Tilstandsrapport

Schønings gate 5 B, 0356 OSLO, 0356 Oslo

Leilighet | Byggeår: 1895 | BRA-i: 62 m²

Norske Boligrapporter NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 08.06.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (4)

Avtrekk (Bad - 2. etasje)
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Vannledninger
Vannrørene av kobber (inntaksrør) er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Avløpsrør
Avløpsrørene av støpejern er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker. Eier opplyser at avløpsrør skal skiftes i styrets regi, noe som allerede er finansiert via økning i fellesgjeld/ felleskostnader i januar 2026

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Kjøkkenet er utstyrt med en omluftsventilator (kullfilter) som resirkulerer luften i rommet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk direkte til friluft for matos og damp. Boligblokken er opprinnelig bygget med naturlig avtrekk via luftekanaler, og det gjøres oppmerksom på at borettslaget/sameiet normalt kan ha forbud mot tilkobling av motoriserte vifter til felles kanalanlegg. Dette er en vanlig løsning i eldre bygningsmasse for å unngå luktsmitte mellom boenheter, men det medfører redusert fjerning av fuktighet sammenlignet med mekanisk utkast. Kjøper bør kontrollere gjeldende vedtekter for ventilasjon i det aktuelle bygget.

Helse, miljø og sikkerhet (1)

Branntekniske forhold
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2018.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2024.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 4 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,01 meter.

Himmelretning: Nordøst

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er fra 2026.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 40 mm.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom inspeksjonsluke på utsiden av badet ved kjøkken.

Måleresultat

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene av kobber (inntaksrør) er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
  Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 2

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

Vurdering av registrerte avvik

- Avløpsrørene av støpejern er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker. Eier opplyser at avløpsrør skal skiftes i styrets regi, noe som allerede er finansiert via økning i fellesgjeld/felleskostnader i januar 2026
  Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
  Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

- Kjøkkenet er utstyrt med en omluftsventilator (kullfilter) som resirkulerer luften i rommet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk direkte til friluft for matos og damp. Boligblokken er opprinnelig bygget med naturlig avtrekk via luftekanaler, og det gjøres oppmerksom på at borettslaget/sameiet normalt kan ha forbud mot tilkobling av motoriserte vifter til felles kanalanlegg. Dette er en vanlig løsning i eldre bygningsmasse for å unngå luktsmitte mellom boenheter, men det medfører redusert fjerning av fuktighet sammenlignet med mekanisk utkast. Kjøper bør kontrollere gjeldende vedtekter for ventilasjon i det aktuelle bygget.
  Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **2024**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2024	Kjøkken: Ny kurs og komfyrvakt for platetopp. Ny kurs og stikkontakt for stekeovn. Ny kurs og stikkontakt for oppvaskmaskin. Ny kurs for for forbruksstikkontakter o/kjøkkenbenk, kjøleskap, micro og lys. To downlights m/ trådløs dimmer. Stue: Tre stikkontakter og seks uttak bak tv. To downlights m/trådløs dimmer. Taklampe m/trådløs dimmer. Tre vegglamper m/trådløs dimmer. Entre: Varmekabel m/termostat. To downlights m/dimmer. To forbruksstikkontakter. Hovedsoverom: Fire stikkontakter. To downlights m/trådløs dimmer. Taklampe m/trådløs dimmer. Gjesterom/kontor: Tre stikkontakter. To downlights m/trådløs dimmer. Taklampe m/trådløs dimmer. Generelt: Syv JFA i sikringsskapet. Ny kurs til stue og entre. Ny kurs til hovedsoverom og kontor.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ukjent

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
70 m²	**62 m²**	**8 m²**	**-**	**4 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1895)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	8 m²	-	**8 m²**	-
2. etasje	62 m²	-	-	**62 m²**	4 m²
Sum Leilighetsbygg	**62 m²**	**8 m²**	**-**	**70 m²**	**4 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
2. etasje	BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Entré, Bod

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til 8 m2 (BRA-E).

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i tegl, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,75 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: 2024.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2026	Nytt bad Kommentar: Bildedokumentasjon og FDV.	Ja
2025	Byttet peis (arbeid utført av to kompiser som tidligere har jobbet som peismontører)	Nei
2025	Totalrenovering av leilighet der vi blant annet installerte balkong (Belkongteam AS), la ny parkett og fliser i gangen (M2 Bygg & Design), flyttet kjøkken (Luong Sirør AS) og av det elektriske anlegget.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Schønings gate 5 B, 0356 OSLO, 0356 Oslo**
Matrikkel: **301-214/336/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **4**
Eier adkomstdokumenter: **Lars Linder Henriksen, Maria Kivle**

Hjemmelshaver: **Lars Linder Henriksen, Maria Kivle**

Kunde: **Lars Linder Henriksen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **08.06.2026**

Tilstede ved befaring: **Lars Linder Henriksen (Kunde), Owe Fagerlund Leret (Sakkyndig)**

Rapportdato: **12.06.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Owe Fagerlund Leret
Fagskoleingeniør / Sakkyndig
E-post: owe@norskeboligrapporter.no
Tlf: +47 48182525



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Egenerklæring

Schønings gate 5 B, 0356 OSLO

19 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Schønings gate 5 B	Schønings gate 5 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt april 2024, overtakelse juni 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele eieperioden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Henriksen, Lars Linder

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrennovering bad - alt nytt fra membran til fliser, til møbler

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varige Bad AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert balkong

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Balkongteam AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrennovering av leiligheten medførte også utskiftning av elektrisk anlegg med nye strømkabler, spotter i nedlektet tak, nye stikkontaker, brytere, sikringer, mm

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sofienberg Elektro AS (nå Storm Elektro AS)

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Revet gammel peis og installert ny vedovn fra Jøtul i 2025.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Styret har besluttet å utføre nødvendig vedlikehold estimert til NOK 1.5m. Låneopptak er allerede gjennomført, hvor økning i fellesgjeld /felleskostnader ble utført i januar 2026 (og er således reflektert per i dag). En andelseier har foreslått å delfinansiere dette ved å kjøpe et areal på sameiets råloft til NOK 800,000. Dette forslaget ble nedstemt på GF i mai 2026 (4 stemmer for vs. 5 stemmer mot). Et eventuelt fremtidig salg av råloft vil bidra til å redusere fellesgjelden.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 49511943

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lars Linder Henriksen	**2026-06-19**

Identification

Lars Linder Henriksen

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

Schønings gate 5B

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 11, 19	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Heltberg Bislett	9 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

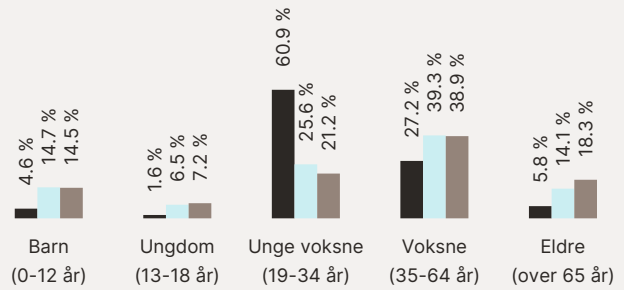
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	4 min 0.3 km
Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Industrigata	4 min
Meny Bogstadveien	5 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

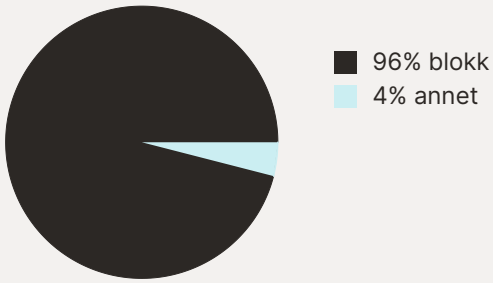
Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

Sport

Dronning Astrids plass streetbask...	4 min	
Ballspill	0.4 km	
Stensparken - balløkke	6 min	
Ballspill	0.5 km	
SATS Fagerborg	4 min	
SATS Yoga Majorstuen	5 min	

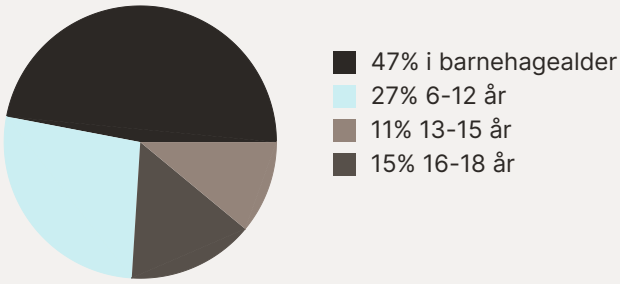
Boligmasse



Varer/Tjenester

Valkyrien	6 min
Boots apotek Bogstadveien	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

