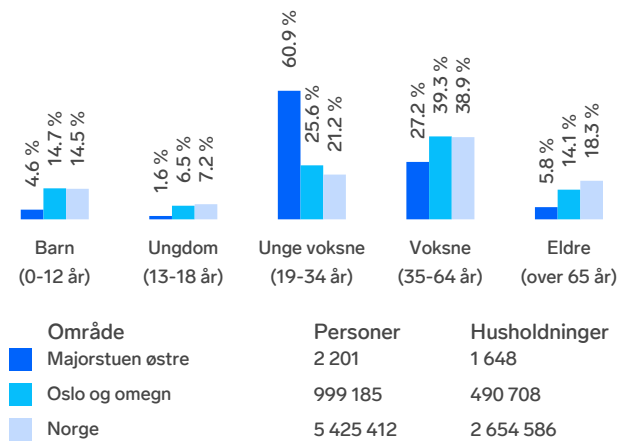
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	4 min	0.3 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min	0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	7 min	0.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Industrigata	3 min
Meny Bogstadveien	5 min

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



### Matvareutvalg

Stort mangfold 80/100



### Vedlikehold veier

Godt velholdt 78/100

## Sport

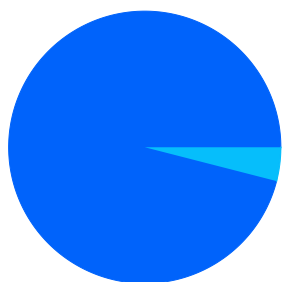
Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill 4 min 0.3 km

Stensparken - balløkke Ballspill 6 min 0.5 km

Fitness.xpress Bislet 5 min

SATS Fagerborg 5 min

## Boligmasse



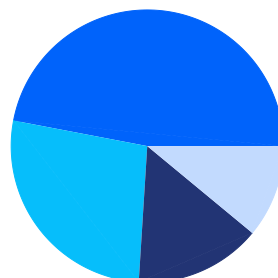
■ 96% blokk  
■ 4% annet

## Varer/Tjenester

Valkyrien 7 min

Boots apotek Bogstadveien 4 min

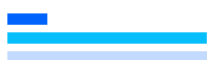
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 47% i barnehagealder  
■ 27% 6-12 år  
■ 11% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

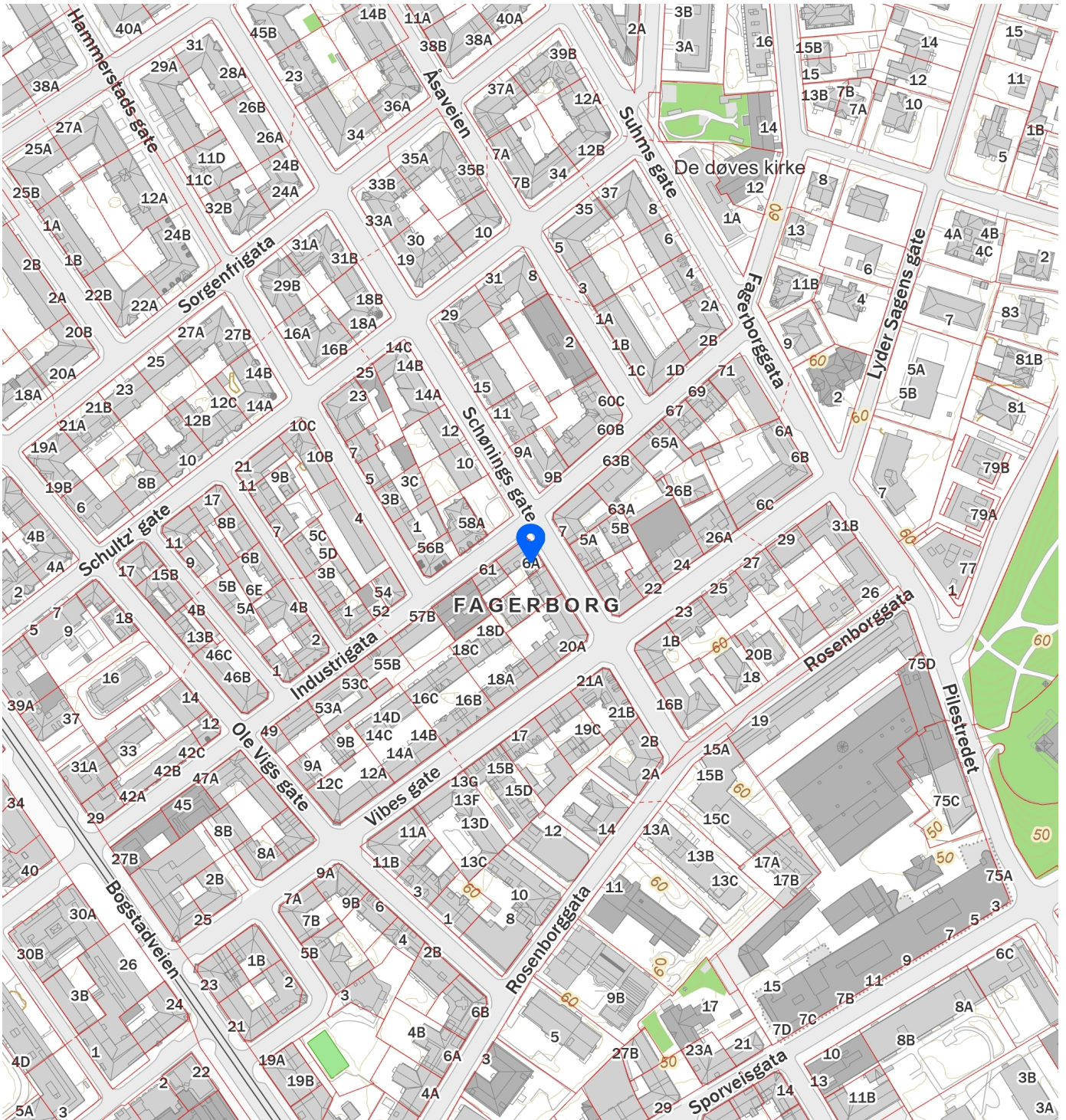
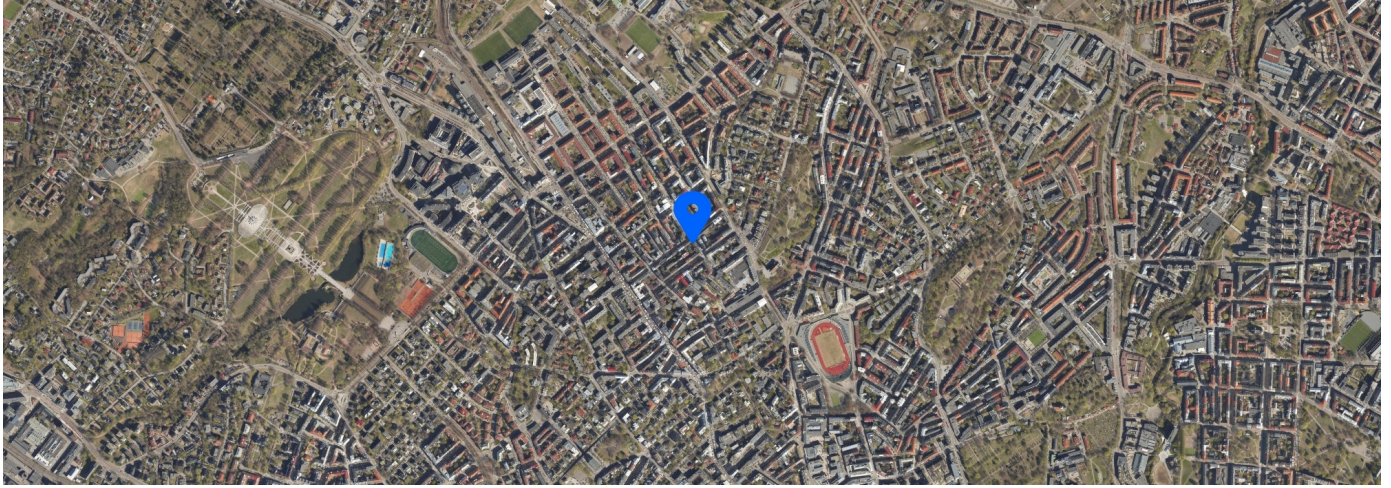


0% 61%

■ Majorstuen østre  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202240014		
Adresse	Schønings gate 6 A				
Postnr.	0356	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år og 2 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Andreas Gausemel	Etternavn	Henriksen		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**

Nei  Ja Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Zenzorama, Welhaven Rør og elektro, Fjellelektrikeren

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Mikrosement lagt på hele badet av håndverker fra Zenzorama i august 2024.  
Montering av rør og baderomsinnredning gjort av Welhaven Rør og elektro i august 2024  
Montering av baderomsbelysning og stikkontakt på bad utført av Fjellelektrikeren i august 2024.

