NORDVIK

Schæffers gate 9

2 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Schæffers gate 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.01.2026

Nøkkelinformasjon



Pen og arealeffektiv 3-roms leilighet med klassiske detaljer -
Solrik balkong -Peis -Attraktivt på Løkka -Ledig omgående

Prisantydning	**6 650 000,-**
Omkostninger	**171 230,-**
Totalpris	**6 965 269,-**
Fellesgjeld	**144 039,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 403,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og luftig 3-roms leilighet med klassiske detaljer og sjarmerende uttrykk, beliggende attraktivt på Grünerløkka.

Leiligheten har en romslig planløsning, gode lysforhold og en sydvestvendt balkong som gir solrike dager og kvelder. Gjennomgående grei standard gir et godt utgangspunkt, samtidig som boligen byr på spennende muligheter for modernisering og personlig preg. Boligen er ledig omgående for deg som ønsker en rask overtagelse.

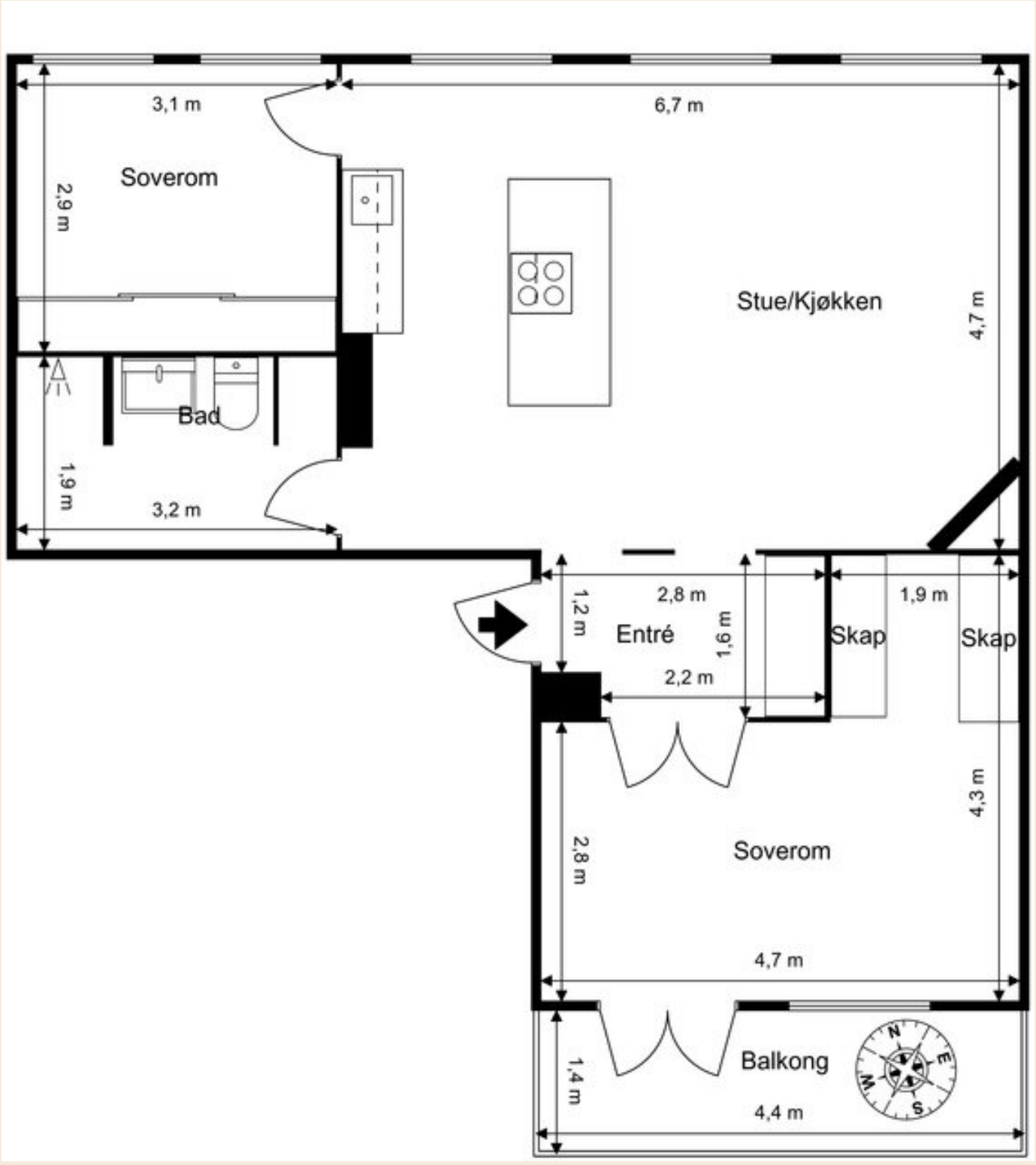
IN-ordning på to av lånene som muliggjør nedbetaling av andel fellesgjeld.

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på Nedre Grünerløkka med kort vei til dagligvare, buss- og trikkestopp, hyggelige spisesteder og alt man ønsker av servicefasiliteter. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Botanisk hage, Tøyenparken og langs Akerselva.

Velkommen!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0010/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Schæffers gate 9, 0558 OSLO
Gnr 228, bnr 331, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Pål Müller
Trine Müller

Kjøpesum og omkostninger
6 650 000,- (Prisantydning)
144 039,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 794 039,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
169 850,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 230,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 930,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 965 269,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 977 969,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Gjelder loftsbod på ca. 4 kvm og trappebod mellom 2/3. etasje på ca. 1 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og to soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg tre boder som gir gode lagringsmuligheter:
- Kjellerbod med lav takhøyde. Gulvareal ca. 5 kvm.
- Bod i trappeoppgang (mellom 2 og 3. etasje) på 1 kvm med hyller. Lett tilgjengelig og egnet for ting som man ønsker lett tilgang til (ved, uteputer etc). Medtatt som BRA-e.
Loftsbod i 5. etasje på 4 kvm, men ca. 6 kvm gulvareal (4 kvm medtatt som BRA-e).

Standard
Entré:
Velkommen inn! Praktisk gang med garderobeskap for oppbevaring av yttertøy. Gangen har gulvfliser med varme. Porttelefon og sikringsskap.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne kjøkken med god plassering i rommet og kjøkkenøy. Tidsriktig innredning fra Kvik med glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Det er godt med skap- og benkeplass.

Leiligheten har en svært innbydende, lys og hyggelig stue av god størrelse. I stuen er det god plass til både stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement og spiseavdeling. Rommet har store vindusflater og god takhøyde på 2,85 meter. Dette sikrer godt innslipp av naturlig lys som gir en god og luftig romfølelse. Original hjørnepeis gir god varme og bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Videre oppleves planløsningen i stuen naturlig, noe som gjør innredningsjobben enkel. Stuen har overflater med tregulv og lysmalte vegger. Synlig teglsteinsvegg gir særpreg, og de innebygde bokhyllene er perfekt for bøker, planter og dekor.

To soverom:
Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side av sengen. Det er rikelig med oppbevaringsplass i skjermet walk-in closet innredet med hylleseksjoner. Fra hovedsoverommet er det utgang til en sørvendt balkong på ca. 6 kvm. Her er det plass til utemøblement, grill og beplantning. Balkongen vender mot sameiets hyggelige og frodige bakgård. Balkongen ble oppført i 2003.

Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og innholdsrik skyvedørsgarderobe langs den ene veggen. Begge soverommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Funksjonelt bad med flislagte overflater, gulvvarme og malt panel med downlights i himling. Badet er utstyrt med dusjhjørne med blandebatteri, regndusj og håndholdt slange, veggmontert toalett og baderomsinnredning med skuffer, hvit servant og blandebatteri. Fordelerskap, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Selger opplyser at i 2024 ble det lagt nye varmekabler og gulvfliser på badet.