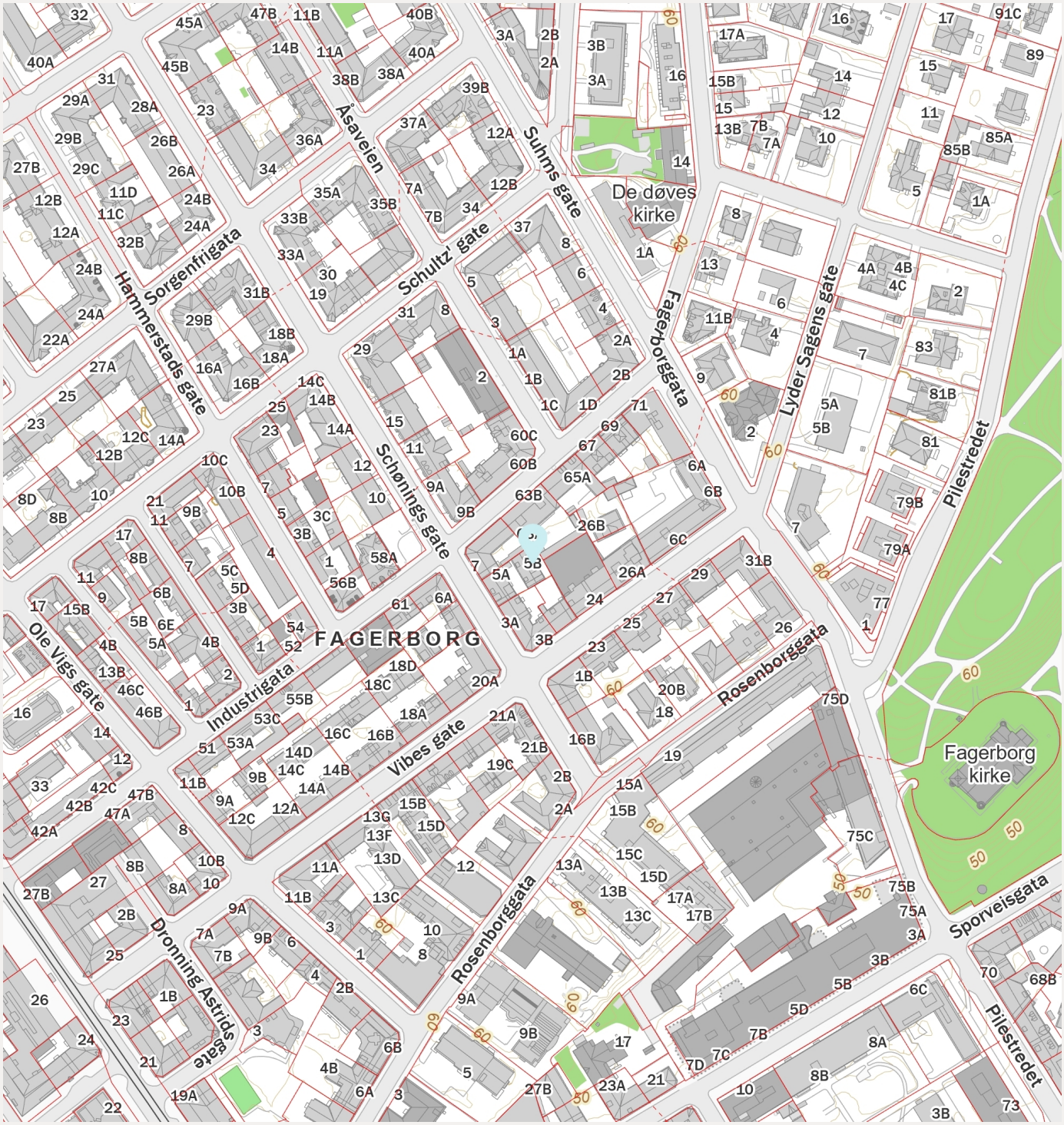


Sivilstand

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

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





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

Boligopplysninger:

Borettslaget Schøningsgt 5		**Vår ref.:**	226/10004	**Fødselsdato eier:**	30.05.1995
Schønings gate 5 B		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	16.05.1995
0356 OSLO		**Eiere:**	Lars Linder Henriksen, Maria Kivle		
Organisasjonsnr:	948 826 143	**Andelsnr:**	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 755,99**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	535
	Renter og avdrag	182
	Felleskostnader	4 862,99
	Renter IN-lån	1 176

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	368 431	Gjeld siste årsoppg.:	282 318
Klient ajourf. lån:	6 168 500,71	Klient gj. s. årsoppg.:	4 018 643

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131299360, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 09.06.2026: 124 503
Andel av saldo: 7 436
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.04.2030)

Lånenummer: 12136336442, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 263
Saldo per 09.06.2026: 3 843 055
Andel av saldo: 271 404
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.04.2048)

Lånenummer: 15161845180, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.06.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 09.06.2026: 1 500 000
Andel av saldo: 89 592
Første termin/første avdrag: 01.05.2026 (siste termin 01.03.2036)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Sindre Aarskog
Adresse: Schønings gate 5 A
Postnr/-sted: 0356 OSLO
E-post: N/A

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 09.06.2026

Utestående saldo: **-95,62**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0

Boligopplysninger:

Borettslaget Schøningsgt 5	**Vår ref.:**	226/10004	**Fødselsdato eier:** 30.05.1995
Schønings gate 5 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:** 16.05.1995
0356 OSLO	**Eiere:**	Lars Linder Henriksen, Maria Kivle	

Organisasjonsnr: 948 826 143

5: Restanse felleskostnader pr. 09.06.2026

Rente:	0	Overdekning:	95,62
Andre krav:	-95,62		

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	282 318	Andre inntekter:	2 216
Annen formue:	26 140	Utgifter:	16 118		

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	131 000
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	19
Gårds/bruksnr:	214/336
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82870219

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0201
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	226-004	P-rom	65
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

VAKTMESTER
Vaktmestertjeneste r en Hjelpende Hång. Rengjøringstjeneste fra Tip Top Ivista Adonov

GENERELT
Borettslaget er medlem i HL
2016 Nytt brannvarslingsanlegg i A-blokk

NØKLER, SKILT ,SYSTEMLÅS
Nøkler til inngangsdør og kjeller bestilles hos Servicesentralen Lås og Nøkler AS. Rekvisisjon må skje gjennom styret. . Nøkler hentes og betales av andelseier. Skilt til
ringeklokke og postkasse bestilles gjennom styret.

IN-LÅN
Borettslaget Schøningsgt 5 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12136336442.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. ¿
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene. Det er en rekke pågående vedlikeholdstiltak 2025 og 2026. Se protokol fra ekstraordinær generalforsamling 10.12.2025. Tiltakene skal lånefinansieres. Lånene er ikke tatt opp pr 06.02.2026

Boligopplysninger:

Borettslaget Schøningsgt 5	**Vår ref.:**	226/10004	**Fødselsdato eier:**	30.05.1995
Schønings gate 5 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	16.05.1995
0356 OSLO	**Eiere:**	Lars Linder Henriksen, Maria Kivle		

Organisasjonsnr: 948 826 143

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VARMTVANN
Borettslaget har felles varmtvannsanlegg lokalisert i begge kjellerne. Varmtvann er inkludert i husleien.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbånd tjenester,

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 1423,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 178,-

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Schøningsgt 5

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 07.05.2026, kl 17:00

Sted: Teams

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 schoningsgate5@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 2026 i Borettslaget Schøningsgt 5 torsdag 07.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Microsoft Teams-møte

Bli med:
https://teams.microsoft.com/meet/349762754139999?p=ENqUpWrBn6IK9Yprhl

Møte-ID: 349 762 754 139 999

Passord: Yi2J2KR2

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Schøningsgt 5

Torsdag 07.05.2026, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Schøningsgt 5

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr 50.000,-

4. Orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra Cathrine Birkenes andelsnummer 17

SAK: Alternativ delfinansiering av vedlikeholdsetterslep gjennom salg av råloft i 5A

Bakgrunn:

Borettslaget står overfor nødvendig vedlikehold med et lånebehov på ca. 1,5 millioner kroner. Undertegnede ønsker å kjøpe det resterende råloftsarealet (ca. 40 m²) for innlemmelse i eksisterende leilighet. Dette arealet er i dag ikke fullt utnyttet. Et salg vil dekke en vesentlig del av borettslagets lånebehov og dermed bidra til å holde månedlige kostnader nede for samtlige beboere.

Det presiseres at arealet er mindre egnet for utbygging av en ny, separat boenhet pga. krav til heis og begrensninger fra Byantikvaren/Plan og Bygg vedrørende takflate og vinduer, jfr. Loftsveilederen 2025. Salg til undertegnede er derfor en god måte å realisere verdiene i loftet på. Dette er tidligere gjort i B-bygget, som nå bidrar til full

utnyttelse av bygningsmassen i hele borettslaget.

Hovedpunkter i forslaget:

- ◦ **Kjøpesum:** Basert på de vedlagte verdivurderingene estimeres markedsverdien for arealet til ca. 800 000,- kr. Endelig kjøpesum fastsettes i samråd med styret basert på nøyaktig oppmåling av bruksareal (BRA-i) og gjeldende markedstakst.

  ◦ **Omkostninger:** Kjøper dekker kostnader til arkitekt, søknadsgebyrer, forretningsfører, juridisk bistand til kontrakt og reseksjonering.

  ◦ **Boder:** Kjøper har kartlagt bodkapasitet i kjeller. Det er tilstrekkelig antall boder til alle andeler, tilsvarende det beboere i B-blokka disponerer.

  ◦ **Felleskostnader:** Andelsbrøken justeres i samråd med styret og forretningsfører. Det tilstrebes en modell der økningen i månedlige felleskostnader reflekterer den faktiske økningen i borettslagets driftsutgifter, for å sikre at leiligheten forblir salgbar og bærekraftig over tid.

  ◦ **Tekniske krav:** Før overtakelse og byggestart skal det gjennomføres en kontroll av fukt, råte og sopp i det aktuelle arealet. Kostnaden for kontrollen dekkes av kjøper. Dersom kontrollen avdekker eksisterende skader i bygningsmassen (tak, bæring eller øvrig konstruksjon), er utbedring av dette borettslagets ansvar i tråd med generelt vedlikeholdsansvar. Kjøper overtar vedlikeholdsansvaret for arealet først når utbyggingen er ferdigstilt og godkjent.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak:**

1. 1. **Salg av areal:** Generalforsamlingen godkjenner salg av ca. 40 m² råloftsareal i 5A til andelseiere Cathrine Birkenes og Benjamin Charnet for innlemmelse i eksisterende bolig (loftsleilighet i A).

   2. **Pris og fullmakt:** Styret gis fullmakt til å forhandle og fastsette endelig kjøpesum med utgangspunkt i markedstakst for råloft i området (estimert 15–25 000 kr pr m²). Salgssummen skal uavkortet gå til borettslagets planlagte vedlikehold (redusere lånebehov).

   3. **Boder:** Generalforsamlingen konstaterer at samtlige andelseiere har tilfredsstillende bodkapasitet i kjeller (over 5m²). De eksisterende bodene på loftet avvikles.

   4. **Kostnader og gjennomføring:** Kjøper dekker kostnader knyttet til prosjektering, offentlige gebyrer, OBFs administrasjonsgebyr, juridisk bistand til kontrakt og reseksjonering. Styret gis fullmakt til å signere kontrakt om utbyggingsrett og dokumenter for endring av andelsbrøk. Ved fastsettelse av ny andelsbrøk skal styret tilstrebe en modell som sikrer borettslagets inntekter,

samtidig som det tas hensyn til at en utvidelse av eksisterende boenhet ikke medfører en tilsvarende økning i belastning på borettslagets drift.