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

Har kvitteringer for utført arbeid

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Welhaven rør og elektro, Rør og varme AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Demontering og remontering baderomsinnredning av Welhaven rør og elektro i august 2024.  
Kobling av nytt blandebatteri etc. på kjøkken, utført av Rør og Varme AS juni 2020.

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja Kommentaar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentaar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

XK Entreprenør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fasaderehabilitering utført i 2021

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei  Ja Kommentaar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei  Ja Kommentaar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei  Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja Kommentaar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja Kommentaar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja Kommentaar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei  Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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


Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Schønings gate 6 A, 0356 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 214, bnr. 337

 Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m<sup>2</sup> BRA-i: 31 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.08.2024

Rapportdato: 31.08.2024

Oppdragsnr.: 13557-24203

Referansenummer: QQ9583

Autorisert foretak: Aduno Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Uno Østrem

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Aduno Takst AS

### Rapportansvarlig

Uno Østrem

Uavhengig Takstingeniør

uno@aduno.no

902 66 210



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Leilighet - Byggeår: 1901

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført/tatt i bruk i 1903. Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Bærende yttervegger i mur-/teglsteinskonstruksjoner. Utvendige forhold er kun beskrevet, ikke vurdert, da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget.

Vinduer med 2-lags isolerglass datert 04-03-01. Karm og ramme i tre.  
Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entrédør.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater består av parkett. Noe slitasje på overflater.  
Innvendige veggflater består av malte flater.  
Innvendige tak/-himlingoverflater består av malte flater. Himlingshøyde målt til cirka 2,74 m i stue.

Etasjeskille i trebjelkelag.

Innvendige dører består av malte slette dører.  
Noe slitasje og merker.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Baderommet er overflateoppusset i 2024 med mikrosement på gulv og vegger, samt nye innredninger. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere.

Mikrosement på vegger. Malt himling.  
Mikrosement på gulv med gulvvarme i baderom.  
Sluk i stål. Baderommet inneholder klosett/wc, servant/servantskap, speil, belysning og dusjhjørne. Dusj rett på gulv.

Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling.  
Luftespalte under dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Nedsenket kum i rustfritt stål. Integrert stekeovn og platetopp. Integrert kjøleskap/frys og oppvaskmaskin. Det er montert automatisk lekkasjesikring-/stopper og komfyrvakt. Ventilasjon med mekanisk avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør opplegg samt eldre kobberør.

Stoppekran er plassert i baderom, tilgjengelig via inspeksjonsluke i himling.

Avløpsrør av plast/jern. Synlige avløpsrør av plast/pvc på kjøkken og internt i baderom.

Mekanisk ventilasjon. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Felles varmtvannsopplegg.

Automatsikringer i sikringskap plassert i entré.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

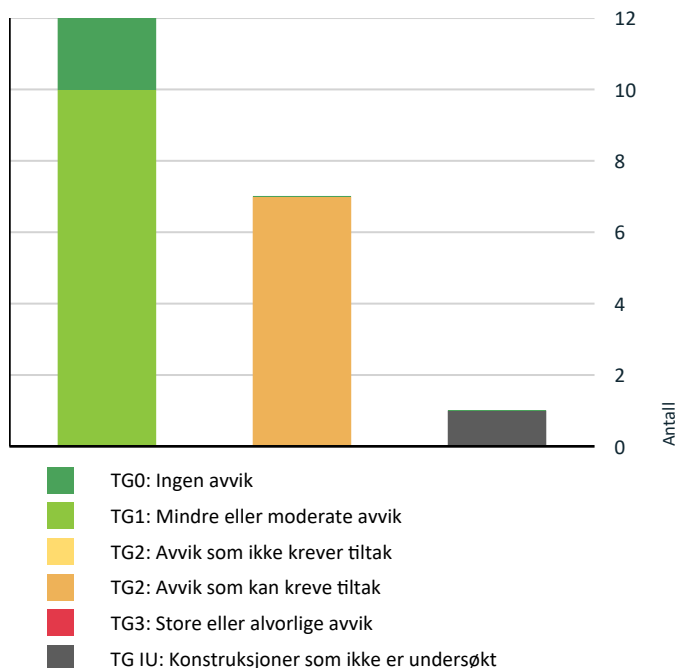
[Gå til side](#)

### Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag/aksjelag/sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
1901

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass datert 04-03-01. Karm og ramme i tre.

### TG 1 Dører

Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entrédør.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige gulvoverflater består av parkett. Noe slitasje på overflater.

Innvendige veggflater består av malte flater.

Innvendige tak/-himlingoverflater består av malte flater. Himlingshøyde målt til cirka 2,74 m i stue.

Noe overflatebehandling av gulv, vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## TE 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av malte slette dører. Noe slitasje og merker.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderommet er overflateoppusset i 2024 med mikrosement på gulv og vegger, samt nye innredninger. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere.

Det er ikke kjent hvilken teknisk forskrift som er lagt til grunn på baderomsoppussingen, det antas at tek.forskrift 1997-2010 er brukt da badet skal ha blitt oppusset i 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD

## TE 1 Overflater vegger og himling

Mikrosement på vegger. Malt himling.

### 1. ETASJE > BAD

## TE 2 Overflater Gulv

Mikrosement på gulv med gulvvarme i baderom.

Fall til sluk: ja, men svakt fall.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra midt av dørterskel til topp slukrist.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i stål. Det lot seg ikke konstatere hvordan/om membraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene eller dokumentasjon på utførelse/produkter.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet inneholder klosett/wc, servant/servantskap, speil, belysning og dusjhjørne. Dusj rett på gulv.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

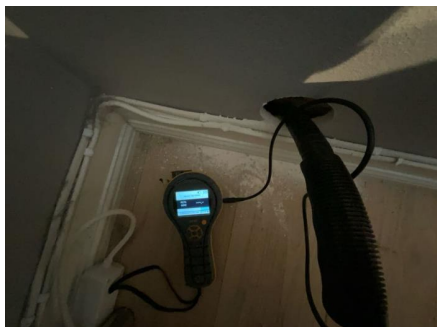
Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er kun en stikkprøve og er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder.



## KJØKKEN

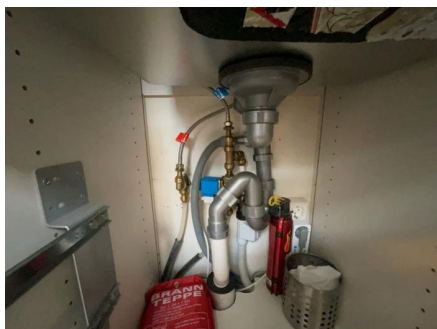
### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Nedsenket kum i rustfritt stål. Integrrert stekeovn og platetopp. Integrrert kjøleskap/frys og oppvaskmaskin. Det er montert automatisk lekkasjesikring-/stopper og komfyrvakt.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Ventilasjon med mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Rør-i-rør opplegg samt epdre kobberør.

Stoppekran er plassert i baderom, tilgjengelig via inspeksjonsluke i himling.

#### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### **Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## ⚠ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Synlige avløpsrør av plast/pvc på kjøkken og internt i badrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurderingen av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. Skjult/felles opplegg er ikke vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## ⚠ TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Tilluft via luftespalter i vinduer.

## ⚠ TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsupplegg. Anlegget er ikke vurdert av takstmann da dette er en felles konstruksjon for bygget.

## ⚠ TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Automatsikringer i sikringskap plassert i entré.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2004**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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

**Ja Det foreligger samsvarserklæring på el-arbeidet knyttet til arbeid utført i 2020.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja På grunnlag av alder og registreringer anbefales det å foreta en en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales alltid en EL-takst av godkjent foretak. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik



## Branntekniske forhold

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

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

Sentralt brannvarslingsanlegg. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjonstestet av takstmannen.