Overflater:
Gulv: Tregulv og flislagt gulv på badet og i entréen.
Vegger: Malte vegger, malt panel og fliser.
Himling: Malte plater/panel i himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,85 meter.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-TEK AS, skifte varmekabler og nye fliser på badegulv.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-TEK AS. Lagt smøremembran på gulv i dusjsonen og påskjøt membran ved terskel.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-TEK AS. Se svar på 1.1 og 1.2.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort noen reperasjoner på tak, samt utbedringer av piper. Piper er utbedret av Feiermester Solbakken & Co AS. Arbeidet var innvendig rehabilitering og oppgradering av to skorsteiner. Arbeidet ble gitt ferdigattest av Oslo kommune 9/10-2019. Har ikke detaljene på takarbeid, men kan fremskaffe dette via styret i sameiet hvis behov.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eier av leilighet i 1. etasje som inkluderte arealer i kjeller, gjennomførte en stor oppussing av 1. etasje og seksjonerte dette i 2 enheter inkl. areal i kjeller. I denne forbindelse ble deler av kjeller bygget om og det ble lagt nye hovedrør for vann og avløp fra kjeller og til offentlige koblinger i gaten.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve

gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er en 1890-gård og gulvene i alle rom er ikke 100% i vater. Dette gjelder spesielt hovedsoverommet mot bakgård.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? En besiktigelse og arealmåling som ble utført av FG Takst AS 15/5-2020. Dokumentet heter: Arealmåling av bolig.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er planer om vindusbytte for de sameiere som ønsker dette. Samtidig vil det bli byttet vinduer i fellesarealer (trappeoppgang).

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:
- Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Vinduer og dører er skiftet etter byggeår.
- Entrédør med brann- og lydklassifisering EI-30 og dB-35.
- Innvendig dører med 3-speils malt overflate.
- Det er etablert en sørvendt balkong på ca 6 m².
- Sikringsskapet er monter i entré.
- Bereder plasser på hylle på badet. 115 liter fra 2003.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong:
Det registreres riss/sprekker og avskalling på fasaden.
Eldre terrassebord med sprekker og slitasje.
Deler av balkongen er snødekt og ikke mulig å kontrollere.

- Vinduer og dører:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Slitasje/malingsavskalling på innsiden av enkelte vinduer.
Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm og håndtak er harde å åpne/lukke.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Det registreres utettheter mellom vindusramme og karm.
Enkelte løse pakninger rundt vinduene.

- Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning:
Det registreres fuktsvelling på bakplate ved oppvaskkummen.
Fuktsvelling i bankeplaten og svertesopp i silikonfug.
Ellers har kjøkkenet enkelte bruksmerker.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Oppsummering av avtrekk:
TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Avløpsrør:
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget.
Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

- Vannledninger:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Fordelerskap/stoppekran er plassert bak vaskemaskin og tørketrommel. Dette gjør at tilkomst ikke er lett tilgjengelig.
Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-

systemet på kjøkkenet.

- Varmtvannsbereder:
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

- Bad:
Oppsummering av overflater:
Det er ikke tilfredstillende fall på gulv i lekkasjesonen. Det registreres svanke/og stedvis flatt gulv.
Dette vil føre til at lekkasjevann/vannsøl blir liggende og kan danne en dam før det renner til sluk.
Det registreres svakt fall i dusjonen.
Det registreres sprekt silikonfug overgang vegg/vegg.
Det registreres riss/sprekker i fuger. Krakelering/sprekker i enkelte veggfliser.
Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg bak vaskemaskin og tørketrommel.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det kan være fare for at lekkasjevann fører til skader nærliggende konstruksjon.

Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille:
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3.
Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
Det registreres stedvis knirk i gulvet, enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist og rystelser i etasjeskillet.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 40 mm over hele rommet og ca. 26 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 45 mm over hele rommet og ca. 38 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Gulvvarme på badet og i gangen.
- Panelovner

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 403,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd/internett og TV (RiksTV), betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, trappevask, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader kr 4.458,-
Kapitalkostnad lån 1 kr 660,-
Kapitalkostnad lån 2 kr 558,-
Trappevask kr 278,-
Internett kr 449,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 605 797,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 423 187,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Schæffers gate 9, orgnr. 993736120

Om sameiet
- Sameiet Schæffers gate 9 består av 9 seksjoner.

Forretningsfører
Solibo AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Styret skal informeres om eierhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 144 039,-pr. 01.01.2026
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

· Lån 1:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1212.67.45409
Nominell rente: 8,05 %
Innfrielsesår: 2037
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.01.26: 515 446 kr
Andel av saldo: 57 196 kr
IN-ordning: Ja

· Lån 2:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.64.32403
Nominell rente: 8,35 %
Innfrielsesår: 2042
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.01.26: 401 775 kr
Andel av saldo: 57 096 kr
IN-ordning: Ja

· Lån 3:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1516.12.54719
Nominell rente: 6,65 %
Innfrielsesår: 2035
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.01.26: 248 420 kr
Andel av saldo: 29 747 kr
IN-ordning: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 950,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 22 698. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 106 720,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr er ikke tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 5038730

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 255 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her bor du meget sentralt med en urban beliggenhet på nedre Grünerløkka. Pulserende Grünerløkka har endeløse muligheter og servicetilbud. Boligen ligger i et svært populært og dynamisk område som de siste årene har gjennomgått en spennende utvikling. Her bor man med kort gangavstand til Birkelunden, Botanisk hage, Olaf Ryes plass, sentrum, Vulkan og Bjørvika med et bredt tilbud av kultur, uteliv og opplevelser gjennom hele uken.

Flere dagligvareforretninger, kaféer, treningssentre og serveringssteder like i nærheten. Kiwi, Rema1000 og Coop Extra samt Bunnpris som holder søndagsåpent. Det finnes også store grønnsakforretninger med rikt utvalg, like i nærheten.

Grünerløkka har et yrende folkeliv og ikke minst et rikt utvalg av kaféer, trendy restauranter, og utesteder. På Rathkes plass i rolige, grønne omgivelser finner du Apostrophe. En folkelig pizzarestaurant med som også fra onsdag til søndag serverer en syvretters gourmetmeny for de kresne. Blant restauranter i området som er verdt et besøk finner du Villa Paradiso, Südøst, Delicatessen eller Mucho Mas på Grünerløkka. Txotx i Trondheimsveien har supergod tapas. Schouskjelleren er også verdt et besøk - de brygger og serverer over 60 unike øl. Mathallen med sine nystekte brød, spennende oster og ferske råvarer er kun en kort spasertur unna. I Markveien finner du den kritikerroste vinbaren Territoriet, med intim stemning, vinylplater og kunnskapsrik betjening.

På Tøyen Torg finner man for eksempel det populære utestedet Postkontoret: en bydelskro med bar, pizza, scene, shuffleboard, dart og brettspill. Det er kort vei til Grønland som byr på et utvalg av spennende servicefasiliteter. Her finner man mange ulike spesialforretninger, populære restauranter, kaféer og barer som for eksempel Olympen og Dattera til Hagen. Teaterplassen er bydelens moderne og solfylte samlingspunkt med uteservering blant omringende trivelige restauranter og kaféer. Snur man nesa mot sør er det også gangavstand til Bjørvika, hvor det er kommet et spennende servicetilbud. Sørenga Sjøbad er blitt svært populært, med et flott badeanlegg samt mange hyggelige restauranter og uteserveringer. Hit sykler du til på cirka 10 minutter.

Det er flere flotte grøntarealer og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Nærmeste nabo er Botanisk hage. Botanisk hage og Tøyenparken er virkelig en perle i byen. Her er det folkeliv på sommeren, med rom for avslapning, grilling og kos. I august er også Tøyenparken base for Øyafestivalen, med kjente norske og internasjonale artister på plakaten. Sofienbergparken har store grøntarealer, og grill. I nærheten finner man også vakre Birkelunden, Olaf Ryes Plass og Grünerhagen. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva, som ligger i gangavstand fra boligen. Her kan man følge elva oppover til Maridalen og marka som byr på fine sykkel- og løpeturer. Sofienbergparken er en av bydelens mest populære parker, fylt av liv på varme sommerdager. Her samles folk til grilling, ballspill og sosiale aktiviteter gjennom hele sommerhalvåret. Øverst i parken finner du Sofienberg kirke, som gir parken et unikt preg. Olaf Ryes plass, Kubaparken og Birkelunden er alle innenfor en kort spasertur.