5. **Forbehold:** Avtalen er betinget av rammetillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Dersom tillatelse ikke foreligger innen 18 måneder, faller vedtaket bort. Undertegnede står fritt til å frafalle prosjektet uten kostnad for borettslaget frem til endelig kontrakt om utbyggingsrett er signert av begge parter. Dette for å sikre at prosjektet er teknisk og økonomisk gjennomførbart etter nærmere utredning.

Styrets innstilling: Styret har ikke hatt tilstrekkelig med tid for å kunne gjøre seg opp en kvalifisert mening om forslaget. Før en eventuell prosess igangsettes vil styret innhente en egen verdsettelse på vegne av borettslaget.

Videre bemerker styret at forslagsstillers leilighet vil ha en estimert kvm. pris på 110.000 etter sammenslåing og oppussing, samtidig som det i oversendt dokumentasjon fra andelseier, estimeres ca. 70.000/kvm i kostnad for både oppussing og utkjøp. Differansen vil i et slikt tilfelle bli forslagsstillers gevinst for det arealet som i dag er satt av til boder (ca. 1,6 MNOK).

I en eventuell prosess vil styret avgjøre hvilken juridisk rådgiver som skal utarbeide en eventuell avtale.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Sindre Aarskog er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Kun til informasjon

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer er ikke på valg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Anniken Evensen og Terje Tobias Tønne.

Anniken flyttet fra borettslaget og ønsker av den grunn tre ut av styret.

Det må velges et nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Eline Aurvoll Langeland

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, 28.04.2026

Styret i Borettslaget Schøningsgt 5

Styreleder, Sindre Aarskog
Styremedlem, Terje Tobias Tønne
Styremedlem, Anniken Evensen
Varamedlem, Eline Aurvoll Langeland

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Schøningsgt 5

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Sindre Aarskog fra 19.12.25 (styremedlem fra 09.04.25)
Styremedlem, Terje Tobias Tønne
Styremedlem, Anniken Evensen fra 19.12.25
Varamedlem, Eline Aurvoll Langeland

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på schoningsgate5@gmail.com

Styreleder, Stian Saupstad frem til 19.12.25
Styremedlem, Cathrine Birkenes
Styremedlem, Øyvor Haldorsen
Varamedlem, Kjersti Berre

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 5

Borettslaget Schøningsgt 5 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948826143. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 19 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Schøningsgt 5 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget byttet vaktmestertjenester i 2015. Vaktmesterens navn er 1 Hjelpende Hånd AS og de er tilgjengelig på telefon 02460 eller e-post hei@1hh.no

Vaktmestersentralen/portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.

Rengjøring av oppgangene blir gjennomført av TIPTOP IVITSA ANDONOV hver andre uke.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med inkludert bredbånd i felleskostnader samt muligheter for telefoni og digital-tv som tilleggstjeneste.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles hos Servicesentralen Lås og Nøkkel AS. Rekvisisjon må skje gjennom styret. Nøkler hentes og betales av andelseier. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles gjennom styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

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 5, plikter å sørge for systematisk oppfølgning 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, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Kontroll av brannsvarslingsannlegg
- Årlig gjennomgang av VVS utstyr
- Bytte av batterier i røykvarslere

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Schøningsgate 5 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82870219.

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 eller til styret.

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

Borettslaget har felles varmtvannsanlegg lokalisert i begge kjellerne. Varmtvann er inkludert i husleien.

2025: Bytte av takbjelke med råteskade i leilighet i 3.etg i A-blokken. Arbeidet ble utført av Fagentreprenøren AS med Markus Wolla som kontaktperson.

Utbedring av vannlekkasje i 2. etasje i A-blokken. Skaden ble dekket av borettslagets forsikring med en fast egenandel. Via forsikringsavtalen ble skaden utbedret av Polygon.

Påbegynt utbedring av skader ifm. lekkasje fra terrasse i A-blokken. Både leilighet i 4. og 5. etasje ble berørt. Ifm. arbeidet ble det oppdaget råteskade på underliggende bjelke i 5. etasje som også ble besluttet utbedret. Utbedringen er ferdigstilt pr. generalforsamling 2026. Arbeidet ble utført av Fagentreprenøren AS med Markus Wolla som kontaktperson.

2024: Malte inngangspartier. Rens av ventilasjon- og avløpsrør.

2023: Avløpsluftning i blokk A ført opp i takhatt på loftet

2022: Ingen større vedlikeholdsjobber.

2021: Ingen større vedlikeholdsjobber.

2020: Utbedring av takterasse i H501 (Oppgang A) grunnet lekkasje ned til H401. Entreprenør: Oslo Fasade AS

2019: Rehabilitering av fasade, kort vegg B-blokken og rehabilitering av tak i kjeller i B-blokken utført av Aske Stig Rimmer org.nr. 920 486 797. Utbedringer av vinduer utført av leverandør Palmgren. Avsluttende rehabilitering av tak og fasade utført av Oslo Murmesterbedrift og Dan Blikk.

Utbedring av kloakkrør (rørfornying/ny strømpe). Utført av Vitek

2018: Omfattende renovering av fasade og tak og utskifting av gamle vinduer basert på OPAKs rapport fra 2017. Arbeidet ble utført av Oslo Murmesterbedrift som hovedenterprise med Palmgren som leverandør av vinduer, og med OPAK som prosjektleder og kontrollør (Alt er dokumentert)

2017: OPAK-kontroll av fasade og tak + hastetiltak på fasade A-blokk (løs murstein). Rørlegger sjekket og utbedret rør i fellesområdene og har hengt opp lapper med beskrivelse på hver kran. Kontroll av ventilasjonssystem utført av Ventirens.

2016: Nytt brannvarslingsanlegg i A-blokk. Brannteknisk utbedring av boder og boddører.

2015: Piperehabilitering. Alle piperør som er i bruk har blitt oppgradert for å tilfredstille kravene fra Brann- og redningsetaten. Det er blitt satt inn nye stålrør inne i pipene.

2014: Brannteknisk utbedring utført av Prosjekt og Brannsikring AS (org.nr. 997031962) i henhold til handlingsplan fra Firesafe. Alle avvik med tilstandsgrad 2 og 1 (lavere prioritet) har blitt utbedret. Arbeidet omfatter:

- Brannsikring av boddører i B-oppgang

- Montering av dørpumper på inngangsdører i A

- Brannsikring av panel over inngangsdører

- Montering av brannslukkere med skilt i begge oppganger

Fullstendig utskiftning av varmtvannsanlegg i oppgang A. Dette inkluderte også fullstendig oppgradering av et av sikringsskapene i kjelleren.

Nytt gjerde mot Schønings Gate 3 / Vibes Gate 22 samt nytt søppelskur er bygget.

Inngangsdører til begge bygg samt kjellerdørene er sikret mot innbrudd samt at port mot gaten er reparert

2013: Det ble ikke utført større vedlikeholdsarbeider i 2013. Se punkt 6 og 7.

2012: Brannteknisk utbedring utført av Prosjekt og Brannsikring AS (org.nr. 997031962) i henhold til handlingsplan fra Firesafe. Alle avvik med tilstandsgrad 3 (høy prioritet) har blitt utbedret. Arbeidet omfatter:

- Nye EI60 dører til kjellere i A og B og råloft i A

- Brannfuge i alle overganger mellom vegger og tak i begge kjellere samt reparasjon av gipstak hvor nødvendig

- Brannfuge rundt alle rørgjennomganger i kjellertak

- Brannmaling på underside av trapp fra inngang til første repos i A og B (overgang kjeller trapperom)

2011: Brannteknisk gjennomgang utført av Firesafe med handlingsplan etter pålegg fra Brann- og Redningsetaten

Gjennomgang av tak, renner og nedløp. Nytt nedløp i B.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordniær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 5 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

I tillegg har styret brukt tid på å forsøke å løse tvist med andelseier ifm. lekkasjen på terrassen i A-blokken. Tvisten var ikke løst ved utgangen av 2025 og det ble besluttet å innhente juridisk bistand.

28.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Schøningsgt 5

Bruksoverlating

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 208 725	1 172 361	1 207 064	1 308 223
Sum		**1 208 725**	**1 172 361**	**1 207 064**	**1 308 223**
Sum		**1 208 725**	**1 172 361**	**1 207 064**	**1 308 223**
Forretningsførsel og revisjon	2	88 371	77 921	83 780	89 247
Lønn og honorar	3	57 050	57 050	57 262	57 050
Vedlikehold	4	514 371	88 375	130 000	212 000
Eksterne tjenester	5	109 680	89 831	102 000	107 398
Kabel-tv og bredbånd		47 717	43 092	45 000	47 000
Forsikring		140 815	125 840	135 000	153 297
Kommunale avgifter		205 582	190 024	213 000	232 956
Brensel og strøm		75 013	68 041	80 000	68 000
Andre driftsutgifter	6	20 919	20 774	15 000	10 000
Tap o.l		429	0	0	0
Sum		**1 259 949**	**760 948**	**861 042**	**976 948**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-51 224**	**411 413**	**346 022**	**331 275**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		17 079	14 516	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-34 145**	**425 929**	**346 022**	**331 275**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	25 183	28 893	0	0
Rentekostnad	8	229 582	242 009	235 709	206 512
Andre finansposter	9	11 932	11 240	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-192 467**	**-201 876**	**-235 709**	**-206 512**
Årsresultat	**10**	**-226 612**	**224 053**	**110 313**	**124 763**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-124 094	-106 037	-110 313	-124 962
Andre endringer i disponible midler	10	-17 079	-14 516	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**-367 785**	**103 500**	**0**	**-199**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 12	6 928 798	6 928 798
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**6 928 798**	**6 928 798**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-1 210	20 906
Til gode av forretningsfører		0	120
Forskuddsbetalte kostnader	13	212 550	185 026
Andre fordringer		2 535	14 048
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		623 874	758 835
Innestående på særvilkår		84	81
Sum omløpsmidler		**837 833**	**979 016**
SUM EIENDELER		**7 766 631**	**7 907 814**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	3 800	3 800
Annen egenkapital 1.1		909 349	685 295
Årets resultat	10	-226 612	224 053
Sum egenkapital		**686 537**	**913 149**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	4 018 643	4 142 737
IN-innbetalinger	15	708 103	725 182
Borettsinnskudd	16	1 952 000	1 952 000
Sum langsiktig gjeld		**6 678 746**	**6 819 918**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		549	0
Gjeld til forvaltningsklient		0	20
Leverandørgjeld		392 315	165 443
Påløpne renter		1 156	1 301
Annen kortsiktig gjeld		7 329	7 983
Sum kortsiktig gjeld		**401 349**	**174 747**
Sum gjeld		**7 080 095**	**6 994 666**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 766 631**	**7 907 814**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Schøningsgt 5

