

Advokat Ole Per Solum  
E-post: [ops@pmz.no](mailto:ops@pmz.no)  
Tlf: 900 88 391

**Postadresse:** Postboks 1772 Vika, 0122 Oslo  
**Besøksadresse:** Dronning Eufemias gate 16,  
0191 Oslo



### **FAGERBORG /MAJORSTUEN - SCHØNINGS GATE**

Selveier med ettertraktet beliggenhet i rolig område. Klassisk bygård ved hjørnet mellom Rosenborggata og Schönings gate og med attraktiv nærhet til "alt"; gangavstand til Majorstuen og Oslo sentrum, og til forretningsstrøket i Bogstadveien der det også er gode forbindelser til kollektivtrafikk. Usjenert og sentral beliggenhet i et trivelig område med gode kommunikasjoner.

**ADRESSE:** Schönings gate 2, 0365 Oslo  
**BRA / BRA-i:** 108<sup>2</sup>/89m<sup>2</sup>  
**PRISANTYDNING:** Kr. 9 500 000,- + omkostninger  
**MEGLER:** Advokat Ole Per Solum

Salgsoppgave Schönings gate 2b, gnr. 214, bnr.333, snr. 4 i Oslo.

---

**ADRESSE:**

Schønings gate 2b, 0356 Oslo

---

**MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM**

Selveierseksjon, Gnr. 214, bnr.333, snr. 4 i Oslo.

---

**TILSTANDSRAPPORT**

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 10.02.2026, rapportdato 18.02.2026. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne. Verdivurdering pr. rapportdato, kr. 9 500 000,-.

---

**HJEMMELSHAVER**

Vibeke Glasø og Dag Børre Lillestøl

---

**BELIGGENHET**

Bolig med attraktiv beliggenhet i populært område. Veletablert sameie i et stille strøk med villa- og småhusbebyggelse.

Schønings gate 2 B ligger i bydel Frogner, i et område mellom Fagerborg, Homansbyen og Majorstuen. Fra eiendommen er det kort gangavstand til Bogstadveien med variert handels-, service- og serveringstilbud. Området har gode kollektivforbindelser med T-bane, trikk og buss fra Majorstuen, samt dagligvarebutikker, barnehager og skoler i nærområdet. Frognerparken og andre grøntområder ligger innen gang- og sykkelavstand og gir gode muligheter for tur og rekreasjon.

Dette er en bolig med svært god og ettertraktet beliggenhet for den som vil bo i bykjernens randzone og likevel sentralt bysentrum, med gode kommunikasjonsmuligheter og turområder innenfor kort avstand fra boligen.

---

**ADKOMST OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Leiligheten har lett adkomst fra gateplan, og med liten trapp inn til leilighetens inngangsdør. Fra gatenivå ligger leiligheten over et næringslokale, som en 2. etasje markert over gateplan.

Fra boligen er det grei avstand til holdeplass for buss og trikk i Bogstadveien, på Bislett og fra Thereses gate, og til knutepunkt for T-bane, Bogstadveien og flybuss på Majorstuen. Tog og T-bane er også innenfor rimelig avstand fra Nationaltheatret stasjon.

---

---

## **TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET**

Eierseksjonssameie på felles tomt, stor 782 m<sup>2</sup>. Tomten består av ubebygget areal med plen/bepanting i skjermet bakgård, for øvrig som bebygget areal av sameiets bygning.

---

## **AREAL**

BRA 108 m<sup>2</sup>

BRA-i 89 m<sup>2</sup>

---

## **INNHold**

Selveierseksjon i boligbygg med 13 seksjoner, hvorav en næringsseksjon.

Entre, bad, kjøkken, 2 stuer og ett soverom. 3 boder.

---

## **BESKRIVELSE**

Tiltalende bolig i bygg fra 1895 i attraktivt område med nærhet til området rundt Bogstadveien, Majorstuen og Bislett, med hovedsakelig eldre boligbebyggelse med noe næring, noen grønne områder og gater med begrenset trafikk.

Det er korte avstander enten man tar offentlig kommunikasjon eller bil, til sentrale byområder i Oslo. Boligen er romslig og har beholdt opprinnelig rominndeling.

---

## **STANDARD**

Gjennomgående bolig på ett plan med vinduer på to sider, og med noe utsyn mot gate og skjermet bakgård.

Boligen inneholder nyere kjøkken og bad, begge fra 2010, to stuer som opprinnelig har vært en stor stue, men som senere er avdelt med lettvegg. Noe vedlikeholdsmessig etterslep og behov for fornyelse.