For den treningsglade er det flere alternativer i nærområdet. SATS Schous plass er kun fem minutters gange fra leiligheten. Evo treningssenter, Fresh Fitness, Barry's Bootcamp og andre alternativer er en kort gåtur unna.

En av de største fordelene med å bo sentralt er et utbredt kollektivtilbud. Trikken går på dagtid hvert 3. - 4. minutt mot sentrum og Storo (nr. 12, 17, 18). Trikk nr. 17 går fra Trondheimsveien. Busstilbudet inkluderer blant annet rute 30 via sentrum til Huk/Bygdøy og motsatt retning Bl og Nydalen. Rute 21 via St. Hanshaugen og Bislett, til Frogner og Tjuvholmen. 31- bussen går rett i nærheten, og kjører hele døgnet. Grünerløkka ligger dessuten ca. 10 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser. Gangavstand er det også til Torshov, Alexander Kiellands plass og St. Hanshaugen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1896. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet for soverom 1 ut i stuen. Tidligere kjøkken og soverom 1 er gjort om til ett stort soverom. Vegg mellom tidligere kjøkken og soverom 1 er fjernet. Badet er flyttet inn på deler av tidligere soverom 2.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak
Saksnr: 202308348
Saken gjelder: Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel

Pågående byggesaker
Schæffers gate 6 C - bruksendring til undervisningslokale. Saksnummer 202508522
Kirkegårdsgata 1 A-D - bruksendring av loft til boliger, oppdeling av enkelte boliger i 1., 2. og 3. etasje, bruksendring til servering/kafé på hjørnet i 1. etasje,

fasadeendringer. Saksnummer 202509360
Kirkegårdsgata 3 A - bruksendring fra melkebutikk til bolig - H0102. Saksnummer 202508751
Kirkegårdsgata 13 A og B - oppføring av åtte balkonger. Saksnummer 202523029
Kirkegårdsgata 11 A og B - utskifting av vinduer. Saksnummer 202600303
Conradis gate 5 C - fasadeendringer. Saksnummer 202520977

Sofienberggata 25 A-E - oppføring av fem boligblokker - Hus 1, 2, 3, 4 og 5 - Tidligere adresse: Sofienberggata 23 - 25 - Schæffers gate 2 - 10.
Saksnummer
202509375
202509372
202509376
202509374
202509373

Opplysninger om byggesaken
Søknaden inndeles i 6 deler:
Del 1 – garasjeanlegg U1 og U2
Del 2 – Hus 1 (plassert mot Sofienberggata 23)
Del 3 – Hus 2 (plassert i gårdsrom mot øst)
Del 4 – Hus 3 (plassert mot Schæffers gate 4-10)
Del 5 – Hus 4 (plassert mot Schæffers gate 2)
Del 6 – Hus 5 (plassert i gårdsrom mot vest)
Denne søknaden omfatter del 3; hus 2 plassert i gårdsrom mot øst.
Det er prosjektert 149 nye boliger fordelt på fem hus (hus 1-5). Tiltakene er avgrenset mellom
Sofienberggata mot nord og Schæffers gate mot syd, og tilknyttet eksisterende bebyggelse mot
Toftes gate i vest , Kirkegårdsgata i øst og nytt hovedkontor for Agra Mills i Sofienberggata 19.
Det etableres næringslokaler i sokkeletasjen mot Sofienberggata og Schæffers gate. Det skal etableres barnehage i hus 5 og underjordisk parkeringskjeller for boligene over to plan.
Tiltaket omfatter et bolighus på seks etasjer med 27 leiligheter av varierende størrelse. Tiltaket er på 2023 m2. Tilhørende sportsboder, tekniske rom mm. er plassert i U1 og U2 og tilhører søknad del 1 for garasjeanlegg.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden
Tomtens areal 6667 m²
Tiltakets bruksareal (BRA) 2 023 m²/13379 m² (totalt for Sofienberggata 21-23)
Grad av utnytting 259 % (totalt for Sofienberggata 21-23)
Antall boenheter 27/totalt 149
Antall parkeringsplasser
Antall sykkelplasser
Antall HC-plasser
113 (totalt for Sofienberggata 21-23)
455 (totalt for Sofienberggata 21-23)
6 (totalt for Sofienberggata 21-23)
Uteoppholdsareal 2505 m² (totalt for Sofienberggata 21-23)

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/228/331/1:
16.05.1896 - Dokumentnr: 900754 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:331
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1985 - Dokumentnr: 41373 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. loft
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:331
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2026 - Dokumentnr: 43865 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.03.1986 - Dokumentnr: 19747 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/785
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

15.08.2018 - Dokumentnr: 1141327 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/785
Deling av seksjon
Endring av fellesareal

09.06.2021 - Dokumentnr: 687682 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/785
Endring av sameiebrøk

14.11.1988 - Dokumentnr: 78617 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:329
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.01.1989 - Dokumentnr: 4437 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:323 Snr:21
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1990 - Dokumentnr: 71933 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:276
Rett til atkomst m.v. Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Boligdirektøren.

02.08.1993 - Dokumentnr: 34812 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:327
Rett til bruk av uteareal.
Ubebygd areal tillates ikke brukt til parkering eller lagring.
Bestemmelse om adkomstrett og tekniske ledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.05.1995 - Dokumentnr: 25862 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:319
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gårdsrom.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, ved direktør før etat for eiendom og utbygging.

23.06.1997 - Dokumentnr: 37389 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:274
Bruksrett til del av utearealet
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging.

27.03.2000 - Dokumentnr: 17393 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:268
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:320
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav
Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig-
og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 940,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 215,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. januar 2026

Megler
Stian M. Baklie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41105849

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Schæffers gate 9

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 386 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	5 min 2.1 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	9 min 0.7 km

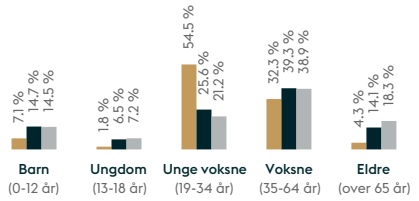
Offentlig transport

Schous plass Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (... 88 barn	4 min 0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km
Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Sofienbergparken balløkke	4 min
Lakkegata skole	5 min
EVO Grünerløkka	4 min
SATS Schous plass	5 min

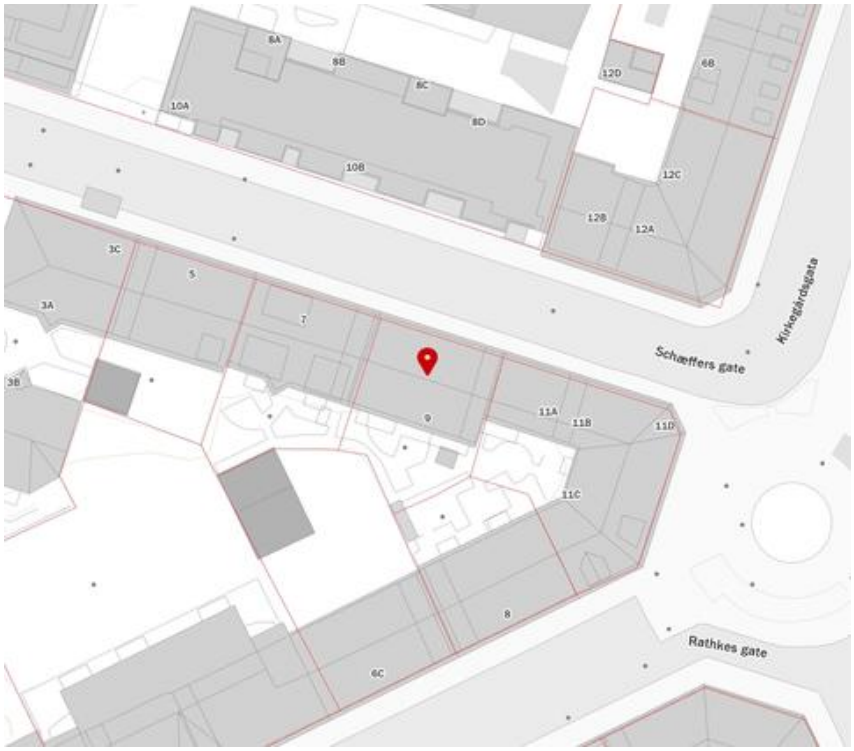
«Pulserende og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Schæffers gate 9
0558 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1896
BRA:	75 m^2
BRA-i:	70 m^2
Rapportdato:	15.1.2026 (Gyldig til 15.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	1	11	1	0