Sted:_____, dato:_____

Sindre Aarskog	Terje Tobias Tønne	Anniken Evensen
Styreleder	Styremedlem	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 nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving 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.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	861 504	824 388	861 528	977 028
3607 Renter og avdrag	36 984	36 984	36 987	36 526
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	227 952	232 707	226 277	199 625
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	82 285	78 282	82 272	95 044
Sum	**1 208 725**	**1 172 361**	**1 207 064**	**1 308 223**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	5 125	4 750	6 700	5 200
Forretningsførerhonorar	56 724	54 270	56 080	58 263
Annen regnskapsførsel	26 522	18 901	21 000	25 784
Sum	**88 371**	**77 921**	**83 780**	**89 247**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 262	7 050
Sum	**57 050**	**57 050**	**57 262**	**57 050**

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

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	468 150	73 980	120 000	190 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	18 503	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	5 718	5 988	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	8 407	10 000	0
6695 Egenandel forsikring	22 000	0	0	22 000
Sum	**514 371**	**88 375**	**130 000**	**212 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	28 329	30 809	33 000	30 000
6360 Renhold	33 228	29 390	35 000	32 398
6395 Sommer- og vinterkostnader	28 298	18 463	24 000	25 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	19 827	11 170	10 000	20 000
Sum	**109 680**	**89 831**	**102 000**	**107 398**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6540 Inventar / kontoutstyr	0	3 047	0	0
6550 Driftsmateriale	759	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	31	20	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	4 389	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 094	2 860	0	0
7772 Andre gebyrer	9 430	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 684	2 163	0	0
7790 Andre driftskostnader	3 721	6 166	15 000	10 000
Sum	**20 919**	**20 774**	**15 000**	**10 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	24 986	28 453	0	0
8059 Andre renteinntekter	197	440	0	0
Sum	**25 183**	**28 893**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 1213.12.99360	9 055	10 866	9 152	6 887
8143 Lånenr 1213.63.36442	220 527	231 144	226 557	199 625
Sum	**229 582**	**242 009**	**235 709**	**206 512**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	11 932	11 240	0	0
Sum	**11 932**	**11 240**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**804 269**	**700 769**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-226 612	224 053
Avdrag langsiktig lån	-124 094	-106 037
Annen langsiktig gjeld	-17 079	-14 516
B. Årets endring i disponible midler	**-367 785**	**103 500**
C. Disponible midler 31.12	**436 484**	**804 269**

Note 11 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 20.05.1986, og anskaffelseskostnaden var kr. 6 928 798. Bygningen ble oppført i 1895 og gårds- og bruksnummer er 214/336. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 12 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 928 798
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 928 798
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 928 798
Antatt levetid i år :	

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	157 554	140 815
1749 Forskuddsbetalte kostnader	54 996	44 211
Sum	**212 550**	**185 026**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 19 andeler a kr 200.

Note 15 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	vedlikehold av fasade, vinduer, tak, takterrasser.	
Lånenummer:	**12136336442**	**12131299360**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2015
Rentesats:	5.25 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.04.2048	30.04.2030
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000	400 000
Lånesaldo 01.01:	3 975 949	166 788
Avdrag i perioden:	93 640	30 454
Lånesaldo 31.12:	**3 882 309**	**136 334**
Saldo 5 år frem i tid:	3 358 704	0
Andelssaldo 01.01:	725 182	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	17 079	0
Andelssaldo 31.12:	**708 103**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**4 590 412**	**136 334**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131299360	3	8 703	26 109
	3	8 143	24 429
	5	7 645	38 225
	1	6 341	6 341
	3	6 340	19 020
	1	5 740	5 740
	1	5 637	5 637
	1	5 469	5 469
	1	5 365	5 365
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136336442	3	293 021	879 063
	3	274 176	822 528
	3	257 425	772 275
	1	213 494	213 494
	3	213 453	640 359
	1	189 805	189 805
	1	184 139	184 139
	1	180 649	180 649

Note 16 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd og lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 6 928 798.

Note 16 - Borettsinnskudd

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Schøningsgt 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Schøningsgt 5

Styreleder	Sindre Aarskog (sign.)	28.04.2026
Styremedlem	Terje Tobias Tønne (sign.)	28.04.2026
Styremedlem	Anniken Evensen (sign.)	28.04.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Borettslaget Schøningsgt 5**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Schøningsgt 5** som viser et **underskudd** på N**OK 226 612.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 selskapets 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 avviklet.

Document ID: e87b9153-307d-4c1f-89d1-519459165868

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 29. april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: e87b9153-307d-4c1f-89d1-519459165868

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

Wolters Kluwer

Document ID: e87b9153-307d-4c1f-89d1-519459165868

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schøningsgt 5 torsdag 07.05.2026 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Schøningsgt 5

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Solveig Nielsen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 andelseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Solveig Nielsen (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Sindre Aarskog valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

Presisering til årsmeldingen fra styret:
Tidligere styre var listet opp i opprinnelig tekst under overskriften "Tillitsvalgte". Riktig tekst skal være:

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært:

- Styreleder, Sindre Aarskog, fra 19.12.25 (styremedlem fra 09.04.25)
- Styremedlem, Terje Tobias Tønne
- Styremedlem, Anniken Evensen, fra 19.12.25
- Varamedlem, Eline Aurvoll Langeland

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn

Styret kan kontaktes på schoningsgate5@gmail.com.

Vedr. vedlikeholdsarbeid i 2025 legges det til følgende tekst/presiseringer

- Utbedring av vannlekkasjen på loft i A-blokken. Skaden ble dekket av forsikring (var ikke listet i opprinnelig årsoppgave sendt ut i forkant av generalforsamling).
- Service på takvindu i B-blokken og bytte av et av vinduene. Dekket av borettslagets egenkapital ((var ikke listet i opprinnelig årsoppgave sendt ut i forkant av generalforsamling).
- Bytte av takbjelke med råteskade i leilighet H202 i A-blokken. Arbeidet ble utført av Fagentreprenøren AS med Markus Wolla som kontaktperson og ble dekket av borettslagets egenkapital.
- Utbedring av vannlekkasje i leilighet H201 i A-blokken. Skaden ble dekket av borettslagets forsikring med en fast egenandel. Via forsikringsavtalen ble skaden utbedret av Polygon.
- Påbegynt utbedring av skader ifm. lekkasje fra terrasse i A-blokken. Både leilighet i 4. og 5. etasje ble berørt (H501 & H401). Ifm. arbeidet ble det oppdaget råteskade på underliggende bjelke som også ble besluttet utbedret. Utbedringen er ferdigstilt pr. generalforsamling 2026. Arbeidet ble utført av Fagentreprenøren AS med Markus Wolla som kontaktperson.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

Det vil komme et revidert budsjett i løpet av våren som hensyntar låneopptaket gjort på ekstraordinær generalforsamling 10. desember 2025, samt vedlikeholdsplaner for 2026.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 50 000,-

4. Orientering

Vedtak:
Ingen orienteringssaker.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Cathrine Birkenes andelsnummer 17

SAK: Alternativ delfinansiering av vedlikeholdsetterslep gjennom salg av råloft i 5A

Bakgrunn:
Borettslaget står overfor nødvendig vedlikehold med et lånebehov på ca. 1,5 millioner kroner. Undertegnede ønsker å kjøpe det resterende råloftsarealet (ca. 40 m²) for innlemmelse i eksisterende leilighet. Dette arealet er i dag ikke fullt utnyttet. Et salg vil dekke en vesentlig del av borettslagets lånebehov og dermed bidra til å holde månedlige kostnader nede for samtlige beboere.

Det presiseres at arealet er mindre egnet for utbygging av en ny, separat boenhet pga. krav til heis og begrensninger fra Byantikvaren/Plan og Bygg vedrørende takflate og vinduer, jfr. Loftsveilederen 2025. Salg til undertegnede er derfor en god måte å realisere verdiene i loftet på. Dette er tidligere gjort i B-bygget, som nå bidrar til full utnyttelse av bygningsmassen i hele borettslaget.

Hovedpunkter i forslaget:

- ◦ **Kjøpesum:** Basert på de vedlagte verdivurderingene estimeres markedsverdien for arealet til ca. 800 000,- kr. Endelig kjøpesum fastsettes i samråd med styret basert på nøyaktig oppmåling av bruksareal (BRA-i) og gjeldende markedstakst.

  ◦ **Omkostninger:** Kjøper dekker kostnader til arkitekt, søknadsgebyrer, forretningsfører, juridisk bistand til kontrakt og reseksjonering.

  ◦ **Boder:** Kjøper har kartlagt bodkapasitet i kjeller. Det er tilstrekkelig antall boder til alle andeler, tilsvarende det beboere i B-blokka disponerer.

  ◦ **Felleskostnader:** Andelsbrøken justeres i samråd med styret og forretningsfører. Det tilstrebes en modell der økningen i månedlige felleskostnader reflekterer den faktiske økningen i borettslagets driftsutgifter, for å sikre at leiligheten forblir salgbar og bærekraftig over tid.

  ◦ **Tekniske krav:** Før overtakelse og byggestart skal det gjennomføres en kontroll av fukt, råte og sopp i det aktuelle arealet. Kostnaden for kontrollen dekkes av kjøper. Dersom kontrollen avdekker eksisterende skader i bygningsmassen (tak, bæring eller øvrig konstruksjon), er utbedring av dette borettslagets ansvar i tråd med generelt vedlikeholdsansvar. Kjøper overtar vedlikeholdsansvaret for arealet først når utbyggingen er ferdigstilt og godkjent.

Vedtak:
Vedtak
Styret og forslagsstiller utreder saken nærmere og legger frem et konkret forslag til en senere generalforsamling.

4 stemte for, 5 stemte mot. Forslaget falt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Sindre Aarskog er ikke på valg.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer er ikke på valg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Anniken Evensen og Terje Tobias Tønne.

Anniken flyttet fra borettslaget og ønsker av den grunn tre ut av styret.

Det må velges et nytt styremedlem.