# Tilstandsrapport

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

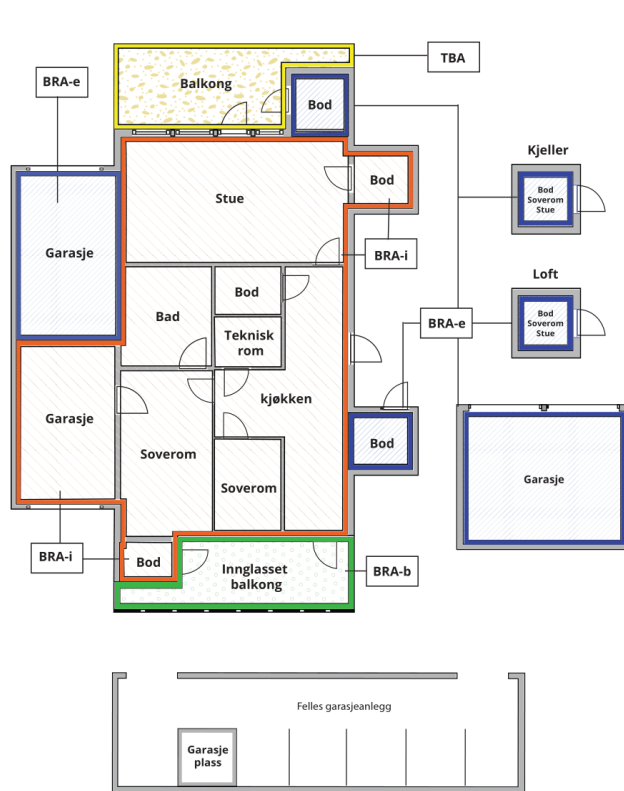
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	31			31	
Kjellerbod		4		4	
<b>SUM</b>	<b>31</b>	<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Bad , Soverom , Stue/kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

### Kommentar

Fellesareal - kjeller: Bod på ca. 3,8 kvm, merket "Leil. A - H0101".

Bruksrett på boder er ikke fremvist. Bod(er) som er målt opp disponeres av andelen/seksjonen på befaringstidspunktet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	31	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2024	Uno Østrem	Takstingeniør
	Andreas Gausemel Henriksen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	337		0	293.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Schønings gate 6 A

**Hjemmelshaver**

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SCHØNINGSGT 6 BORETTSLAGET	886630042			Henriksen Andreas Gausemel

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
1

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1986

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Eier/selger		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra byggeperioden som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse/Ferdigattest/Byggeanmeldelse		Brukstillatelse/Ferdigattest/Byggeanmeldelse som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QQ9583>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).

## HUSORDENSREGLER

### 1. BRUK AV LEILIGHETEN

#### 1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

#### 1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det generer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 22:30. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboelighetene.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o. l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 20:00.

#### 1.3 Musikkundervisning

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

#### 1.4 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlig rørledninger og avløpsrør.

#### 1.5 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

#### 1.6 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l. er leilighets-eieren ansvarlig for.

### 1.7 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l . rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

### 1.8 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

### 1.9 Fellesantenneanlegget

Fellesantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra antenneselskapet.

Følgende refereres fra avtale med antenneselskapet:

- a) Kun apparatkabler godkjent av installatøren skal anvendes mellom antennekontakt og radio-TV-apparat.

Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende.

- b) Apparatene må ikke jordes til varmerør, etc., men kun tilkobles antenneanlegget forskriftsmessig.
- c) Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.

### 1.10 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

### 1.11 Tørrking, lufting, risting av tøy

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, kun på anvist plass.

Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

### 1.12 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

### 1.13 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill på fellesarealene.

## 2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

### 2.1 Melding

Melding om utleie eller utlån må på forhånd sendes forretningsføreren, slik at styret til enhver tid kan få kunnskap om hvem som bor i huset ihht. vedtekter.

### 2.2 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligselskapet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligselskapet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

## 3. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

### 3.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, o. l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene, men i fellesrom i kjelleren, egen bod, eller på sykkelstativer.

Barnevogn kan dog settes i utgangsplanet i trappeoppgangen.

### 3.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

### 3.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

### 3.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

### 3.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper e. l. på eiendommens fellesarealer.

### 3.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

### 3.7 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighets- eiers oppgave.

## 4. DØRER

### 4.1 Låsing av dører

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst.  
Ingen uvedkommende må slippes inn.

### 4.2 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

### 4.3 Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

### 4.4 Postkasseskilter

Alle beboere plikter å ha "ordentlig" skilting av postkassen. "Ordentlig skilting" er enten Arial svart skrift på hvit bakgrunn i størrelse 16 "Navn Etternavn" eller kjøp av postkasseskilt stort hvit via posten.no

## 5. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

### 5.1 Generelt

Alle beboere har ansvar for å holde fellesarealene ryddige og bidra til å utføre fellesoppgaver som f.eks måking og strøing.

### 5.2 Lufting av hunder

Fellesarealet skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

## 6 ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

Eventuelle tillegg:Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboileilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

## HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til gene for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Eieren plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr.

## **VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SCHØNINGSGT. 6** org. nr 886 630 042 etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

### **1 Innledende bestemmelser**

#### **1.1 Borettslagets firma og formål**

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

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

#### **1.2 Ansvarsbegrensning**

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

#### **1.3 Diskriminering**

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

### **2 Andeler, andelseiere og eierskifte**

#### **2.1 Andeler**

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

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

#### **2.2 Eierskifte**

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

---

<sup>1</sup> Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere.

<sup>2</sup> Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

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

### **3 Bruk av andelen**

#### **3.1 Andelseiers rett til bruk**

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

#### **3.2 Overlating av bruk til andre**

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

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

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

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

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

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

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

### **4 Bruksrett og vedlikehold**

#### **4.1 Andelseiers bruk**

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.<sup>3</sup>

#### **4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt<sup>4</sup>**

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Andelseier plikter å holde bodområde denne innehar bruksrett til (i fellesarealene i kjeller) i forsvarlig stand.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

#### **4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt<sup>5</sup>**

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

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

---

<sup>3</sup> Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

<sup>4</sup> Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

<sup>5</sup> Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8. Når særskilte grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.

#### **4.4 Bygningsmessige arbeider**

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

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

### **5 Felleskostnader**

#### **5.1 Definisjon-inndriving-fordeling**

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

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

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

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.<sup>6</sup>

#### **5.2 Panterett**

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

### **6 Generalforsamling**

#### **6.1 Generalforsamlingen**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling

---

<sup>6</sup> Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## **6.2 Deltakelse på generalforsamlingen**

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

## **6.3 Fullmektiger og rådgivere**

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

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

## **6.4 Habilitet**

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

## **6.5 Innkalling til generalforsamling**

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

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

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

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

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

## **6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

## **6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

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

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

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

## **6.8 Styremedlemmer**

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

## **6.9 Styrets oppgaver og myndighet**

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

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

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

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

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

### **6.10 Habilitet**

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

### **6.11 Forretningsfører**

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

### **6.12 Misbruk av posisjon i laget**

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

## **7 Diverse**

### **7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel**

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

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

## **7.2 Revisjon**

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

## **7.3 Endring av vedtekter**

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

## **7.4 Forhold til lov om borettslag**

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

**Borettslaget Schöningsgt. 6**

**Generalforsamling 2024**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Mandag 08.04.2024, kl 17:00

Sted: i OBF sine lokaler,  
Sandakerveien 64

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

---

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Schøningsgt. 6 mandag 08.04.2024.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

ÖBF



# Generalforsamling i Borettslaget Schøningsgt. 6

Mandag 08.04.2024, kl 17:00

i OBF sine lokaler, Sandakerveien 64

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Schøningsgt. 6

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2023

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

- 3.1 Årsregnskapet for 2023
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2024
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det foreslås å honorere styret med kr. 55 000,-.

Styrelederhonoraret økes til kr. 35 000,- (fra tidligere kr. 19 000,-).

De øvrige medlemmenes honorarsatser beholdes.

Begrunnelse: Det sittende styret har hatt en arbeidsfordeling der tilnærmet alle oppgaver har tilfalt styreleder. Laget har i 2023/24 hatt store vedlikeholdsprosjekter, og tidvis har styreledervervet båret preg av å være en fast deltidsjobb. Dette bør gjenspeiles i honorarsatsen, samtidig som vervet fortsatt skal være preget av idealisme og dugnadsånd.

**Forslag til vedtak:** Det foreslås å utbetale styrehonorar for inneværende styreperiode, 2023/2024, på samlet kr. 55.000,-;

Styreleder: Kr. 35.000,-

Styremedlem: Kr. 9.000,-

Varamedlem: Kr. 2.000,-

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

Vi mener det foreslåtte honoraret gjenspeiler arbeidsmengden til styret for inneværende styreperiode, 2023/2024.