Supertakst

GNR: 228 BNR: 331 SNR: 1

Kristoffer Messel
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Schæffers gate 9
0558 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38988

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og registrerte avvik, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Utbedring av registrerte avvik bør påregnes.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Større skjevheter i etasjeskillet, knirk og sprekker mellom gulv/gulvlist og rystelser i etasjeskillet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Det registreres riss/sprekker og avskalling på fasaden. Eldre terrassebord med sprekker og slitasje.
Vinduer og dører	Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene, slitasje på listverk og karm. Enkelte vinduer subber i karm.
Kjøkken - Overflater og innredning	Det registreres fuktsvelling og enkelte bruksmerker.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Avløpsrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt
Vannledninger	Eldre skjulte vannledninger i boligen. Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet på kjøkkenet.
Varmtvannsbereder	Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Våtrom: Bad - Overflater	Det er ikke tilfredstillende fall på gulv, enkelte riss/sprekker i fliser. Sprekt silikonfug. Enkelte fliser har bom.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Utettheter rundt rørføring i vegg.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Fuktsvelling på innredning. Manglende synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Kjøkkenet er flyttet for soverom 1 ut i stuen. Tidligere kjøkken og soverom 1 er gjort om til ett stort soverom. Vegg mellom tidligere kjøkken og soverom 1 er fjernet.
Badet er flyttet inn på deler av tidligere soverom 2.

Det er benyttet tegninger datert 1.07.1984.

Selger har informert om følgende:
"Den 18/12-2020 mottok sameiet en skriftlig bekreftelse fra Oslo kommune:
«Etterkontrollen viser at dere har gjennomført alle tiltakene i tråd med den brannteknisk tilstandsvurderingen Firesafe gjorde 9. oktober 2018. Vi avslutter derfor saken.». Sikring av brannskiller i tråd med forskriftskrav var en definert del av sakskomplekset."

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Det må kjøpes nytt brannslukningsapparat i henhold til forskriften.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
15.1.2026	**15.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Pål Müller**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Trine Müller**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Schæffers gate 9, 0558 Oslo**					
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**228**	Bruksnr:	**331**	Festenr:
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0202**	
Byggeår:	**1896**					
Boligtype:	**Leilighet**					

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Det er fremlagt faktura fra M-TEK på utbedring av flis og varmekabel på bad. Samsvarserklæring merket: "Bad /2etg Høyre Følgende er utført: Ny varmekabel i et nytt lavtbyggende gulv, med ny termostat programmert som effektregulator."	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**70**	**70** Romfordeling: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.	**0** Romfordeling: 0	**0**	**6**
Loft	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Loftsbod	**0**	**0**
2/3 etasje	**1**	**0** Romfordeling: 0	**1** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**75**	**70**	**5**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Loftsbod med et måleverdig areal ca. 4 m² (medtatt som BRA-e). Gulvarealet er målt til ca 6 m². Boden er merket H0202.
Bod i trappegang på ca. 1 m² (medtatt som BRA-e).
Kjellerbod med lav takhøyde, boden har ikke måleverdig areal. Gulvarealet er målt til ca 5 m². Boden er merket H0202.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørvendt balkong på ca 6 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er informert om at balkongen ble etablert/bygget i 2003.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Det registreres riss/sprekker og avskalling på fasaden. Eldre terrassebord med sprekker og slitasje.

Deler av balkongen er snødekt og ikke mulig å kontrollere. Det anbefales kontroll når snøen er smeltet. Tiltak videres etter kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og overflatebehandling av fasade og terrassebord bør påregnes i tiden som kommer. Anbefales jevnlig kontroll av riss/sprekker i fasaden. Om forholdene utvikler seg bør det påregnes ytterligere undersøkelser av fasaden.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering EI-30 og dB-35. Innvendig dører med 3-speils malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet etter byggeår. Det er ikke registrert årstall på glassene. Alder er ukjent. Ukjent alder på entrédør/balkongdør og innvendig dører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

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

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

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Slitasje/malingsavskalling på innsiden av enkelte vinduer.
Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm og håndtak er harde å åpne/lukke.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Det registreres utettheter mellom vindusramme og karm.
Enkelte løse pakninger rundt vinduene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer som subber i karm. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.
Det anbefales å tette åpninger mellom karm og fasade. Dette for å hindre at vann/fukt trekker inn i konstruksjonen.
Vedlikehold/reparasjon nevnt ovenfor må også vurderes økonomisk i forhold til å skifte alle vinduene i tiden som kommer. Dette vil gi bedre isolasjonevne og lengre vedlikeholdsintervaller.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
Det registreres stedvis knirk i gulvet, enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist og rystelser i etasjeskillet.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 40 mm over hele rommet og ca. 26 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 45 mm over hele rommet og ca. 38 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.
Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.
Dette er et grovt overslag og kostnad er basert på innhenting av tilbud og ytterligere undersøkelser.
Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag. Det må påregnes ytterligere kostnader etter ytterligere undersøkelser.
Utbedring av spekker mellom gulv/gulvlist og knirk i gulvet gjøres ved behov.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Det registreres fuktsvelling på bakplate ved oppvaskkummen. Fuktsvelling i bankeplaten og svertesopp i silikonfug.
Ellers har kjøkkenet enkelte bruksmerker.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
Kvik kjøkken med glatte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak 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.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Kjøkkenet er flyttet for soverom 1 ut i stuen. Tidligere kjøkken og soverom 1 er gjort om til ett stort soverom. Vegg mellom tidligere kjøkken og soverom 1 er fjernet.
Badet er flyttet inn på deler av tidligere soverom 2.

Det er benyttet tegninger datert 1.07.1984.

Selger har informert om følgende:
"Den 18/12-2020 mottok sameiet en skriftlig bekreftelse fra Oslo kommune:
«Etterkontrollen viser at dere har gjennomført alle tiltakene i tråd med den branntekniske tilstandsvurderingen Firesafe gjorde 9. oktober 2018. Vi avslutter derfor saken.». Sikring av brannskiller i tråd med forskriftskrav var en definert del av sakskomplekset."

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er innhentet expedisjons dokument datert: 23.januar.1896.
Kilde planninsyn.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,77 m.
Soverom 1: 2,80 m.
Soverom 2: 2,71 m.
Bad: 2,60 m.
Stue/kjøkken: 2,85 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Det må kjøpes nytt brannslukningsapparat i henhold til forskriften.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Boligen har synlig avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Ukjent alder og omfang.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut/ renoveres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ifm. oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskifting av rør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. (ukjent alder og omfang)	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet på kjøkkenet.

Merknad: Stoppekran er plassert bak vaskemaskin og tørketrommel. Noe vanskelig tilkomst.
Fordelerskap er plassert på bad. Vannstopperventil er montert i fordelerskapet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørenes endepunkt.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er monter i entré.
Hovedsikring og strømmåler er montert i felles tavleskap i felles trappegang.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er gjort elektrisk arbeid etter byggeår.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring merker:
"Bad /2etg Høyre
Følgende er utført:
Ny varmekabel i et nytt lavtbyggende gulv, med ny termostat programmert som effektregulator."

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring og deler av anlegget er av eldre dato.
Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Det registreres manglende innfesting av stikkontakt på soverom 2.
Det registreres hull/åpning i felles tavleskap.
Varmtvannsbereder er plugget med stikk.

Selger har fremlagt en el-kontroll gjennomført av Elvia datert 28.01.2020.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og registrerte avvik, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Utbedring av registrerte avvik bør påregnes.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på en hylle.

Årstall

2003.

Størrelse

115 Liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig i tiden som kommer.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilering med klaffventiler i yttervegg og spalteventil i vinduskarm, var vanlig ved byggeår men oppfyller ikke dagens krav.	