Vedtak:
Øyvor Haldorsen ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Eline Aurvoll Langeland

Vedtak:
Juliane B Andersen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamlingen ble hevet kl. 17:46

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Sindre Aarskog, 1 år igjen
- Styremedlem: Terje Tobias Tønne, 1 år igjen
- Styremedlem: Øyvor Haldorsen, for 1 år
- Varamedlem: Juliane Bye Andersen for 1 år

Styreleder, Sindre Aarskog
Styremedlem, Terje Tobias Tønne
Styremedlem, Anniken Evensen
Varamedlem, Eline Aurvoll Langeland

Protokoll for Borettslaget Schøningsgt 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Nielsen (sign.)	08.05.2026
Protokollvitne	Sindre Aarskog (sign.)	08.05.2026

Schønings gt. 5
Borettslag

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SCHØNINGS GATE 5

vedtatt på generalforsamling den 15.05.2002

1. Beboere og brukere må vise hensynsfullhet og aktsomhet overfor naboer. Leiligheter må bare benyttes slik at bruken ikke er til plage eller ulempe for andre beboere/brukere.

2. I tiden mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være stille i eiendommen. Bruk av radio, tv, musikkinstrumenter eller lignende utenfor denne tid må dempes så det ikke virker forstyrrende.

3. Søppel må pakkes forsvarlig inn og kastes i felles søppeldunk, ikke utenfor. Søppel skal ikke plasseres på gangen utenfor leilighetene. Brannfarlig avfall skal håndteres og kastes på forsvarlig måte.

4. Røyking og bruk av bart lys er ikke tillatt i kjellere, trappeoppganger og på loft. Bart lys i bakgård må plasseres og håndteres forsvarlig.

5. Det er ikke tillatt å spikre i borettslagets felles vegger eller trapper uten styrets samtykke.

6. Husdyr er kun tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for beboerne i borettslaget.

7. Alle dører og porter skal alltid holdes låst.

8. Trapper, kjellere, loft og bakgård skal ikke benyttes som lagerplass.

9. Trapper, kjellere og loft skal ikke benyttes som lekeplass for barn. Bakgård kan benyttes som lekeplass for barn dersom de har kontinuerlig og forsvarlig tilsyn av foresatte eller andre omsorgspersoner.

10. Rengjøring av trappeoppganger skal utføres i henhold til vaskelister.

11. Andelseiere og beboere skal sørge for at de selv har godkjent og fungerende brannslokningspparat, branntau og røykvarslere i leiligheten de disponerer.

Vedtekter for
Borettslaget Schøningsgate 5

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 28.05.1986, sist endret på ordinær generalforsamling 19. mai 2010

§1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Schøningsgate 5 er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Laget har også til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

§2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 200,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. Stat
2. Fylkeskommune
3. Kommune
4. Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i et fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel jfr. borettslagsloven kapittel 4.

(2) Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til noe annet.

(3) Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(4) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(5) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 2 i disse vedtektene. Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den kredittinstitusjon som har gitt laget lån.

(6) Godkjenning kan – utenom de tilfeller som er nevnt ovenfor – ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han/hun døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

(7) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

(8) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(9) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§3. Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsrett

(1) Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende, og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 20 dager etter at borettslaget har

mottatt søknad som nevnt i § 2, ledd syv, eller en annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført på nærmere bestemte prisvilkår.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andel etter reglene i første, fjerde, femte og sjette ledd. Dersom en andel blir stilt til rådighet etter syvende ledd, og ingen av de som har forkjøpsrett ønsker å overta andelen, skal andelen omsettes av.

(3) Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i annet ledd er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

§4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk (Fremleie)

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller
- andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende
- linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller
- husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 7-1 (3).

4.3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

§5 Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseiere som har balkong/terrasse tilknyttet sin andel har indre vedlikeholdsansvar for balkongen; herunder vedlikehold av tredekket/fliser, sluk og andre fastmonterte gjenstander på balkongens indre flate. Andelseier plikter også å påse at sluket holdes åpent og fritt for løv, skitt og is, og sørge for at snø måkes av balkongen. Andelseier er også pliktig til å påse at varmekabelen tilknyttet takterrassen/balkongen står på i den kalde årstid når det er behov for det.

(10) Særskilt bestemmelse for loftleilighetene:
Andelseier har ansvaret for å påse at leiligheten har tilstrekkelig god ventilasjon. Ventilasjonsslissene i vinduer skal alltid være åpne. Ventilasjonsstilling i Velux-vinduer skal benyttes ved behov.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Vedlikeholdsansvaret omfatter også vedlikehold på balkongene i borettslaget; rekkverk, himling under balkongen, balkongdør, beslag, glass, membran, takrenner og bærekonstruksjon.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseiers regning.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§6 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

(1) Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring skal, dersom skaden stammer fra anlegg og gjenstander som andelseierne selv er ansvarlig for, dekkes av eier av den andelen hvori skaden har oppstått. Eksempelvis gjelder dette skader som skyldes lekkasje fra oppvaskmaskin, vaskemaskin, benkebatteri og liknende.

(2) Praksis gjelder ikke dersom skaden stammer fra anlegg og gjenstander som borettslaget er ansvarlig for. Eksempelvis gjelder dette skader som skyldes brudd i rør i vegg og etg. skille og skader som skyldes forhold til piperør, ventilasjonssjakter, stigeledninger og liknende. Dette er dog ikke gjeldende dersom skaden skyldes at andelseier selv har påført fellesanlegget skade.

§7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

7.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller månedlig til betaling. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel til andelseierne.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7.3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

§8 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8.2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

§9 Styret og dets vedtak

9.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år, mens de to øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamenn velges for ett år av gangen. Styremedlem og varamenn kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

9. 2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura ved behov.

§10 Generalforsamlingen

10.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

i. Godkjenning av årsberetning fra styret
ii. Godkjenning av årsregnskap
iii. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
iv. Fastsetting av godtgjørelse til styret
v. Eventuelt valg av revisor
vi. Andre saker som er nevnt i innkallingen
vii.

10.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

§12 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§13 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

V. D. I. No. 2809/94
7. Mag.

STADSKONDUKTØREN 2433/94 KRISTIANIA

2498/94

Anmeldelse
6 Tegninger
1 Stadning Bestem.

Expeditions-Dokument

angaaende For og Paabygning.

paa Matr.-No. 5 Schønningsgade

Indleveret 31 Oktober 94 Attesteret

Oversendes Hr Opmaalingsdirekteur til Erklæring.

Christiania, 31 Oktober 94

Chr. Linthoe

OPMAALINGSCHEFEN 619/94 KRISTIANIA

Intet at bemærke

2/11 1894

Theodor Gaarn

Oversendes den øvre Sundhedskommission.

Intet at bemærke ved Planerne naar Skillevæggen saavel mellem Trapperum og Pinek som mellem dette og Kjøkken udføres 54 cm tykke med 1 Stens Mur med Trap og Kjøkken. Indstilles med dette Forbehold til Approbation.

Christiania 2 November 1894.

Chr. Linthoe

CHRISTIANIA 515 JUL 2 A 1894 SUNDHEDSKOMMISSION

Overendes hr. stadskonduktøren.

Gaten gjerdes af tilfør til bygningsmesterens arbeide.

Kristiania 3 nov. 1894

J. W. Nordtvedt

STADSINGENIØREN 1403. 94. D. KRISTIANIA

2433/94 Sendes tilbage til Stadskonduktøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelser

Christiania 5te November 1894

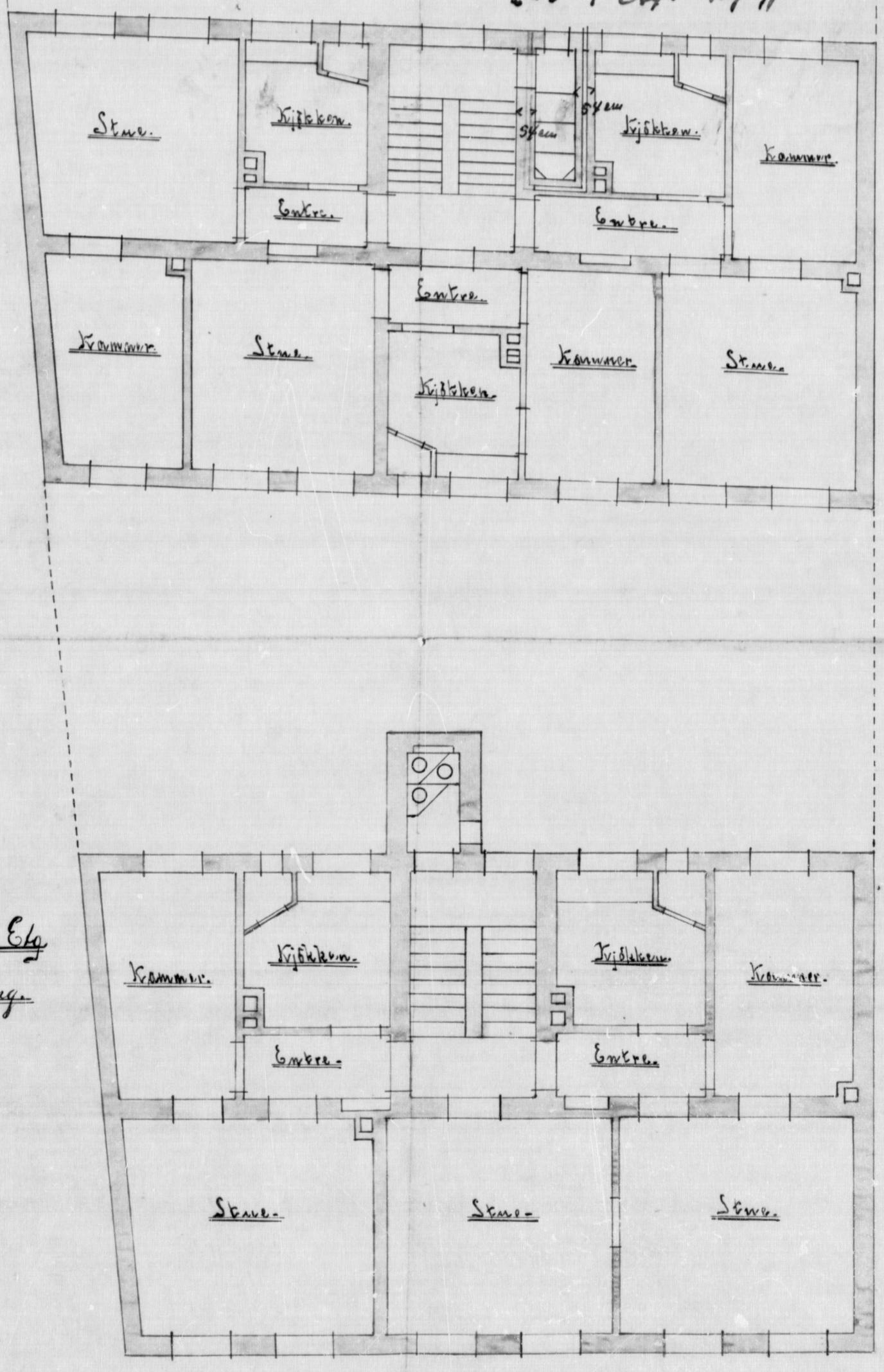
G. Bull

Y/m Smedmester Larsen Schönnings Gade N:o 5.