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

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om mindre vannlekkasje, takterasse A H0501

Styret ønsker å orientere om en mindre vannlekkasje som inntraff fra takterassen tilhørende A H0501, i januar 2024; en liten vannmengde rant plutselig ned gjennom soveroms-taket inne i leiligheten B H0402. Soverommet til B H0402 ligger rett under takterassen til A H0501.

Styret meldte inn skadesak hos Gjensidige, og de besørget tre befaringer. Foreløpig tilsier befaringene at alle gårdens tre takterasser er forskriftsmessig og tilfredsstillende bygd, og at lekkasjen trolig skyldes ekstremvær.

Takterrassene ble fullstendig ombygd av M&M Entreprenør AS i 2019, etter omfattende vannlekkasjer på to av terrassene og skader i leilighetene under. Den nye konstruksjonen består av permeabelt dekke og Sarnafil G-411 PVC

Gjensidige dekker følgeskadene, dvs. eventuelle utbedringer inne i B H0402. Utbedringer av selve takterrassen tilhørende A H0501 må laget bekoste. M&M Entreprenør AS gikk konkurs i 2021, så en reklamasjonssak er utelukket.

Styret har tenkt å følge opp funnene i skadesaks-rapporten fra Gjensidige, og sørge for at det blir gjort anbefalte tiltak på lagets tre takterasser, for å minimere risikoen for fremtidige vannlekkasjer.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 5. Forslag

### 5.1 Forslag fra andelseier Ådne Rosland Garberg

Forslag om at borettslaget vedtar å ikke utbetale styrehonorar for inneværende styreperiode, 2023/2024.

**Forslag til vedtak:** Forslag om at borettslaget vedtar å ikke utbetale styrehonorar for inneværende styreperiode, 2023/2024.

**Styrets innstilling:** Styrets anbefaling er å stemme **mot** forslag til vedtak.

Det sittende styret har i inneværende styreperiode, 2023/2024, lagt ned en svært stor innsats for driften av laget og vedlikeholdet av bygården vår. Vi mener det er rett og rimelig at dette arbeidet skal godtgjøres, på lik linje med tidligere styreperioder.

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

Stem for vedtaket dersom du er positiv til at borettslaget ikke utbetaler styrehonorar for inneværende styreperiode, 2023/2024

Stem mot vedtaket dersom du er negativ til at borettslaget ikke utbetaler styrehonorar for inneværende styreperiode, 2023/2024

### 5.2 Forslag fra andelseier Ådne Rosland Garberg

Forslag om at styret innhenter tilbud fra ekstern styreleder, jf. vedtatt benkeforslag under GF 2022 ('styret innhenter tilbud fra ekstern styreleder og innkaller til ekstraordinær generalforsamling for vurdering av tilbudet').

**Forslag til vedtak:** Forslag om at styret innhenter tilbud fra ekstern styreleder, jf. vedtatt benkeforslag under GF 2022 ('styret innhenter tilbud fra ekstern styreleder og innkaller til ekstraordinær generalforsamling for vurdering av tilbudet').

**Styrets innstilling:** Styrets anbefaling er å stemme **mot** forslag til vedtak.

Vårt lille borettslag har i mange år hatt en trang økonomi og dårlig likviditet - vi har per nå kun nok penger på driftskontoen vår for å dekke nødvendig vedlikehold og mindre oppgraderinger. Ansettelse av en ekstern styreleder ville krevd en nytt låneopptak, noe som ville økt felleskostnadene og den enkelte andelsleilighets fellesgjeld. I tillegg mener vi at det er hensiktsmessig at styret består av andelseiere, som kjenner bygården og naboene best. Lagets beboere innehar god kompetanse og egnethet for styreledervervet.

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

Stem for vedtaket dersom du er positiv til at styret innhenter tilbud fra ekstern styreleder.

Stem mot vedtaket dersom du er negativ til at styret innhenter tilbud fra ekstern styreleder.

## 6. Valg av tillitsvalgte

### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Lars Fredrik Nystad (stiller til gjenvalg)

### 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Karoline Haverstad (stiller til gjenvalg)

Therese Jensen (stiller til gjenvalg)

### 6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Nora Fossholm (stiller til gjenvalg)

Det foreslås at det kun skal velges ett varamedlem.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen beslutter at det kun skal velges ett varamedlem.

## 7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

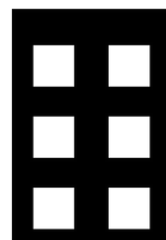
Oslo, 29.02.2024

Styret i Borettslaget Schøningsgt. 6

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

# ÅRSMELDING

2023



# Årsmelding 2023 for Borettslaget Schøningsgt. 6

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på [lars.fredrik.nystad@gmail.com](mailto:lars.fredrik.nystad@gmail.com)

## Forretnings- og regnskapsførsel

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

## Generelle opplysninger om Borettslaget Schøningsgt. 6

Borettslaget Schøningsgt. 6 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 886630042. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune og har 21 boligenheter samt 1 næringsenhet.

Borettslaget utgjør den ene seksjonen i det som i praksis er et *sameie*; *seksjon nummer 1, næringsseksjonen, og seksjon nummer 2, borettslaget.*

*Brødrene Placht AS har ifølge grunnboken være hjemmelshaver til næringsseksjonen siden 1987, inntil hjemmelen ble overdratt til Oslo Handelsportefølje Eiendom AS 22.06.2022. Lokalet forvaltes av deres forretningsfører Malling & Co Forvaltning AS.*

*Borettslaget overtok boligdelen i 2004.*

Det juridiske fundamentet for sameiet er avtalen fra 2005 mellom Brødrene Placht AS og Borettslaget, som bestemmer fordelingen av felleskostnader mellom seksjonene.

Felleskostnader dekkes med 12,22% av næringsseksjonen, og 87,78% på borettslaget (fom. 19.04.04).

Eier av næringsseksjonen mottar en årlig avregning fra Obf for fjoråret, som regel sendt ut i februar hvert år.

## Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Vaktmester Magne Neste ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, rengjøring og mindre, løpende vedlikehold.

Oslo kommune besørger måking, strøing og rengjøring av fortau.

## Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget SG6 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd.

Fom. 1.1.24 har borettslaget inngått ny avtale med Telia - noe som vil kutte kostnadene med rundt kr. 40.000,- årlig. Kollektiv kabel-TV droppes, mens Kollektiv bredbånd oppgraderes fra 25 mbit-hastighet til 100 mbit.

## Nøkler, skilt

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

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

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

## Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er eier av bygget, representert ved styret, som er ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret i leilighetene og i fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle andelseiere til å påse at varsle- og slokkeutstyr er i orden til en hver tid.

## HMS - internkontroll

### **Følgende er gjort i 2023/2024:**

- Styret fikk levert en omfattende brannteknisk tilstandsanalyse av hele bygården (inkl. næringsseksjonen) 17.09.24. Tjenesteyter var Norsk Brannvern AS.
- 26.01.24 ble det gjennomført en test av det nye brannvarslingsanlegget, i samarbeid med SSP Sikkerhet. Alle de nye Panasonic-detektorene og sirene ble utløst og testet.
- Det ble utført el-kontroll av hovedtavlen/fellesstrøm-anlegget 22.02.24. Firmaet EM Elektro ble benyttet. Kontrollen avdekket tre avvik (TG2), som vil bli rettet opp til våren.
- Styret tegnet 30.01.24 en sikkerhetsavtale med Rasfare.no/Solid Eiendomsservice AS. Avtalen ble inngått for å redusere risikoen for uhell og ulykker ved nedrasing av istapper, snø og is. 4 nye braketter for avvisere ble samtidig montert på bygårdens sokkeletasje (tidligere har gården kun hatt 2 braketter).

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

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)

- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

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

## Forsikring

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

En skade ble meldt inn til Gjensidige i 2023.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) eller til styret.

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

## Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 2 boenheter;

Leilighet B H0101 andelsnr. 3 ble 16.08.2023 overdratt fra Stina Aspegren til Tilla Marie Jørgensen Lønnum.

Leilighet B H0301 andelsnr. 13 ble 17.07.2023 overdratt fra Krister Karlsen til Emma Sofia Hatlem Rosenberg og Jacob Cruys Magnus.

Det er registrert 2 aktive bruksoverlatelser (langtidsleie).

## Rehabilitering og større vedlikehold

Gården ble renovert og reseksjonert i 2004.