6.11 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate
Eldre bad med flis på gulv og flis på vegger. Malt panel med downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent årstall på badet. Sluket er datert 2003 og badet kan være fra denne perioden. Det ble i 2024 lagt nye varmekabler og gulvfliser på badet. Membran på gulv i dusjen.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja

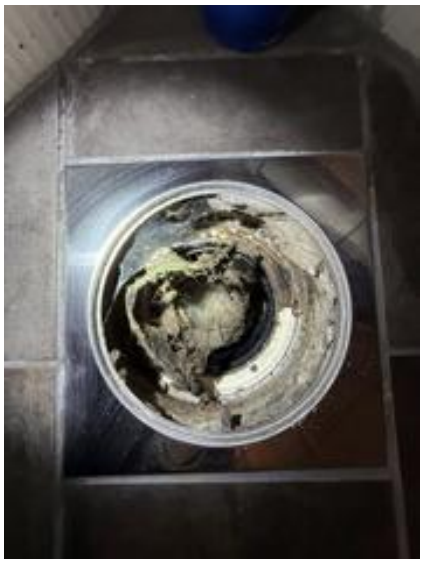
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Oppsummering av overflater	TG-2

Det er ikke tilfredstillende fall på gulv i lekkasjesonen. Det registreres svanke/og stedvis flatt gulv. Dette vil føre til at lekkasjevann/vannsøl blir liggende og kan danne en dam før det renner til sluk.
Det registreres svakt fall i dusjonen.
Det registreres sprekt silikonfug overgang vegg/vegg.
Det registreres riss/sprekker i fuger. Krakelering/sprekker i enkelte veggfliser.
Det er registrert at enkelte fliser har bom på vegg. (hulrom under).

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov fo utbedring/utskifting.
Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg bak vaskemaskin og tørketrommel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt å benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering av badet. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for at fukt/vann kan komme inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med dusjhjørne med blandebatteri, regndusj og håndholdt slange. Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, servantskap med hvit servant og blandebatteri, Rommet har naturlig ventilering. Fordelerskap og varmtvannsbereder.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det kan være fare for at lekkasjevann fører til skader nærliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak 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.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet er tatt fra soverommet og inn mot dusjen.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 38,9 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er kun fremlagt dokumentasjon for på nye varmekabler og fliser. Datert 2024.
Ellers foreliggere det ingen dokumentasjon på badet.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

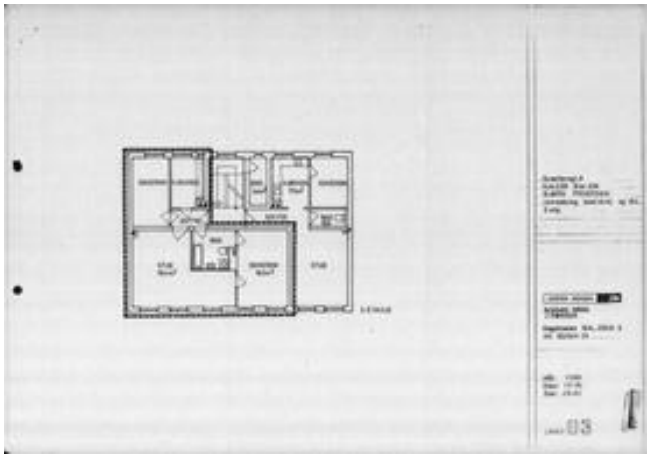
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Muller, Trine	9578-5995-4-1507853	2026-01-13 17:31:31
Müller, Pål	9578-5995-4-43674	2026-01-13 17:15:08

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. jan. 2026

Oppdragsnummer
5-0010/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schæffers gate 9, 0558 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Pål Müller, Trine Müller

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. september 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 50387305
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-TEK AS, skifte varmekabler og nye fliser på badegulv.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-TEK AS. Lagt smøremembran på gulv i dusjsonen og påskjøt membran ved terskel.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-TEK AS. Se svar på 1.1 og 1.2.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort noen reperasjoner på tak, samt utbedringer av piper. Piper er utbedret av Feiermester Solbakken & Co AS. Arbeidet var innvendig rehabilitering og oppgradering av to skorsteiner. Arbeidet ble gitt ferdigattest av Oslo kommune 9/10-2019. Har ikke detaljene på takarbeid, men kan fremskaffe dette via styret i sameiet hvis behov.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eier av leilighet i 1. etasje som inkluderte arealer i kjeller, gjennomførte en stor oppussing av 1. etasje og seksjonerte dette i 2 enheter inkl. areal i kjeller. I denne forbindelse ble deler av kjeller bygget om og det ble lagt nye hovedrør for vann og avløp fra kjeller og til offentlige koblinger i gaten.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er en 1890-gård og gulvene i alle rom er ikke 100% i vater. Dette gjelder spesielt hovedsoverommet mot bakgård.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? En besiktigelse og arealmåling som ble utført av FG Takst AS 15/5-2020. Dokumentet heter: Arealmåling av bolig.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er planer om vindusbytte for de sameiere som ønsker dette. Samtidig vil det bli byttet vinduer i fellesarealer (trappeoppgang).

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0010/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Müller, Pål	**2026-01-13**	**Muller, Trine**	**2026-01-13**

Identifikasjon

bankID Müller, Pål

Identifikasjon

bankID Muller, Trine

Signicat

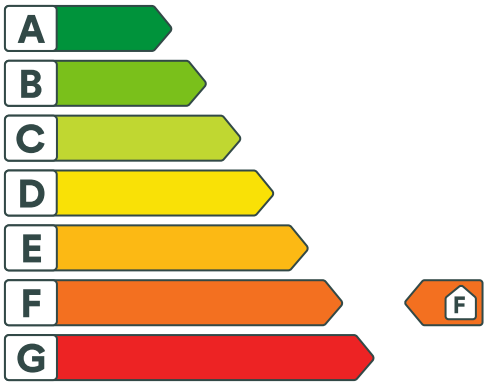
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Schæffers gate 9, 0558 OSLO**	
Dato for energimerking **16.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246798**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80574363**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **331**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1896**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **249,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **249,84 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 489 kWh**

Nordvik St. Hanshaugen
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Schæffers gate 9**

Megleropplysninger 13.01.2026
Vi viser til forespørsel av 13.01.2026

Boligselskap:	Sameiet Schæffers gate 9
Organisasjonsnr:	993736120
Gnr./bnr:	228 / 331
Eier(e):	Pål Müller / Trine Müller
Seksjons-/andelsnr:	1
Adresse:	Schæffers gate 9, 0558 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/schaeffersgate9/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/schaeffersgate9/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr 50387305
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser

Informasjon om lån per 01.01.2026:

· Lån 1:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1212.67.45409
Nominell rente:	8,05 %
Innfrielsesår:	2037
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.01.26:	kr 515 446
Andel av saldo:	kr 57 196
IN-ordning:	Ja

· Lån 2:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.64.32403
Nominell rente:	8,35 %
Innfrielsesår:	2042
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.01.26:	kr 401 775
Andel av saldo:	kr 57 096
IN-ordning:	Ja

· Lån 3:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1516.12.54719
Nominell rente:	6,65 %
Innfrielsesår:	2035
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.01.26:	kr 248 420
Andel av saldo:	kr 29 747
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld for seksjonen:

kr 144 039

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.458,- pr. md.
Kapitalkostnad lån 1	kr 660,- pr. md.
Kapitalkostnad lån 2	kr 558,- pr. md.
Trappevask	kr 278,- pr. md.
Internett	kr 449,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.403,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	12 950	123 816

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte 2025

Sameiet Schæffers Gate 9

16. juni 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Google Meet. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 14.06.23

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Sameiet Schæffers Gate 9

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 16.06.2025
Tidspunkt: **18.00**
Sted: Digitalt på Google Meet

Trykk her for tilkobling til digitalt årsmøte.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. BUDSJETT 2025
5. GODTGJØRELSE TIL STYRET
6. VALG AV TILLITSVALGTE
7. INNKOMNE FORSLAG

7.1 Honorering ved dugnadsarbeid.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Kjetil Berglund	På valg: 2025
Styremedlem	Christian Siebenherz	På valg: 2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/schaeffersgate9/

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 50387305

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har brukt tid til på prosessen rundt vindusbytte, herunder avklaringer med Plan og Bygningsetaten og Byantikvaren. Styret har også inngått en avtale med Bico som skal utføre entreprisen. Før arbeidet starter opp, må det innhentes tillatelse frå Plan og Bygningsetaten, som ivaretas av Bico som utførende entreprenør.