2693
94

1403. 94. I

2-3-4 Etg. Bygg.



2-3-4. Etg
Forbygning.

15 Alen.
25 Alen.

J. Grønstad.
Kammerstad gd 6.

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Schønings gate 5 - bakgård				JOUR.NR.	86/105783
ARB.'S ART	Sammensl. leiligheter, innredn. bad og WC m.m.				GNR./BNR.	214/336
BYGGHERRE	B/L Schønings gt. 5 v/ Tony Kavli				BYGN.ENH.NR	
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
STATUS		14/4-87			23/8-88	

Etter ferdigbesiktigelse er det notert flg. mangler:

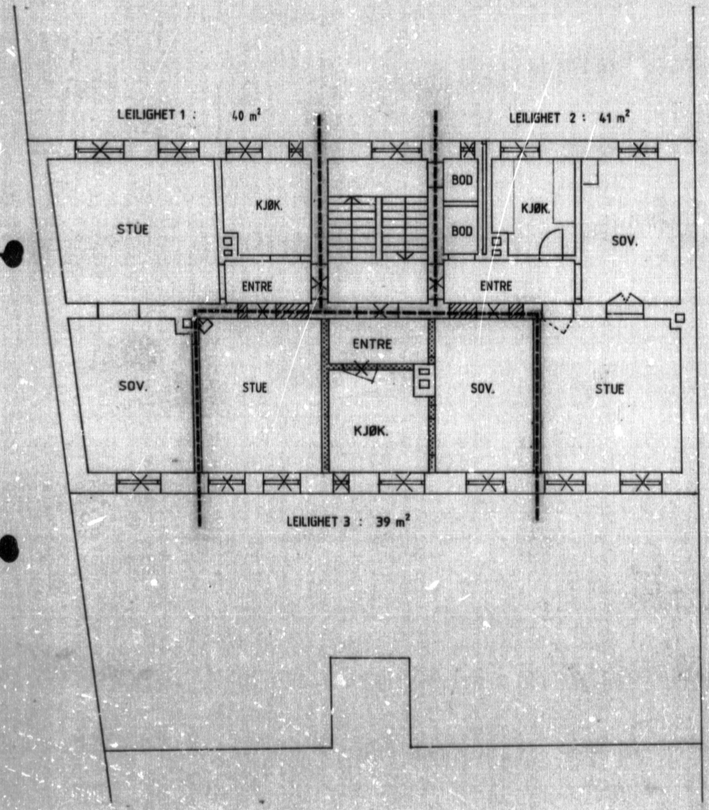
1. Det mangler en del slukrister og rister for ventilasjons kanaler på bod og kjøkken.
2. Kjøkken og bod skal ventileres forskriftsmessig og isolere over kaldt loft.,
3. Dører til kjeller og loft skal være B-30 S.
4. Det gjenstår en del innvendig arbeid.
5. Dører til gamle dosjakter skal utbedrs til B-30.

I saken er manglene haket av unntatt for mangel nr 3.
For denne mangelen er det satt et ÷.
Forholdet er for lite til å benytte flere ressurser på denne gamle saken.

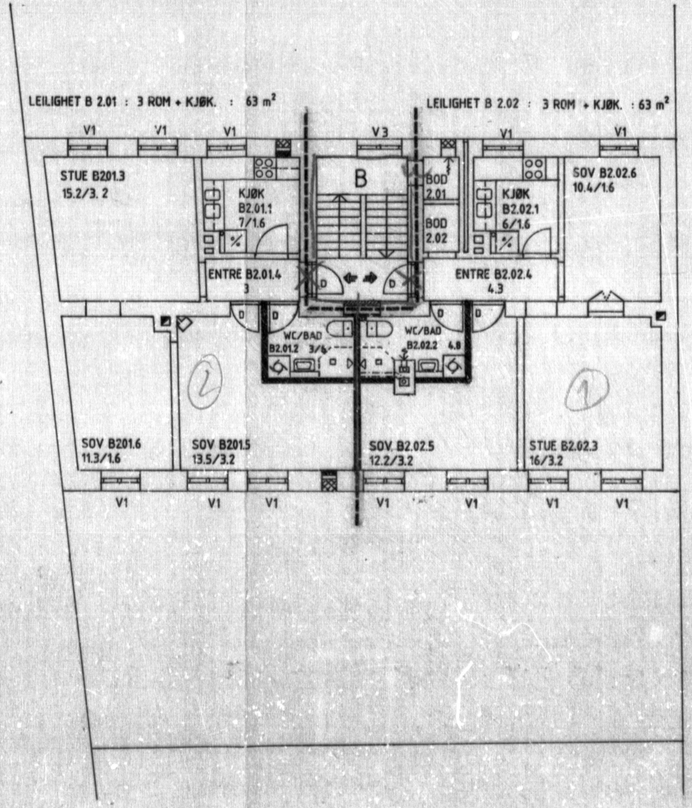
25/9-93

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X					

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			27/9-93	ØVL
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			27/9-93	ØVL
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				



2 ETG, EKSISTERENDE SITUASJON.
BAKGÅRD.



1 = 62 = 3 111
2 = 62 = 3 111

2 ETG, NY SITUASJON
BAKGÅRD.

TEGNFORKLARING

RIVING:

- Riving av vegg
- Riving av vinduer og dører inkl. karm
- Større hulltaking i gulv
- Riving av fast inventar

NY PLAN:

- Nye vegger - gjenkledn. av åpninger
- Nye vegger - gjenkledn. av åpninger, dobbel vegg
- Platekledning på vegg
- Markering av mineralull i vegg
- Markering av arbeider i himling
- Markering av skjulte arbeider
- Nye vertikale ventilasjonskanaler
- Nye reguleringsventiler
- Avløpsrør
- Vannledning
- Gjenmuring av åpning
- Skille mellom leiligheter
- Gammel dør
- Gammelt dørblad innsettes i eks. karm
- Nye dører
- Nye vinduer
- Ny W.C.
- Ny servant
- Ny dusj
- Sluk
- Nytt badekar
- Varmtvannsbereder
- Oppvaskbenk
- Gryteskap
- Skuffeseksjon
- Overskap
- Plass for kjøleskap
- Plass for komfyr
- Plass for vaskemaskin
- Sikringsskap/stigeledning

BYGNINGSKONTORET
MOTTATT
24-02-1987

3

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn:
SCHØNINGS-GATE 5

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA Sørligata 8, 0577 OSLO 5, Tlf. (02) 68 38 02

sign	mål	dato
EH	1:100	17.11.86

BAKGÅRD
PLAN 2. ETASJE

oppdrag nr. BGD4-5B

tegn. nr. 22

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.12.2024
	202456503 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Iselin Solheim Brox	

Adresse:	SCHØNINGS GATE 5B	Eiendom:	214/336/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Schøningsgt 5	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Schønings gate 5 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to balkonger, mottatt 31.10.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456503			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8
Plan 2. etasje	B1533-01	18.04.2024	1/12
Snitt	B1533-03	18.04.2024	1/13
Fasade	B1533-02	18.04.2024	1/14

Klagefristen er tre uker

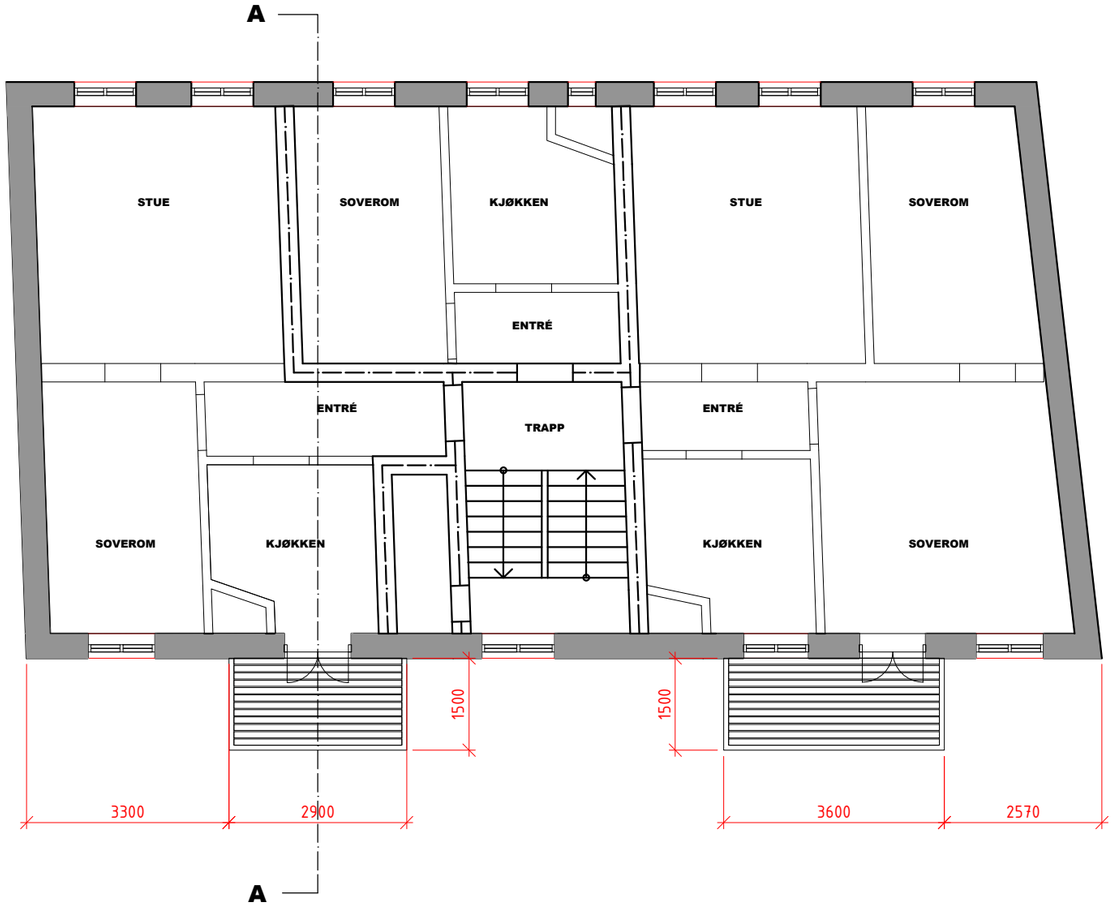
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