Det vises til vedlagte tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon om boligens tilstand og utbedringsbehov. Fra rapporten gjengis:

### **Overflater, utenom våtrom:**

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett

Vegger: malte flater, panel

Tak: malte flater. Stedvis stukkatur og rosetter.

Takhøyden i stuen er målt til ca. 3,04 m.

Etasjeskillere av trebjelkelag.

---

Mursteinspiper og vedovner.  
Piper med tilknyttet vedovn i leiligheten er rehabilitert med glidestøp.

### **Overflater og innhold våtrom:**

#### ***Baderom:***

Baderom pusset opp ca. 2010 iht. dok. fra forsikringsselskap.  
Sluk og gulvmembran ble ikke byttet. Det ble lagt ny smøremembran på vegger.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.  
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Naturlig ventilering.

#### ***Kjøkken***

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.  
Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.  
Kjøkkenventilator med kullfilter.

### **Tekniske installasjoner:**

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Stoppekraner ved rørfordeler i tak på bad og i kjøkkenskap.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten..

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra ca. 2003 iht. merking.

Sikringskap med automatsikringer i entréen. Skrusikringer i tavle i kjeller

Brannslukningsapparat og røykvarsler(e): ikke nevnt i Tilstandsrapport.

### **Ildsted:**

To vedovner, hvorav en fra 2012 iflg. eier.

---

---

## **BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE**

**Byggemåte:** klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besikttet).

**Vinduer:** Malte trevinduer med 2-lags fra 2009 og 2012 iht. eier.

### **Dører:**

Innerdører: Slette, lette dører.

Profilert entrédør.

---

## **ANDRE FORHOLD**

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS er forretningsfører for Sameiet Schönings gate 2 (org.nr. 980195171). Sameiet har styre bestående av styreleder og to styremedlemmer. Styret i fellesskap har signatur for sameiet.

---

## **REHABILITERING/VEDLIKEHOLD**

Det anbefales alle interessenter å sette seg inn innkalling og protokoll fra årsmøte, herunder regnskap og budsjett.

I årsmøtedokumentene er det nevnt hva som er utført av rehabilitering og vedlikehold.

---

## **NÆRMERE OM TILSTAND OG AVVIK.**

**Nedenstående konsentrat er stikkordsmessig og kortfattet gjengitt, se tilstandsrapport i eget vedlegg for detaljerte opplysninger.** I tilstandsrapport brukes Tilstandsgrad (TG) 0,1,2 og 3 som begrep om tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk, se nærmere i tilstandsrapporten s. 4.

Forenklet er tilstandsgradene gradert fra 0 (null) til 3, og TGIU som betyr ikke undersøkt eller ikke tilgjengelig.

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre avvik

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2

TG3: Store eller alvorlige avvik

### **Utvendig**

Vinduer, TG2;

---

Ett eldre dobbelt vindu i trerammer på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- • Generell elde slitasje og fremstår med vedlikeholdsbehov.

Tiltak

- • Vinduet har aldersrelatert slitasje som gjør at karm og maling bør vedlikeholdes og eventuelt punktutbedres. Ved eventuell utskifting må det hensyntas at bygningen er SEFRAK-registrert.

### Andre utvendige forhold, TG2

Merknad: Det er ikke fremlagt eller kjent om det er utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- • Det er ukjent/ikke dokumentert om det finnes en tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for byggets fellesdeler.
- • Det er bør innhentes dokumentasjon eller påregnes at styret må utarbeide en Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende vedlikeholdsplan gir en større usikkerhet i forhold til hva sameiet/borettslaget må påregne av utgifter i forbindelse med drift/vedlikehold/oppgraderinger.

### **Innvendig**

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Ved enkel nivellering av en stue registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- • Det er nivåforskjell mellom rom.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- • Kostnadsestimat må anses som usikkert og vil avhengig av løsning.

*Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000*

## Våtrom

1. etasje (høy) > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

*Vurdering av avvik:*

- • Overflater var stedvis tilgriset og vanskelig å vurdere.
- • Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

1. etasje (høy) > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Til informasjon: Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.

*Vurdering av avvik:*

- • Fall på gulv rundt sluk er ikke kontrollerbart pga. badekar. • På bakgrunn av det og slukets plassering forutsettes fortsatt bruk av badekar eller tett dusjkabinett.
- • Fallforholdet rundt sluket er skjult av badekaret og sluket ligger ikke sentrert i forhold til et eventuelt nedslagsfelt; beholdes badekar eller installeres tett dusjkabinett kan rommet brukes som i dag, men ved fjerning/ombygging må gulv og membran dokumenteres med riktig fall, ellers kan vann bli liggende og gi fukt- eller lekkasjeskader over tid.
- • Ifølge eier ble det i samråd med entreprenør vektlagt at løsning under badekar tilfredsstiller krav.