Det ble vedtatt et ramme for ekstra honorar til styreleder for arbeid som byggherre, men i inneværende periode har arbeidet inngått i det ordinære honoraret.

I tillegg har styret fulgt opp nødvendig vedlikehold i perioden, og der hvor arbeidet må utføres har styret besluttet gjennomføring selv om dette gir et avvik fra budsjettet.

For kommende periode vil det utføres nødvendig blikkenslagerarbeid og noe utbedring av skade på fasade i tillegg til vindusbyttet som dekkes av sameiet.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	553 031	491 784	556 108	616 200
SUM DRIFTSINNTEKTER		**553 031**	**491 784**	**556 108**	**616 200**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	3 525	3 525	3 600	3 600
Styrehonorar	4	25 000	25 000	25 000	25 000
Forsikring		123 301	114 287	125 700	135 600
Forretningsførsel		28 036	26 375	28 000	29 040
Kommunale avgifter		121 640	103 488	120 600	141 720
Energi/fyring		5 496	5 639	5 800	5 640
Kabel-TV/internett		49 294	52 708	55 600	50 160
Vedlikehold	5	56 511	58 466	30 000	195 120
Renhold	6	32 700	31 200	32 900	33 840
Andre driftskostnader	7	13 056	24 653	15 500	21 840
SUM DRIFTSKOSTNADER		**458 559**	**445 341**	**442 700**	**641 560**
DRIFTSRESULTAT		**94 472**	**46 443**	**113 408**	**-25 360**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	8	14 188	11 365	11 000	12 600
Finanskostnader	9	85 962	78 018	74 900	93 960
RESULTAT FINANSPOSTER		**71 773**	**66 654**	**63 900**	**81 360**
Resultat		**22 698**	**-20 210**	**49 508**	**-106 720**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	22 698	-20 210		
SUM DISPONERING		**22 698**	**-20 210**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-3 786	-40
Forskuddsbetalte kostnader	11	39 151	39 875
Bankinnskudd		72 789	55 558
SUM OMLØPSMIDLER		**108 154**	**95 393**
SUM EIENDELER		**108 154**	**95 393**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10	-895 503	-918 201
SUM EGENKAPITAL		**-895 503**	**-918 201**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	957 644	991 540
SUM LANGSIKTIG GJELD		**957 644**	**991 540**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		38 973	17 617
Påløpt rente		7 040	4 438
SUM KORTSIKTIG GJELD		**46 013**	**22 055**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**108 154**	**95 393**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Samelets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	351 948
Kabel-TV/Internett	51 462
Kapitalkostnader 1	47 603
Kapitalkostnader 2	71 994
Trappevask	30 024
Sum innkrevde felleskostnader	**553 031**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 3 525.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 25 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold VVS	7 341
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	170
Dører og porter	49 000
Sum vedlikehold	**56 511**

NOTE 6 - RENHOLD	
Mattleie	2 616
Renhold	30 084
Sum renhold	**32 700**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lyspærer og sikringer	86
Kostnader dugnad	4 334
Annen fremmed tjeneste	199
Kontingenter	2 118
Øredifferanser	0
Bank- og andre transaksjonskostnader	6 319
Sum andre driftskostnader	**13 056**

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER	
Annen renteinntekt	1 625
Kundeutbytte forsikring	12 563
Sum finansinntekter	**14 188**

NOTE 9 - FINANSKOSTNADER	
Annen rentekostnad 1212.67.45409	48 199
Annen rentekostnad 1636.64.32403	37 763
Sum finanskostader	**85 962**

NOTE 10 - UDEKKET TAP	
Udekket tap 1.1	-918 201
Overført til/fra egenkapital	22 698

Udekket tap 31.12	**-895 503**

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	34 932
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	4 041
Andre forskuddsbetalte kostnader	178
Sum forskuddsbetalte kostnader	**39 151**

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**	**DNB**
Lånenummer	1636.64.32403	1212.67.45409
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2022	2013
Løpetid	20 år	24 år
Innfrielseår	2042	2037
Rentesats (nominell)	8,85 %	8,55 %
Opprinnelig lånebeløp	**435 000**	**1 200 000**
Lånesaldo 01.01	423 689	567 851
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	9 975	23 921
Lånesaldo 31.12	**413 714**	**543 930**

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT 2025

I forbindelse med behandling av budsjett foreslås følgende:

A) Det foreslås at budsjettet for 2024 tas til orientering

B) Det foreslås at en økning av felleskostnadene på 17 % for å ivareta prisstigninger i samfunnet og sameiets kostnader ved vindusbytte godkjennes. Økningen ble gjennomført fra 1.1.2025

Budsjett for 2025 finner du sammen med årsregnskapet for 2024.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5.1 Godtgjørelse ekstern styreleder.

Det forslås et honorar for ekstern styreleder Kjetil Berglund på kr. 25.000 ihht. avtale for styreperioden 2024/2025

Det foreslås et honorar til styremedlem Christian Siebenherz på kroner 10.000 for styreperioden 2024/2025

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

6.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Kjetil Berglund har sagt seg villig til å sitte i perioden 2026-202

7. INNKOMNE SAKER

7.1 Godgjøring av innsats på dugnad.

Forslagstiller:
Line Beate Aasli-Røstad

Saksgrunnlag:
På dugnad er det svært få som deltar, og for de som velger å delta føles dette som en skjevbelastning. Hvordan kan en få flere til å delta? Da det ikke er mulighet til å «bøtelegge» de som lar være å delta på dugnad, bør styret se på muligheter til å belønne de som har deltatt på dugnad.

Forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak gitt.

Styrets innstilling/vurdering:
Styret støtter intensjonen i forslaget, men det er ikke tillatt til å straffe med økonomiske sanksjoner direkte knyttet opp til manglende oppmøte. Det som er tillatt er å legge inn et beløp i felleskostnadsbudsjettet som dekker dugnaden, og deretter gi tilbakebetaling kun til de som deltar . På bakgrunn av forslaget fra Aasli-Røstad foreslår styret følgende vedtak.

«Årsmøtet vedtar at sameiet i forbindelse med fremtidige dugnader skal det beregnes en antatt kostnad for arbeidet dersom dette hadde blitt utført av ekstern leverandør.
Denne kostnaden fordeles på sameierne etter sameiebrøk. Sameiere som deltar i dugnaden, får fritak for sin andel av kostnaden.
Deltakelsen dokumenteres med navneliste og timeliste som godkjennes av styret.
Maksimal verdi for kompensasjon per sameier skal ikke overstige den faktiske verdien av arbeid utført.
Kostnaden for de som ikke deltar vil innkreves sammen med felleskostnader i terminet etter dugnaden er avholdt.»

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET SCHÆFFERSGATE 9

Møtedato:	mandag, 16. juni 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Digitalt – Google Meet

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kjetil Berglund foreslått.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kjetil Berglund foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Line Aaslie-Røstad foreslått.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

5 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 5 stemmer

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

---

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

4. Budsjett for 2025

Budsjettet ble gjennomgått og gjennomført økning av felleskostnader på 17% ble foreslått godkjent.

Vedtak: Budsjettet ble tatt til orientering og økning av felleskostnader på 17 % ble godkjent, enstemmig.

5. Styrehonorar 2025

Styrehonorar på 25.000 til styreleder og 10.000 kroner til styremedlem ble foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Kjetil Berglund ble valgt som styreleder for ett år ved akklamasjon, mot et årlig honorar på kr. 25.000

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Kjetil Berglund	På valg: 2026
Styremedlem:	Christian Siebenherz	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent, styreleder honoreres ihht. avtale.