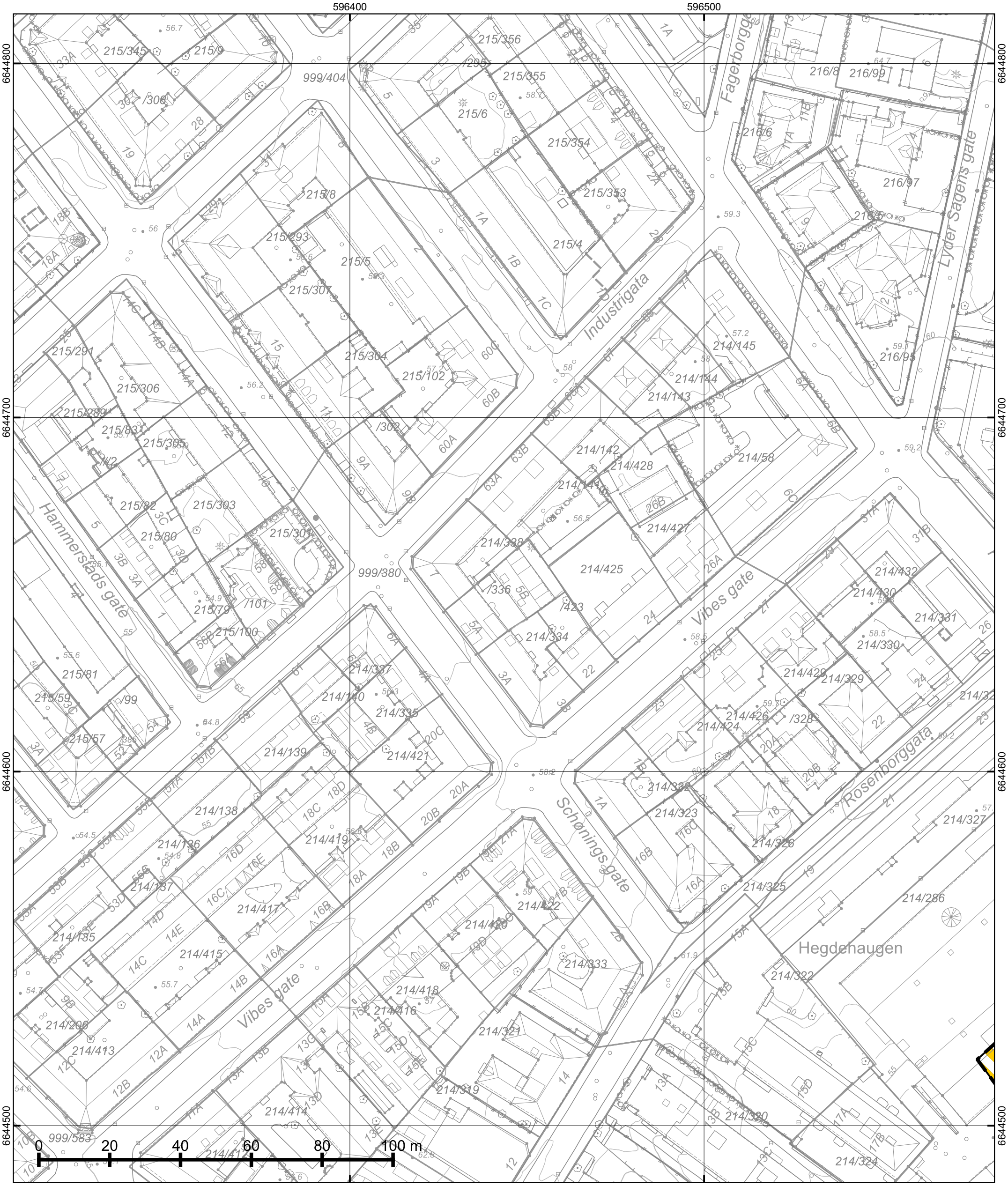
Kopi til:
Borettslaget Schøningsgt 5, Schønings gate 5, 0356 OSLO



SKRAVUR = ROM SOM IKKE PÅVIRKES AV BALKONGENE OG SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN

Rev.	Beskrivelse				
Prosjekt	SCHQNINGS GATE 5				
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2				
Orginaldato 18.04.2024	Tegnet av ALF Dato/Sign	Godkjent B-team FG Dato/Sign	Målestokk 1:100	Revisjon	
Tegningsnr B1533-01					
Prosjektnivå Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett			

Balkongteam as
Trondheimsveien 426
0953 Oslo
post@balkongteam.no
+47 22 25 15 75
+47 22 25 15 74
NO 979546483 MVA
Bankgiro 50050676800
www.balkongteam.no
Repr Fredrik Gramberg



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

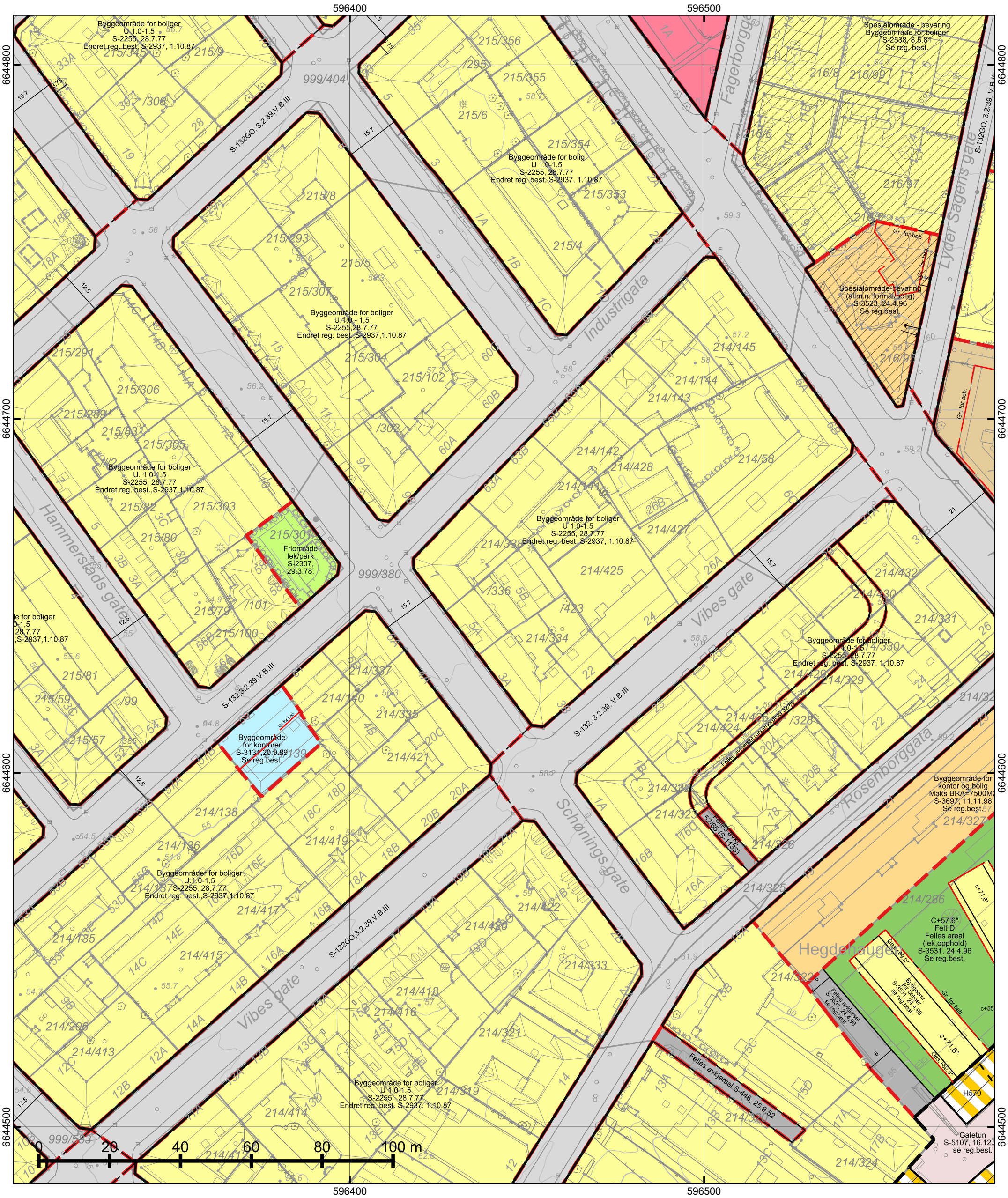
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159166/ 86534567
Deres ref.:
Adresse: Schønings gate 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/336