I 2015 ble trapperom/oppganger malt.

Takterasser:

- Bygårdens tre takterrasser ble fullstendig ombygd av M&M Entreprenør AS i 2019, etter omfattende vannlekkasjer på to terrasser. Den nye konstruksjonen bestod av permeabelt dekke og Sarnafil G-411 PVC membran .
- I januar 2024 oppstod en vannlekkasje fra takterassen tilhørende A H0501; en mindre vannmengde rant plutselig ned gjennom soveroms-taket inne i leiligheten B H0402. Soverommet til B H0402 ligger rett under takterassen til A H0501.
- Styret meldte inn skadesak hos Gjensidige, og de besørget tre befaringer. Foreløpig tilsier befaringene at takterassene er forskriftsmessig og tilfredsstillende bygd, og at lekkasjen trolig skyldes ekstremvær.
- Når skadesaks-rapporten blir levert må styret vurdere videre oppfølging og eventuelle tiltak. Dette kan bla. inkludere å få montert en luke rett over terrasselukene; slik vil eierne lettere kunne inspisere slukene på takterrassene sine og sørge for at de til enhver tid er rene og fri for avfall.
- Gjensidige dekker følgeskadene, dvs. eventuelle utbedringer inne i B H0402.

Utbedringer av selve takterrassen tilhørende A H0501 må laget bekoste. M&M Entreprenør AS gikk konkurs i 2021, så en reklamasjonssak er utelukket.

Fuktproblematikk i kjellerne:

- Luften i A- og B-kjelleren har over mange år vært tydelig innestengt og fuktig, spesielt om sensommeren og høsten. Luftavfukter ble plassert i A-kjelleren i 2014, og har bedret luftkvaliteten og senket fuktigheten.
- B-kjelleren har stadig for høy luftfuktighet, og avfukter bør installeres som et midlertidig tiltak.
- På sikt bør det vurderes en mer permanent løsning i begge kjellerne, samt muligens utbedring av kjellerveggene. Store partier av murpussen flasser av pga. høy luftfuktighet.
- Gulvet i kjellerne er sannsynligvis sementert på gammelt jordgulv, og sprekker er ikke uvanlig.
- Etter mistanke om frostspreng ble branngavl mot Schønings gate 4 i sør-øst utbedret våren 2020.

#### **Fasaderehabilitering:**

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

#### **Brannsikkerhet:**

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

#### **Bunn- og stikkledninger:**

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

For 2024 forventes det betydelige utgifter knyttet til større vedlikehold av bygningsmassen;

- utskifting/installering av nytt brann-alarmanlegg samt utvidelse til næringsseksjon
- installering av LED-armaturer i alle fellesarealer (trappeoppganger/kjellere) samt utendørs belysning, etter pålegg fra Brann- og Redningsetaten
- installering av nødlys i fellesarealene i A- og B-kjellerne, etter pålegg fra Brann- og Redningsetaten
- installering av brannventilasjon (med åpning på minst 1 kvm og betjening fra inngangsnivå) i vinduene i hver trappeoppgang 5.etg, etter pålegg fra Brann- og Redningsetaten.

- utvendig renovering av sokkeletasjen; utbedre, pusse og male over områder med salt- og fuktutslag. Utbedre fasadesår etter fjeringen av det gamle Spraytanhuset-skiltet. Fjerne skjemmende graffiti, samt påføring av antigraffiti-voks som et forebyggende tiltak
- utskiftning av et fuktskadet takvindu (soverom) i to av loftsleilighetene, A H0501 og A H0502.

## Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet 3 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Løpende og fremtidig vedlikehold, oppgradering av bygårdens brannsikkerhet, samt lagets likviditet og økonomiske balanse.

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

## Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet.

Driften for 2024 er basert på styrets vedtak om 15% økning i de brøkfordelte felleskostnadene (inkl. renter/avdrag) fom. 01.01.24.

For 2024 forventes det betydelige utgifter knyttet til større vedlikehold av bygningsmassen;

- utskifting/installering av nytt heldekkende brann-alarmanlegg som samtidig utvides til næringsseksjon
- installering av LED-armaturer i alle fellesarealer (trappeoppganger/kjellere) samt utendørs belysning, etter pålegg fra Brann- og Redningsetaten (BRE)
- installering av nødlys i fellesarealene i A- og B-kjellerne, etter pålegg fra BRE
- installering av brannventilasjon (med åpning på minst 1 kvm og betjening fra inngangsnivå) i vinduene i hver trappeoppgang 5.etg, etter pålegg fra BRE
- utvendig renovering av sokkeletasjen; utbedre, pusse og male over områder med salt- og fuktutslag. Utbedre fasadesår etter fjeringen av det gamle 'Spraytanhuset'-skiltet. Fjerne skjemmende graffiti, samt påføring av antigraffiti-voks som et forebyggende tiltak
- utskiftning av et fuktskadet takvindu (soverom) i to av loftsleilighetene, A H0501 og A H0502.

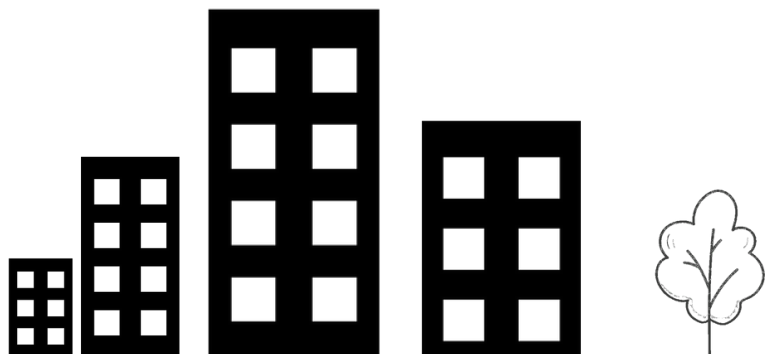
Borettslaget har altså betydelige forventede vedlikeholdsutgifter i 2024. Per nå har styret ingen planer om en ytterligere økning i de brøkfordelte felleskostnadene; istedet forsøkes det å bedre lagets likviditet gjennom sparetiltak og en stram kostnadskontroll.

21.03.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Schøningsgt. 6

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2024

# ÅRSREGNSKAP 2023



## Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	1 315 781	1 344 551	1 500 410	1 533 962
<b>Sum</b>		<b>1 315 781</b>	<b>1 344 551</b>	<b>1 500 410</b>	<b>1 533 962</b>
<b>Sum</b>					
		<b>1 315 781</b>	<b>1 344 551</b>	<b>1 500 410</b>	<b>1 533 962</b>
Forretningsførsel og revisjon	2	79 095	76 517	77 870	79 000
Lønn og honorar	3, 4	44 499	44 499	44 499	53 499
Vedlikehold	5	102 036	122 843	260 000	300 000
Eksterne tjenester	6	52 286	44 651	45 000	25 000
Kabel-tv og bredbånd		76 579	61 448	0	58 968
Forsikring		82 240	71 552	65 283	88 000
Kommunale avgifter		155 317	134 159	152 699	180 000
Brensel og strøm		70 012	87 671	85 000	85 000
Andre driftsutgifter	7	37 826	32 557	78 168	14 000
<b>Sum</b>		<b>699 890</b>	<b>675 898</b>	<b>808 519</b>	<b>883 467</b>
<b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>					
		<b>615 890</b>	<b>668 653</b>	<b>691 891</b>	<b>650 495</b>
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		43 493	47 216	0	0
<b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b>		<b>659 383</b>	<b>715 869</b>	<b>691 891</b>	<b>650 495</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	8	4 532	870	0	0
Rentekostnad	9	408 719	231 597	271 405	437 442
Andre finansposter	10	-6 829	-6 167	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-397 358</b>	<b>-224 560</b>	<b>-271 405</b>	<b>-437 442</b>
<b>Årsresultat</b>					
	<b>11</b>	<b>262 025</b>	<b>491 309</b>	<b>420 486</b>	<b>213 053</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-2 136 283	-518 661	-326 211	-309 257
Opptak lån		2 553 151	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	-43 493	117 784	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>11</b>	<b>635 400</b>	<b>90 432</b>	<b>94 275</b>	<b>-96 204</b>

## Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	30 765 000	30 765 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>30 765 000</b>	<b>30 765 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 937	74 542
Til gode av forretningsfører		0	130
Forskuddsbetalte kostnader	13	21 521	51 109
Andre fordringer		41 657	8 487
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		806 867	86 196
Innestående på særvilkår		534	521
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>876 516</b>	<b>220 985</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 641 516</b>	<b>30 985 985</b>

## Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	14	2 100	2 100
Annen egenkapital 1.1		1 364 633	873 324
Årets resultat	11	262 025	491 309
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 628 758</b>	<b>1 366 733</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	8 552 145	8 135 277
IN-innbetalinger	15	1 162 989	1 206 482
Borettsinnskudd		20 162 900	20 162 900
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 878 034</b>	<b>29 504 659</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til forvaltningsklient		0	65
Leverandørgjeld		68 473	41 652
Påløpne renter		42 984	28 389
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		23 267	26 094
Annen kortsiktig gjeld		0	18 394
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>134 724</b>	<b>114 594</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 012 758</b>	<b>29 619 253</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 641 516</b>	<b>30 985 985</b>

Oslo 31.12.23

Styret i Borettslaget Schøningsgt. 6

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Lars Fredrik Nystad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Karoline Haverstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Therese Jensen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.

Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	551 820	544 920	525 561	604 083
3607 Renter og avdrag	138 300	118 884	138 247	230 862
3612 Inntekt kabel-tv	74 160	74 160	55 180	55 180
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	279 162	173 191	208 225	291 637
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	228 681	276 086	251 144	224 200
3625 Inntekt bredbånd	0	0	19 000	19 000
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	0	115 001	0	0
3690 Andre inntekter	41 657	40 308	300 053	106 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	2 000	2 000	3 000	3 000
<b>Sum</b>	<b>1 315 781</b>	<b>1 344 551</b>	<b>1 500 410</b>	<b>1 533 962</b>

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	6 250	8 375	6 000	5 000
Forretningsførerhonorar	56 268	52 632	56 250	58 500
Annen regnskapsførsel	16 577	15 510	15 620	15 500
<b>Sum</b>	<b>79 095</b>	<b>76 517</b>	<b>77 870</b>	<b>79 000</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	39 000	39 000	39 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	5 499	5 499	5 499	5 499
<b>Sum</b>	<b>44 499</b>	<b>44 499</b>	<b>44 499</b>	<b>53 499</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

## Note 4 - Ansatte og OTP

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

## Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	30 675	109 600	100 000	150 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7 313	429	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	25 342	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	7 369	0	10 000	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	31 336	12 814	140 000	150 000
6695 Egenandel forsikring	0	0	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>102 036</b>	<b>122 843</b>	<b>260 000</b>	<b>300 000</b>

## Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	22 202	20 314	22 000	0
6360 Renhold	30 084	24 338	23 000	25 000
<b>Sum</b>	<b>52 286</b>	<b>44 651</b>	<b>45 000</b>	<b>25 000</b>

## Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	1 448	1 504	1 000	1 000
6900 Elektronisk kommunikasjon	20 924	19 462	58 968	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 905	2 276	1 500	1 500
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 439	5 549	5 500	3 500
7770 Bank og kortgebyrer	3 756	2 766	2 200	3 000
7772 Andre gebyrer	540	1 000	0	0

## Noter 430 Borettslaget Schøningsgt. 6

Regnskap 2023    Regnskap 2022    Budsjett 2023    Budsjett 2024

### Note 7 - Andre driftsutgifter

7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	1 500	0
7790 Andre driftskostnader	5 814	0	7 500	5 000
<b>Sum</b>	<b>37 826</b>	<b>32 557</b>	<b>78 168</b>	<b>14 000</b>

### Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	4 532	870	0	0
<b>Sum</b>	<b>4 532</b>	<b>870</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 Lånenr 8398.71.57340	305 609	177 329	208 225	291 637
8144 Lånenr 8398.72.02788	85 016	54 268	63 180	0
8145 Lånenr 8398.72.28981	18 094	0	0	145 805
<b>Sum</b>	<b>408 719</b>	<b>231 597</b>	<b>271 405</b>	<b>437 442</b>

### Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	-6 829	-6 167	0	0
<b>Sum</b>	<b>6 829</b>	<b>6 167</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>106 392</b>	<b>15 960</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	262 025	491 309
Opptak av langsiktig lån	2 553 151	0
Avdrag langsiktig lån	-2 136 283	-518 661
Annen langsiktig gjeld	-43 493	117 784
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>635 400</b>	<b>90 432</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>741 792</b>	<b>106 392</b>

### Note 12 - Bygninger

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

### Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	6 779	28 008
1749 Forskuddsbetalte kostnader	14 742	23 101
<b>Sum</b>	<b>21 521</b>	<b>51 109</b>

---

**Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader**

---

### **Note 14 - Andelskapital**

Andelskapitalen består av 21 andeler a kr 100.

## Note 15 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Refinansiering av lån nr. 8398.72.02788, samt opplåning kr. 700 000 til brannteknisk rehabilitering.	Diverse rehabilitering i henhold til vedlikeholdsplan.	
<b>Lånenummer:</b>	<b>83987228981</b>	<b>83987202788</b>	<b>83987157340</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021	2015
Rentesats:	5.85 %	5.85 %	5.85 %
Beregnet innfridd:	01.08.2041	01.12.2023	01.01.2041
Opprinnelig lånebeløp:	2 553 151	2 022 952	9 715 142
Lånesaldo 01.01:	0	1 913 893	6 247 478
Avdrag i perioden:	0	1 913 893	225 217
Opptak i perioden:	2 553 151	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 553 151</b>	<b>0</b>	<b>6 022 261</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 082 259	0	4 849 522
Andelssaldo 01.01:	0	0	1 206 482
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	43 493
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 162 989</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>2 553 151</b>	<b>0</b>	<b>7 185 250</b>

## Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987157340	3	451 541	1 354 623
	3	364 110	1 092 330
	3	314 164	942 492
	1	312 240	312 240
	3	291 092	873 276
	1	284 374	284 374
	3	251 713	755 139
	1	206 659	206 659
	1	116 477	116 477
	1	62 996	62 996
	1	21 653	21 653
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987228981	3	160 447	481 341
	1	159 764	159 764
	1	156 351	156 351
	4	129 380	517 520
	1	112 653	112 653
	3	111 633	334 899
	1	110 949	110 949
	3	103 434	310 302
	1	101 047	101 047
	3	89 442	268 326

## Lån

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 83987228981 har første avdrag 01.01.2024 med kr 6 662	3	160 447	419
	1	159 764	417
	1	156 351	408
	4	129 380	338
	1	112 653	294
	3	111 633	291
	1	110 949	290
	3	103 434	270
	1	101 047	264
	3	89 442	233

## Kommentarer til lån

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

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Schøningsgt. 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Schøningsgt. 6**

Styreleder	Lars Fredrik Nystad (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Karoline Haverstad (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Therese Jensen (sign.)	06.03.2024

## **BLÅBERG AS**



*MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING*

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schøningsgt 6

## **Uavhengig revisors beretning**

### **Konklusjon**

Vi har revidert **Borettslaget Schøningsgt 6** som viser et **overskudd på NOK 262 025**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### **Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### **Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### **Øvrig informasjon**

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 21.mars 2024  
Blåberg AS

Steinar Arild Loven  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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



---

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

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

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

# PROTOKOLL

## 2024



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schöningsgt. 6 mandag 08.04.2024 kl. 17:00 - i OBF sine lokaler, Sandakerveien 64.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Schöningsgt. 6

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Johannes Aune ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 6 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

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

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Odd Arne Segtnan Skogan valgt.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

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

## 2. Årsmelding 2023

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

### 3.1 Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

**3.3 Revisjonsberetning****Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

**3.4 Orientering om budsjett for 2024****Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

**3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)****Vedtak:**

Styret honoreres med kr 55 000.

**4. Orientering****4.1 Orientering fra styret om mindre vannlekkasje, takterasse A H0501**

Det vises til informasjon gitt i innkallingen.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

**5. Forslag****5.1 Forslag fra andelseier Ådne Rosland Garberg****Vedtak:**

Forslag om at borettslaget vedtar å ikke utbetale styrehonorar for inneværende styreperiode, 2023/2024.

*Forslaget falt.*

**5.2 Forslag fra andelseier Ådne Rosland Garberg****Vedtak:**

Forslag om at styret innhenter tilbud fra ekstern styreleder, jf. vedtatt benkeforslag under GF 2022 ('styret innhenter tilbud fra ekstern styreleder og innkaller til ekstraordinær generalforsamling for vurdering av tilbudet').