7. Innkommet forslag om honorering dugnad

Årsmøtet vedtar at sameiet i forbindelse med fremtidige dugnader skal det beregnes en antatt kostnad for arbeidet dersom dette hadde blitt utført av ekstern leverandør. Denne kostnaden fordeles på sameierne etter sameiebrøk. Sameiere som deltar i dugnaden, får fritak for sin andel av kostnaden.

Deltakelsen dokumenteres med navneliste og timeliste som godkjennes av styret. Maksimal verdi for kompensasjon per sameier skal ikke overstige den faktiske verdien av arbeid utført. Kostnaden for de som ikke deltar vil innkreves sammen med felleskostnader i terminet etter dugnaden er avholdt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Kjetil Berglund

Protokollvitne:
Line Aaslie-Røstad

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post

KJETIL BERGLUND Norge

Signert med E-signere

19-06-2025 13:15:33 UTC

Undertegner

Dato

Kjetil Berglund
kjetil@styreledelse.com
+4793615943

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 188.95.247.200

LINE BEATE AASLI-RØSTAD Norge

Signert med E-signere

19-06-2025 10:24:09 UTC

Undertegner

Dato

Line Beate Aasli-Røstad
lineaasli@gmail.com
+4740470985

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 91.186.71.2

Vedtekter
for
Sameiet Schæffers gate 9
(vedtatt 23. mai 2006)

§ 1

Sameiet Schæffers gate 9 består av 9 seksjoner.

Til de ideelle andeler er knyttet eksklusiv bruksrett til leiligheter i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

§ 2

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser. Alle eiere av de ideelle andeler er pliktig til å delta i sameiet.

§ 3

Sameierne har med de begrensninger, som følger av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 og disse vedtekter, full disposisjonsrett over sine ideelle andeler og eksklusiv rett til den andelen knyttede seksjon i eiendommen.
Disse rettigheter – som ikke kan adskilles – råder sameierne fritt over, som sin egen eiendom, ved overdragelse, pantsettelse, bortleie og utlån.
Sådan disponering – bortsett fra pantsettelse – krever forhåndssamtykke av sameiets styre, som ikke kan nekte samtykke uten saklig grunn.
Ved salg/overdragelse av den ideelle andel plikter selger så snart avtale herom er inngått skriftlig å underrette Sameiets styre om salget/overdragelsen. Den skriftlige underretning skal inneholde navn og adresse på den nye eier.

§ 4

Sameiet gir avkall på forkjøps- og innløsningsrett og rett til å kreve Sameiet oppløst. Innbyrdes hefter sameierne proratarisk for sameiets forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk.

§ 5

Den enkelte sameier er forpliktet til å sørge for forsvarlig vedlikehold av sin leilighet med ytre rom. Dette vedlikehold gjelder alt arbeid som må foretas innenfor leilighetens dører.
Hvis årsak til lekkasje er nødvendig vedlikeholdsarbeid, som ingen er ansvarlig for, blir dette å utligne proratarisk på samme måte som utvendig vedlikehold.
Ved vesentlig forhøyelse av forsikringspremie grunnet sameiernes investering i egen leilighet betales forhøyelsen av vedkommende sameier.
Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom enhetene kan bare foretas med styrets skriftlige godkjennelse.
Forsikringssum, som måtte bli utbetalt for skade vedrørende bygningen skal benyttes til å gjenopprette skaden.

§ 6

Til dekning av fellesutgiftene betaler sameierne til Sameiet et månedlig beløp etter følgende regler:

1. Utgifter, som har direkte tilknytning til seksjonens størrelse fordeles på sameierne i samme forhold, som de har brøkandel i eiendommen
2. Utgifter, som ikke har direkte tilknytning til seksjonens størrelse deles likt mellom sameierne

Den samme fordelingsnøkkel gjelder for arbeider som besluttes igangsatt.
Det pålegges styret i budsjetter og regnskap klart å markere disse utgiftskategorier. Utgiftene søkes utlignet i en fast månedlig eller kvartalsvis sum for den enkelte sameier.
I tilfelle bebyggelsen skulle brenne, skal erstatningen benyttes til å gjenoppføre bebyggelse på eiendommen, og sameierne bli sameiere i det nye bygg etter samme fordeling som før.

§ 7

Sameierne, deres husstander og eventuelle fremleietagere plikter å følge vanlige husordensregler, som fastsettes og håndheves av styret og vise vanlig hensyn til de øvrige brukere av eiendommen.

Skade på fellesanlegg eller leilighet som skyldes sameier eller denne besøkendes uaktsomme forhold, svarer sameieren for etter vanlige regler i naboforhold. Ellers har en sameier risikoansvar for skade på eller ødeleggelse av sin leilighet vedkommende rår over.

§ 8

Ved vesentlig misligholdelse av disse vedtekter, sameiermøtets vedtak eller husordensregler, eller forhold for øvrig som er til vesentlig sjenanse for noen av de øvrige sameiere, og forholdet fortsetter etter at de er skriftlig påtalt av styret, kan et enstemmig styre med en frist på 3 måneder pålegge vedkommende å flytte og selge sin seksjon.
Dersom salg ikke finner sted innen fristens utløp, kan styret selge seksjonen for sameierens regning.
Styrets beslutning om fraflytning og salg kan innankes for sameiermøtet. For gyldig beslutning om fraflytning og salg kreves tilslutning fra 3/4 av de møtende sameiere i sameiermøtet.
Ved brudd på ikke-økonomiske forpliktelser, for eksempel brudd på husordensreglene, kan sameiere pålegges en konvensjonalbot av styret.

§ 9

Sameiet ledes av et styre på 1-3 medlemmer, som velges av sameiermøte blant sameierne for 2 år ad gangen. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten er til stede.
Vedtak treffes med alminnelig flertall hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
Styremøte innkalles av formannen eller et styremedlem. Innkallingen skal angi sted og tid for møtet og de saker som skal bli behandlet.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

Styret er bemyndiget i alt som vedrører forvaltningen av sameiets anliggender og den daglige ledelse av eiendommen med de begrensninger som følger av lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.
Styret kan utferdige begrensede fullmakter, herunder til forretningsføreren, som kan ansettes etter beslutning av sameiermøte.
Styret må på forhånd forlegge sameiermøte alle saker av vesentlig viktighet, herunder spørsmål om iverksettelse av større arbeider, som ikke er uoppsettelige.

§ 11

Styret skal utarbeide budsjett og eller sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsregnskapet skal uoppfordret sendes samtlige sameiere sammen med de nødvendige oppstillinger for selvangivelsen.

§ 12

Verken styre- eller sameiermøte kan beslutte å avhende fast eiendom, som er i Sameiet, uten at samtlige sameiere samtykker i det. Dog kan styret beslutte at uvesentlige deler av eiendommen kan avstås til det offentlige i forbindelse med gjennomføring av stadfestede reguleringsplaner. Det samme gjelder påhefte av servitutter til det offentlige.

§ 13

Det er styrets plikt å sørge for at samtlige sameiere til dels et eksemplar av sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler. I den utstrekning det er nødvendig for sameiets og eiendommens best mulige funksjon, plikter styret å sørge for at så vel sameierne som øvrige beboere er tilstrekkelig informert.

§ 14

Sameiermøte er sameiets øverste organ. Det avholdes hvert år ett ordinært sameiermøte. Møtet avholdes snarest mulig på året, og skal behandle:

1. Årsregnskap for foregående år
2. Budsjett for inneværende og neste år
3. Forslag til forandring av vedtektene, som er medtatt i innkallingen
4. Eventuelt valg av nytt styre
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker, som en sameier ønsker behandlet på sameiermøte skal sendes inn til styret senest 21 dager før møtet.

Til det ordinære sameiermøtet gis skriftlig innkallelse med 14 dagers varsel. Innkallelsen skal angi sted og tid for møtet, samt dagsorden herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal følge styrets årsberetning med revidert regnskap og budsjett.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst halvparten av sameierne etter sameiebrøk krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle. Ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med minst 7 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte innkalles ellers på samme måte som ordinært.