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

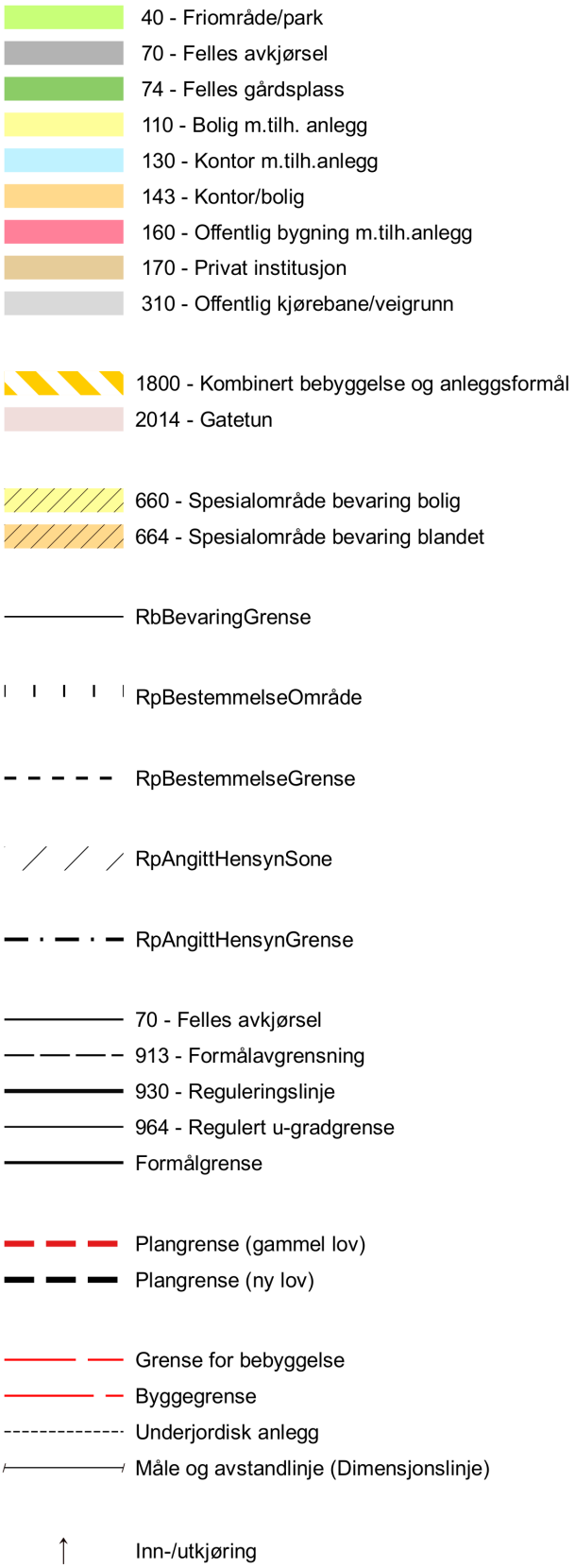
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

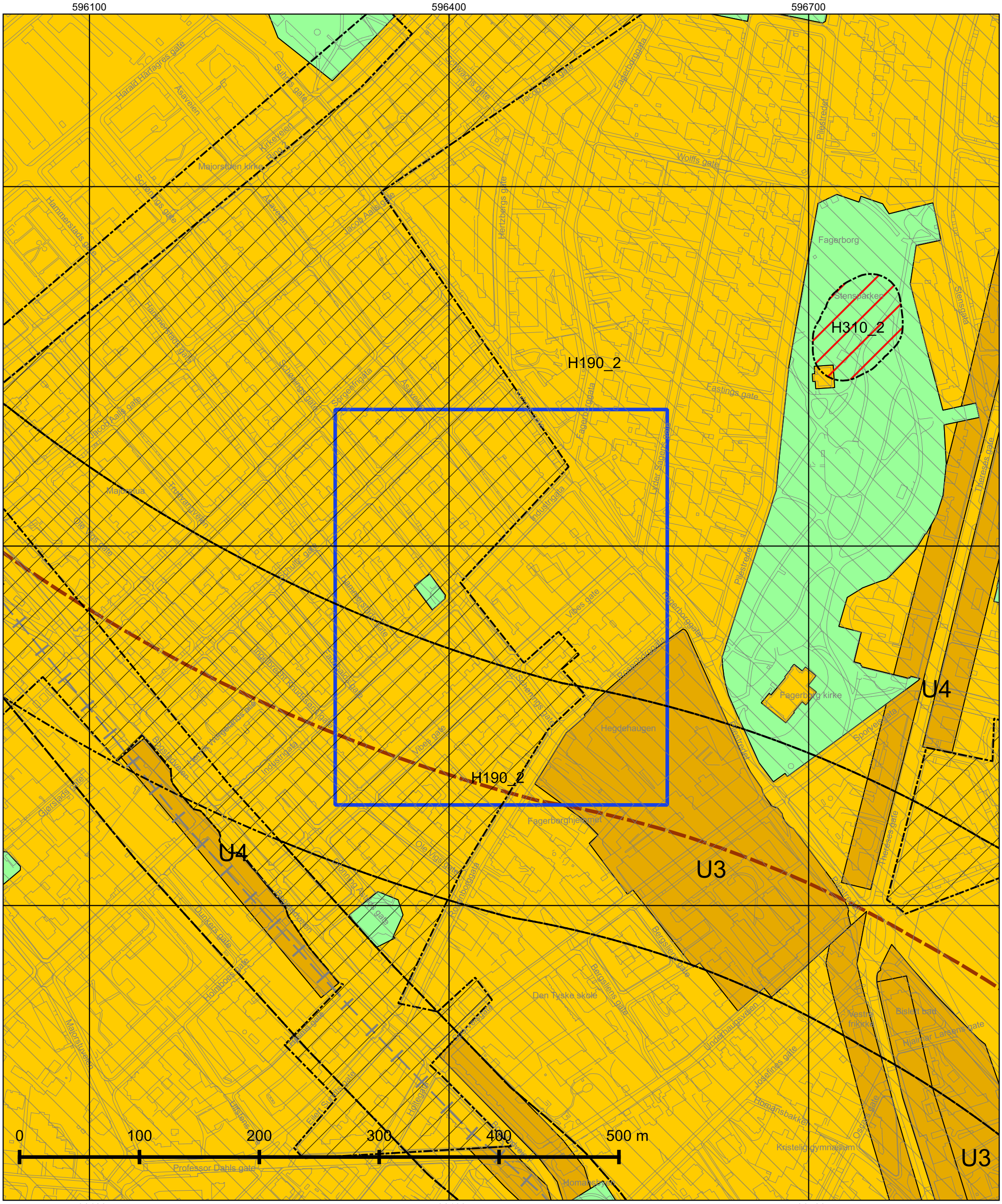
PlottID/Best.nr: 159166/ 86534567
Adresse: Schønings gate 5
Gnr/Bnr: 214/336
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159166/86534567
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 09.06.2026
Firma: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534567
Deres ref: 9271653

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 336.

Vi viser til bestilling av 08.06.2026 for eiendom gnr. 214, bnr. 336.

GNR. 214 BNR. 336

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.11.1894.

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

510 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

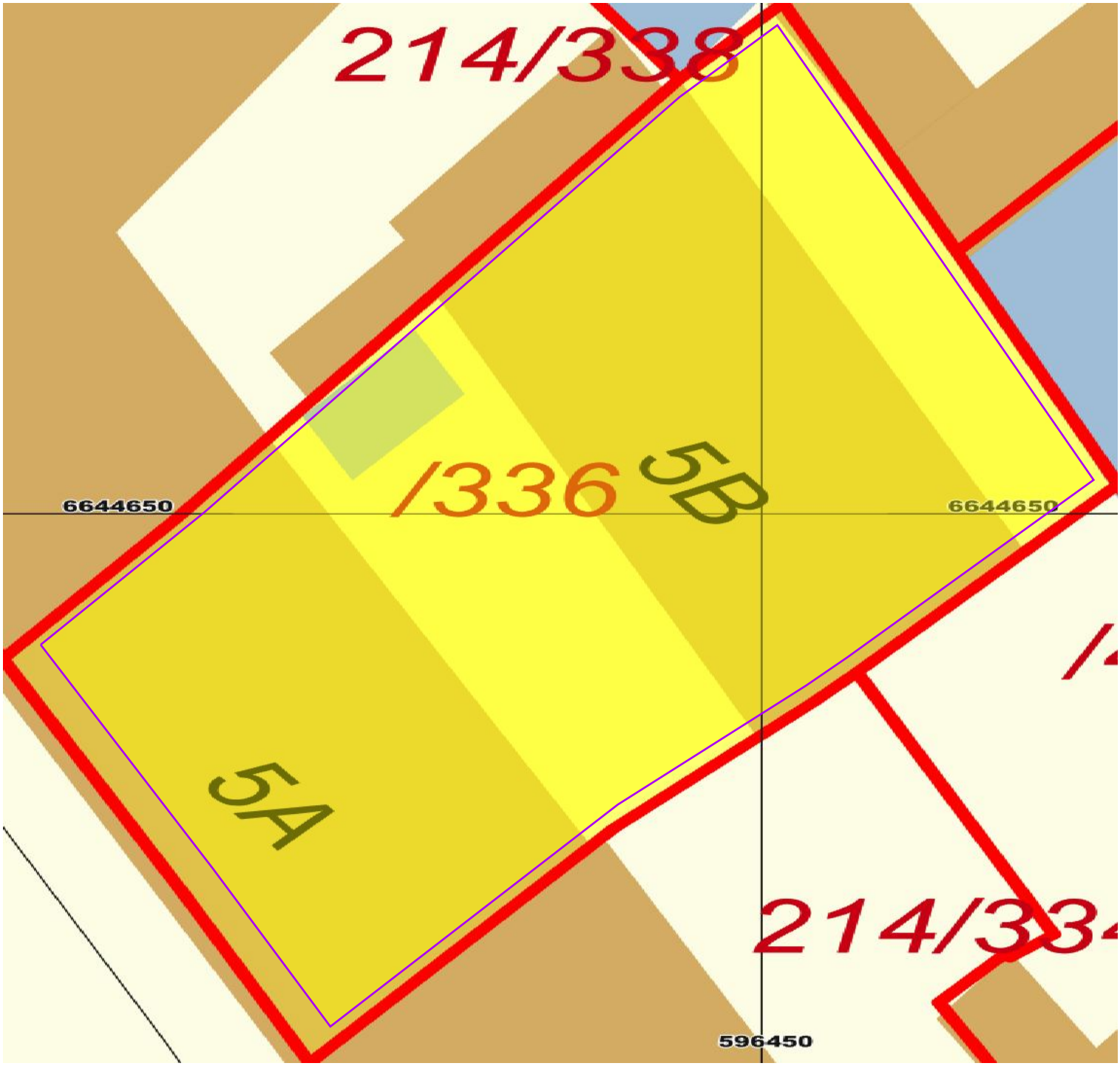
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.