1. etasje (høy) > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er eldre plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- • Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.

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

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. etasje (høy) > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- • Overflater var stedvis tilgriset og vanskelig å vurdere.

- • Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterner uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drengsspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

• Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

1. etasje (høy) > Bad

Ventilasjon, TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- • Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Naturlig ventilasjon vil ofte kunne oppleves som utilstrekkelig.

1. etasje (høy) > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert. Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

## Kjøkken

1. etasje (høy) > Kjøkken

Avtrekk, TG2

*Det er kjøkkenventilator med kullfilter.*

*Vurdering av avvik:*

- • Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
- • Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
- • Ifølge eier er det i andre seksjoner etablert mekanisk avtrekk fra kjøkken.

## Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Stoppekraner ved rørfordeler i tak på bad og i kjøkkenskap.

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- • Stoppekraner er ikke funksjonstestet pga. vanskelig adkomst. • Rørøppegget for badrom oppfyller ikke rør i rør-systemutførelse slik kan forventer av et våtrom oppgradert i 2010. Anlegget har ikke vannskadesikker løsning.
- • Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. • Som kompensierende tiltak for manglende rør i rør systemutførelse kan det vurderes montert lekkasjestopper. • Det bør etableres lett tilgjengelig stoppekran.

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

*Vurdering av avvik:*

- • Det er ikke registrert naturlig avtrekkskanal fra kjøkken.
- • Manglende avtrekkskanal reduserer luftutskiftningen og kan gi matos, fukt og kondens som gradvis forringer innemiljø og overflater. Det bør undersøkes om kanalen kan reetableres.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

*Vurdering av avvik:*

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- • Det er ikke behov for utskiftning siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det er usikker fremtidig funksjon.

### **Selveierleilighet**

#### **Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke funnet tegninger som stemmer med dagens inngangsparti som er trukket inn i vegglivet i forhold til siste tegninger. Endringen påvirker brannskillet og er således søknadspliktig. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

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

### **Selveierleilighet**

#### **Vedlikehold:**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger. Noe fukt ved kjellernedgang og i kjeller.

---

### **PARKERING**

Gateparkering etter områdets til enhver tid gjeldende regler.

---

### **FELLESUTGIFTER**

Felleskostnader/mnd. pr. 06.0.2.263: kr. 3 578,-. Inkluderer bl.a. bredbåndspakke fra Telia

---

### **FYRING/OPPVARMING**

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad. Ildsted.

---

### **FELLES FORMUE**

Andel av felles formue: 74 458,-.

---

### **FELLESJELD**

Sameiet har ikke lån.

---

### **LÅNEVILKÅR FELLESJELD**

Ikke aktuell

---

**DYREHOLD**

Etter Husordensreglene skal husdyrhold forelegges styret og må ikke være til sjenansen for øvrige beboere.

Eierseksjonslovens § 28: Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen

---

**FORRETNINGSFØRER**

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

---

**BEBYGGELSE**

Området bestående av etablert boligområde.

---

**REGULERING**

S-2255. Reguleringsbestemmelser Flate: Bolig m.tilh. anlegg

---

**TOMT**

Felles eiet tomt

---

**PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER**

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder tinglysningsgebyr for skjøte kr 545, samt gebyr for tinglysning av pantedokumenter med kr. 545,- for hvert dokument.

Til illustrasjon på total kjøpesum:

Prisantydning	Kr.	9 500 000	,-
Dokumentavgift	Kr.	237 500	,-
Tinglysningsgebyr skjøte og pantedokument	Kr.	1 090	,-
<b>Kjøpesum med omkostninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>9 738 590</b>	<b>,-</b>

---

Ved kjøpesum over/under prisantydning blir total kjøpesum korrigert ut fra konkrete tall.

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

---

**FERDIGATTEST**

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest/midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er ikke kjent om det foreligger ferdigattest, se s. 23 i tilstandsrapport

---

### **FORMUESVERDI**

Som primærbolig: kr. 2 093 483 for inntektsåret 2024.

Som sekundærbolig: kr. 8 373 933 for inntektsåret 2024.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser.

Formuesverdien for primærbolig er 25 % av boligens beregnede boligverdi. For inntektsåret 2024 er prosentandelen 70 prosent for den delen som overstiger 10 000 000 kroner.

---

### **EIENDOMSSKATT**

Kommunale avgifter faktureres til Sameiet Schönings gate 2 og inngår i fellesutgiftene.

Det er ikke fakturert eiendomsskatt på denne seksjonen i 2025. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatt vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatt vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

---

### **FORSIKRING**

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82169415.

Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte andelseier.

---

### **HEFTELSER**

Følgende forpliktelse er tinglyst på eiendommen:

Sameiet har panterrett med kr. 50 000. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav har sameiet panterrett foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på

---

tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. For øvrig ikke heftelser av betydning som er tinglyst på seksjonen.

---

### **FORKJØPSRETT**

Salget gjennomføres etter beslutning om oppløsning av sameie etter bestemmelsene i sameielovens § 15 og etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens så langt de passer. Ved tvangsoppløsning av sameie har hver av sameierne rett til å få sitt bud prioritert, godtatt, ved ellers like vilkår, typisk dersom en ekstern budgiver og en sameier har inngitt like bud. Dette må skje før tingretten stadfester bud. Etter at tingretten har stadfestet et bud, har en sameier ikke lenger beskrevne rettigheter i behold.

---

### **UTLEIE**

Etter husordensreglene må eventuell fremleie forelegges styret slik at styret og forretningsfører til enhver tid vet hvem som bor i blokka, se nærmere bestemmelser samme sted om ansvar for skader mm. Etter eierseksjonsloven § 24 disponerer seksjonseier fritt over egen seksjon, herunder kan boligen eller deler av den leies ut, men unntatt kortidsutleie; av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig som ikke er tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

---

### **VEI, VANN OG AVLØP**

Offentlig tilknyttet, med private stikkledninger til eiendommen.

---

### **ODEL**

Nei.

---

### **ENERGIMERKING**

Det er ikke krav om energimerking ved tvangssalg.

---

### **TVANGSSALG**

Ved tvangssalg i Oslo oppnevnes advokat/eiendomsmegler som medhjelper av Oslo Tingrett. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

---

Eventuelle spørsmål som gjelder tvangssalget, kan rettes til medhjelper. Det vises ellers til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11 samt «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

---

### **OVERTAKELSE OG OPPGJØR**

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag/overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto. Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

---

### **MEGLERS GODTGJØRELSE**

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

---

### **MANGELSBEFØYELSER**

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

---

### **VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.**

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal tømning av innbo, rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

---

### **FINANSIERING**

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

---

### **BUDGIVNING OG BUDFRIST**

Dersom du etter befaringen ønsker å by må du inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i

---

minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

---

### **LOV OM HVITVASKING**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål.

Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

---

### **VEDLAGTE DOKUMENTER**

- Takst - tilstandsrapport
  - Plantegning
  - Grunnboksutskrift
  - Vedtekter
  - Husordensregler
  - Nabovarsel fra Rosenborggata 14
  - Årsmøtedokumenter 2025
  - Boliginformasjon fra forretningsfører
- 

**SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE. VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TILSTANDSRAPPORT.**

## **ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER**

Salg ved hjelp av medhjelper er den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Nedenfor gis en kortfattet orientering om interessenters rettigheter og plikter etter tvangsfullbyrdelsesloven.

### **Feil og mangler**

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

### **Bud**

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling Budskjemaet må benyttes. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Ved forhøyelse av bud løper 6-ukers-fristen fra datoen budet ble forhøyet. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

### **Anbefaling av bud**

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan, frem til Oslo Tingrett stadfester budet, trekkes tilbake med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

### **Oppgjør og overtagelse**

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut

for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

### **Anke**

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

### **Saksøktes fraflytting**

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

### **Skjøte**

Når kjøperen er blitt eier vil Oslo Tingrett på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede skjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

## BUDSKJEMA

Vår ref.: 10171

Til advokat Ole Per Solum, tlf. 900 88 391, e-post: ops@pmz.no  
Kopi av legitimasjon må vedlegges budet.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Schönings gate 2B, 0356 Oslo, gnr. 214, bnr. 333, snr. 4

Pris kr: ..... skriver kr.: .....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp.

Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29, 6-ukers fristen løper fra forhøyelse av bud hvis opprinnelig bud forhøyes.

Dersom budet slik det er avgitt, eller etter senere eventuelle forhøyeser, blir stadfestet av Oslo Tingrett, gis herved advokat Ole Per Solum ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....  
.....

Andre opplysninger:

.....  
.....

Budet er avgitt (dato): .....

Navn: .....

Navn: .....

Fnr.: .....

Fnr.: .....

Adresse: .....

Adresse: .....

Postnr/sted: .....

Postnr/sted: .....

Mobil: .....

Mobil: .....

E-post: .....

E-post: .....

Signatur: .....

Signatur: .....

**Salgsoppgave Schönings gate 2b, gnr. 214, bnr.333, snr. 4 i Oslo.**