*Forslaget falt.*

**6. Valg av tillitsvalgte****6.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Lars Fredrik Nystad (stiller til gjenvalg)

**Vedtak:**

Lars Fredrik Nystad ble enstemmig valgt som styreleder for 2 år.

**6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem som har fullført sin periode:

Karoline Haverstad (stiller til gjenvalg)

Therese Jensen (stiller til gjenvalg)

**Vedtak:**

Karoline Haverstad og Therese Jensen ble enstemmig valgt som styremedlemmer for 2 år.

**6.3 Valg av varamedlem for 1 år**

Varamedlem som har fullført sin periode: Nora Fossholm (stiller til gjenvalg)

Eirin Eidsheim Vakt skjold stilte også til valg.

**Vedtak:**

Nora Fossholm og Eirin Eidsheim Vakt skjold ble enstemmig valgt som varamedlemmer for 1 år.

## **7. Opplesning og godkjenning av protokoll**

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.04.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Lars Fredrik Nystad, for 2 år
- Styremedlem, Therese Jensen, for 2 år
- Styremedlem, Karoline Haverstad, for 2 år
- Varamedlem, Nora Fossholm, for 1 år
- Varamedlem, Eirin Eidsheim Vakt skjold, for 1 år

## Protokoll for Borettslaget Schöningsgt. 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Johannes Aune (sign.)

09.04.2024

Protokollvitne

Odd Arne Segtnan Skogan (sign.)

09.04.2024

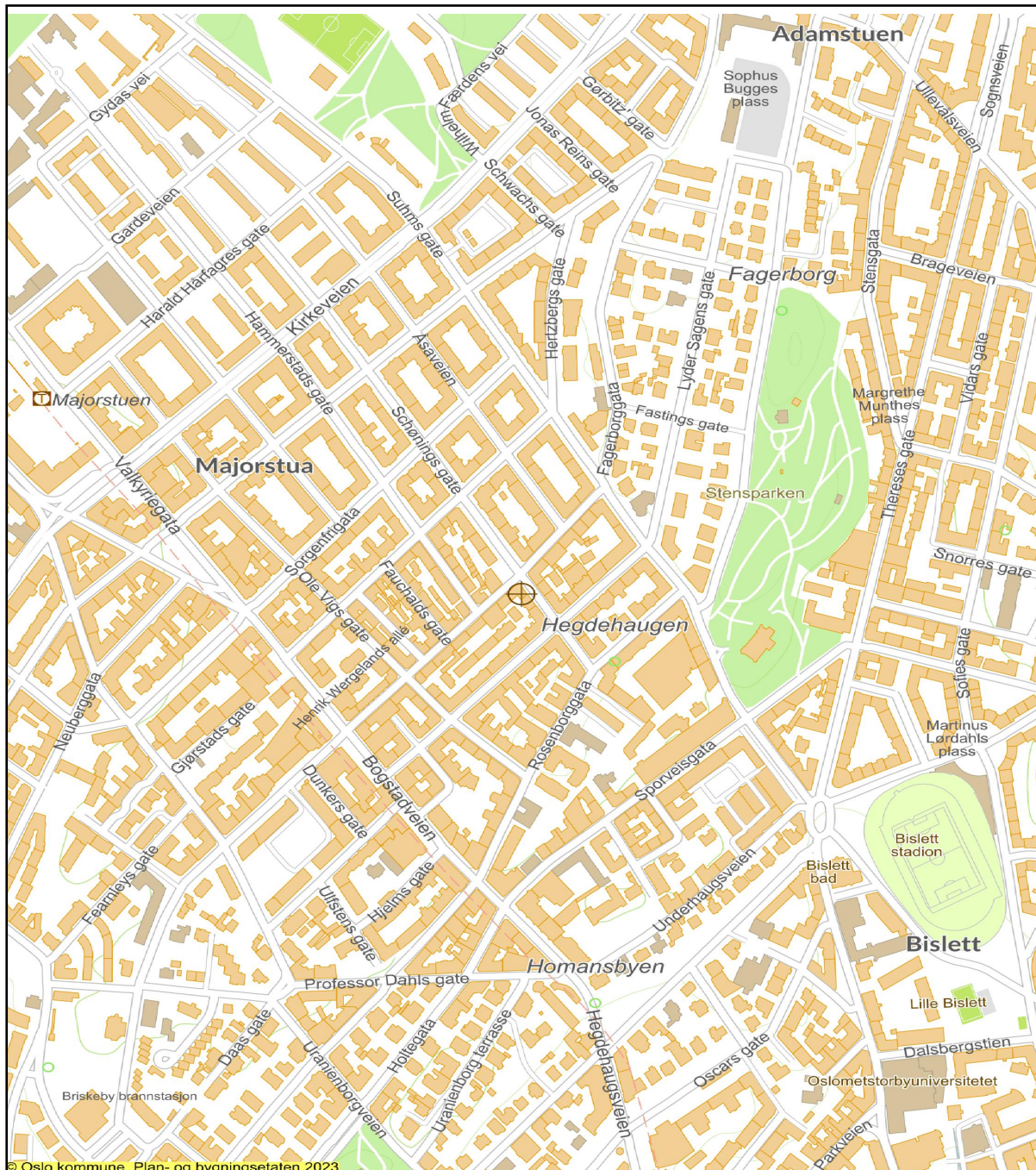
# Oversiktskart

Adr.: Schønings gate 6 A

Bydel : FROGNER

Gnr bnr : 214 / 337

Skolekrets (2020/2021): Uranienborg



Dato: 07.08.2024

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

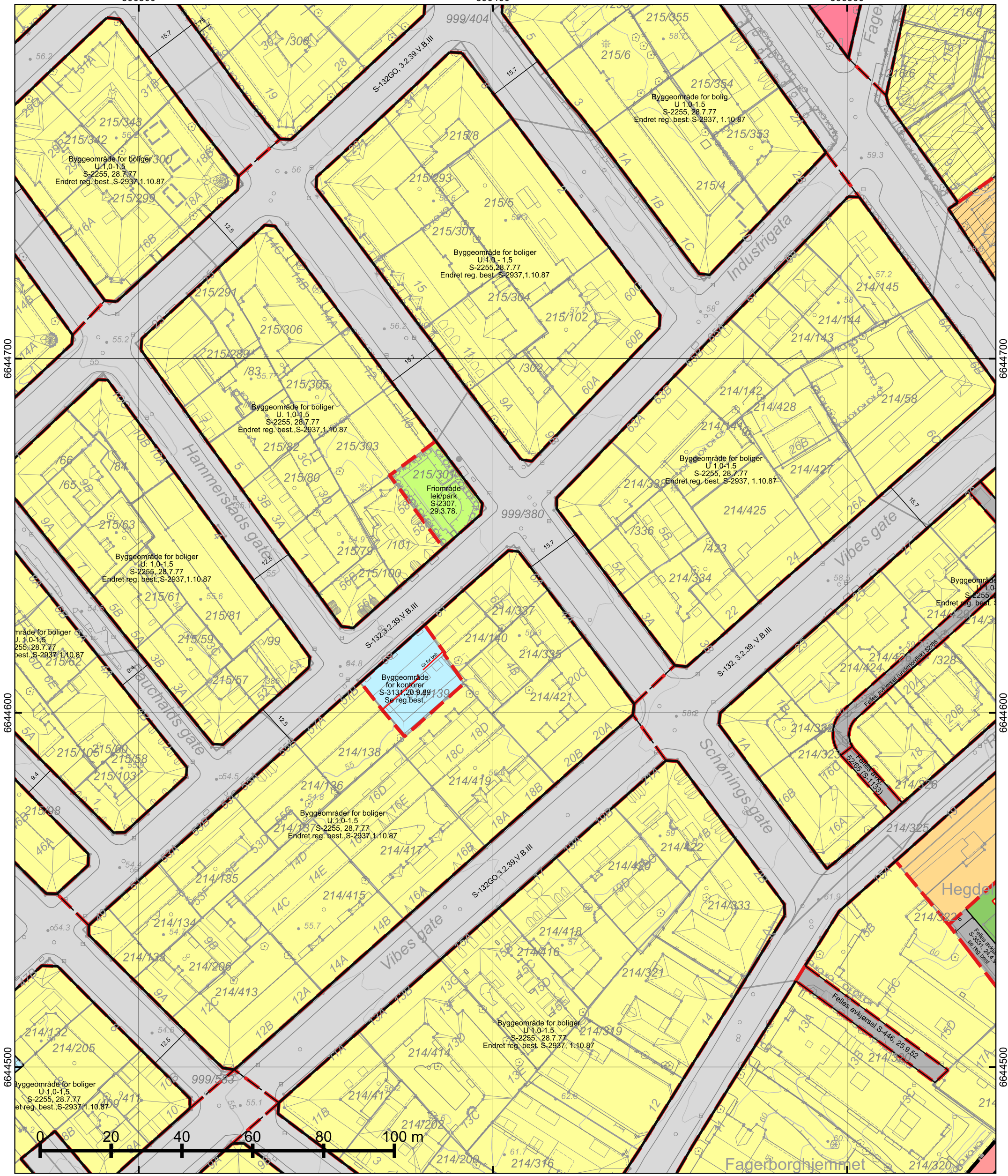
■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom

596300

596400

596500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.08.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



### Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 132927/ 86495834

Adresse: SCHØNINGS GATE 6A

Gnr/Bnr: 214/337


Deres ref.: 62747/ LENAND



Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	74 - Felles gårds plass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	143 - Kontor/bolig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	1161 - Barnehage
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

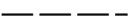
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet


 RbBevaringGrense

 RpAngittHensynSone


 RpAngittHensynGrense

 70 - Felles avkjørsel

 913 - Formålavgrensning


 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Underjordisk anlegg

 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

596100

596400

596700

6645000

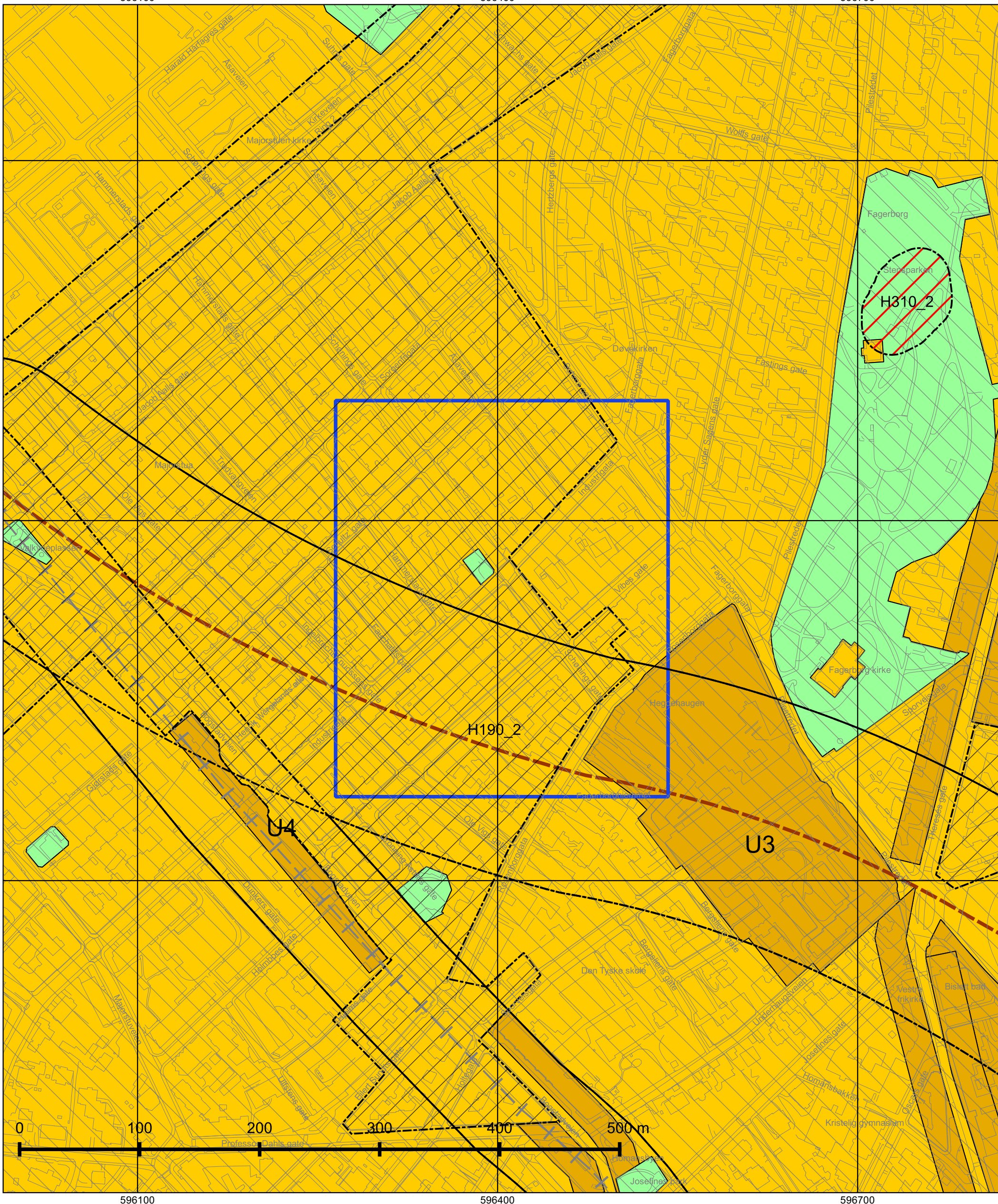
6645000

6644700

6644700

6644400

6644400



596100

596400

596700

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.08.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 132927/86495834

Deres ref.: 62747/ LENAND

## 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



Oslo

## S-132GO

Vestre bydeler III

**Vedtaksdato:** 03.02.1939

**Vedtatt av:** Arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [193901367](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V126462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

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



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

**VEDTEKT 172A****Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.**BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

## § 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:

Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".

Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.

Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en

bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømming av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:

1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m  
resp. 40 m.  
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

- § 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.  
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrunkne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.  
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m<sup>2</sup> og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.  
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.
- § 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.
- § 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomten som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.
- § 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.  
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.
- § 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmoniserende arkitektur.
- § 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.  
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.
- § 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

#### SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

##### 1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakter mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.
- 3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.  
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.
- 5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.  
Garasjene må bare benyttes for private biler.  
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.
- 6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.
- 7.Y. UTGÅR.
- 8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).
- 9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.
- 9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.
- 10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.  
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.
- 11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
- 12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).  
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).

På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:

På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nord for nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrunket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

For områdene:

- 1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkeveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkeveien.
- 2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

- a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
- b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m<sup>2</sup>. Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
- c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

=====

**VEDTEKT 172B****BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.**

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

## Byplanvedtekt.

## § 1.

- A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.
- B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg."
  2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er byggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles. Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:

Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.

Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.

På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrunkne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71

Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på reguleringsplanen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

- § 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.
- § 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.

(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
2. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2's fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer. (siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)
3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.
4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.
5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.
- 6a. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vestsida mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje være 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.
7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.
8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.
9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adellers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.
  11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.
- § 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



Oslo

## S-2255

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

*Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).*

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)****REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)****FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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

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

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

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



Oslo kommune  
**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektene Dahl & Myrhol AS  
Wilsons gate 4  
0118 OSLO

**KOPI**

Dato: 21 SEPT. 2004

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200010529-21  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass: SCHØNINGS GATE 6 Eiendom: 214/337/0/0  
Tiltakshaver: Schönings gate 6 AS v/Maya Adresse: Hausmanns gate 19, 0182 OSLO  
Eiendom AS  
Søker: Arkitektene Dahl & Myrhol AS Adresse: Wilsons gate 4, 0178 OSLO  
v/P.A. Myrhol  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppdeling av bruksenheter

---

### BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

---


Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

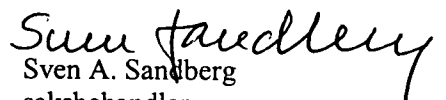
**Brukstillatelsen gjelder for: Hele tiltaket.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1

  
Rolf Holmbøe  
For avdelingenshetsleder

  
Sven A. Sandberg  
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

# Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200010529 (B)  
Eiendom: 214/ 337/ 0/ 0  
Byggnr: 0  
Midlertidig ID: Nei

Schønings gate 6 - Oppdeling - Rehabilitering  
Tomt:  
Tomtedeling/ending: Nei

Saksansv: AB / ABPN / SAS  
Sone:

Sakstype: 16, Søknad i to trinn (gml lov)

Byggested: SCHØNINGS GATE 6  
Poststed: 356 OSLO

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

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

Merknad:

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

## Dokumenter

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

## Saksgang

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



**Notat**

Til:

Dato: 26-03-2013

Fra:

Saksbehandler: Ramadan Sulejman

Saksnr: 200010529 – 28

**SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE**

**Schønings gate 6**

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

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

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

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