Sameiermøte ledes av styrets leder eller, hvis vedkommende ikke er til stede, en møteleder valgt blant de tilstedeværende sameiere.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker, som behandles og alle vedtak som treffes. Protokollen skrives så snart som mulig etter sameiermøtet, og underskrives av møtelederen og minst 1 av de tilstedeværende sameiere valg av og blant disse. Protokollen skal sendes samtlige sameiere.

§ 15

På sameiermøtene har hver sameier (seksjonseier) 1 stemme uansett antall ideelle andeler. En sameier kan stille gjennom fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Dersom intet er bestemt i lov, disse vedtekter eller sameiermøte fattes beslutninger på sameiermøte med simpelt flertall blant de møtende sameiere. 2/3 flertall er nødvendig for å treffe vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse anses vesentlige
2. Fastsette og endre vedtektene
3. Selge eller pantsette mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

§ 16

De deler av eiendommen som ikke omfattes av sameiernes eksklusive bruksrett, som oppganger, deler av kjeller, loft, gårdsplass m.v. tilhører sameierne i fellesskap og forvaltes etter styrets bestemmelser.

§ 17

Den sameierne gir fullmakt til skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 18

For forhold, som ikke er nevnt i disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 med senere endringer.

Husordensregler
for
Sameiet Schæffers gate 9
(vedtatt 23. mai 2006)

Enhver sameier er ansvarlig for at nedennevnte husordensregler overholdes av husstanden og de som gis adgang.

Henvendelse til styret om husorden skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør i størst mulig utstrekning søkes ordnet internt.

1. Gårdsplass, porter, kjellerganger, trappeganger, korridorer etc. må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. I trapperommene er leking forbudt.

2. Trappene skal vaskes 1 gang i uken og vinduer i trappegangen inkl. ytterdører 1 gang pr. måned eller oftere når forholdene gjør det nødvendig.
   Hver enkelt beboer må påse at veggene ikke blir tilgriset eller at noe blir ødelagt på annen måte.
   Det påhviler styret å organisere renhold enten ved en turnusordning eller ved innleid hjelp.

3. Avfall legges på anviste steder. All søppel og avfall skal være innpakket.

4. Sportsutstyr, sykler, barnevogner o.l. skal ikke settes i fellesrom som har andre formål.

5. Porten, ytterdøren, kjellerdør og loftsdør skal alltid holdes låst. Alle beboere skal ha nøkkel til disse dører.

6. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne annet enn for nødvendig lufting. Vinduene skal ikke stå åpne om natten og heller ikke i regn og blåst. Om noen finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen plikter vedkommende å påse at det blir lukket, og blir erstatningspliktig om skade inntreffer.

7. Kjeller og loft må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren bare når det er mildt. Vinduene må ikke stå åpne uten at stormkrokene er festet.

8. Mat må ikke kastes fra vindu. Søppel, sneiper etc skal kun kastes på påviste/egnede steder.

9. Lyset i kjelleren og på loftet skal alltid slukkes når man forlater stedet. Det er forbudt å bruke levende lys i kjeller og på loft.

10. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosettet.

11. Sameierne skal påse for at vannkranene er tette. Ved lekkasje må den enkelte eier straks utbedre lekkasjen.

12. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboere ikke forstyrres. Ved selskapeligheter som strekker seg utover kl. 23.00 plikter beboerne å ta hensyn til de omkringboende. Musikk må alltid benyttes hensynsfullt slik at andre beboere blir plaget.

13. Husdyr er ikke tillatt. I helt spesielle tilfeller kan styret fravike bestemmelsen. Fugler i bur og fisk i akvarium betraktes ikke som husdyr i denne forbindelse.

14. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på gårdens utseende, som for eksempel maling, antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige fasadeendringer. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

15. Innvendige endringer i leilighetene, som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Heller ikke må det foretas endringer som kan være til ulempe for andre sameiere.

16. Ved vesentlig mislighold av disse regler vises det til vedtektenes § 8.

Styret i Sameiet Schæffers gate 9

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201905868-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Martin Dyvik	Dato: 09.10.2019 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHÆFFERS GATE 9	Eiendom:	228/331/0/0
Tiltakshaver:	PÅL MÜLLER	Adresse:	BERGVEGEN 44, 2100 SKARNES
Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS	Adresse:	Stanseveien 16, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Schæffers gate 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innvendig rehabilitering og oppgradering av to skorsteiner, mottatt 01.10.2019.

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Martin Dyvik - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
PÅL MÜLLER, BERGVEGEN 44, 2100 SKARNES, pal.muller@buypass.no

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Schæffers gate 9

84/716

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Arbeidet ansett utført.
Hfr. kontorsjefens brev nr. 10/87.
11/11-87
P. Skarnes

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Sanert 11/89 dato — sign.

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Innredning bad og W.C. i kjeller

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
228	331		

Matr. nr.

Adresse: Schaffers gate 9

Byggherre: Guri Tinne

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J. nr. 00716
Mottatt 28 FEB. 1984

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
for mindre arbeider

Arbeidsbeskrivelse datert 17.4., 2.5., 3 og 4. aug.

Arbeidet gjelder	Gnr.	Bnr.
Hoffsv. gate 5		52/2747

Rettighetshaver
K. Tiller, J. Pedersen og E. Jensen
Schaffergata 5
0651 5

Ansvarshavende
Sivilingeniør Jakobsen Tingstad
Schaffergata 5
0651 5

PKN/SS

Dato
18.januar 1984.

Det meddeles at man ved ovennevnte arbeid ikke lenger vil kreve [illegible] de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Per H.Sørgård

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som saksbehandler er kjent med og gjelder ikke for installasjoner av sanitærteknisk, elektro-maskinteknisk, gass og elektronisk.

4/12

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Schæffers gate 9 84/4853

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Arbeidstansees utført
kmf. kontorbekvemlare lm. 10/87
2/11-87
B. Svarmo

Arbeidets art: Innredning kiosk og WC i 3 etasje

Gårdsnr. 228 | Bruksnr. 331 | Parsell | av bruksnr.

Matr. nr.

Adresse: Schaffers gate 9

Byggherre: Vebije Rahmanoska

Andsvarl.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐

Sanert 11/87 dato — sign.

☐ Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M D.J.nr. 04853
Mottatt 4 DES. 1984

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSRÅDSMØTEN

Ferdigattest

Innredning m.m. i kjeller og på loft

Schøffers gate 9

27/2-79

Jon Ivar Hydahl,
Schøffers gate 9,

Oslo 5

Bygg.ing. Brit Aasen,
Nordbygaten 34,

Oslo 1

WKD/KB

28. mars 1979

For bygningssjefen

Per K. Dæglin

Schæffers gate 9

84/3142

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Arbeidet anses utført
Kfr. kontorsirkulære nr. 10/87
2/11-87
Eskarnes

Arbeidets art: Innr. bad og W.C i 2 etasje

Gårdsnr. 228 | Bruksnr. 331 | Parsell | av bruksnr.

Matr. nr. / Adresse: Schæffers gate 9

Byggherre: Bjørn Pedersen

Andsvarl.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐

Sanert 11/89 dato ... sign.

☐ Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M D.I.nr. 03142
Mottatt 30 JULI 1984

142

21/10

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Schæffers gate 9

83/3969

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

16/6-87, Heuleggers nyeblikkkl.g. RO

Meldt GAB 3/8-87 N.U.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐ Sanert 8-87 HH (dato / sign.)
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Bruksendring fra leilighet til kontoren i 1 etasje

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J. nr. 03969
Mottatt 21 OKT. 1983

Matr. nr.

Adresse: Schaffers gate 9

Byggherre: Reidar Hovde

Anbord. Saken er nyoldet. for sanering HH

Ø. D. 1205/44.

A N M E L D E L S E.

Tegning.

Ekspedisjons-Dokument

angående Forandringsarbeide i 1. etg.

på matr.-nr. 9 Schäffers gate.

Innlevert 2. nov. 1944. Attestert

Østre distrikt til innstilling.

Oslo, den 3. nov. 1944.

Sendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo, den 3-11-44.

For ing.:

SB/RE

Ad: 9 Schäffers gate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektören.

Anmeldelsen kan ikke anbefales da det går utover stua til den lille leiligheten på et rom og kjökken. "Bakverelset" blir også altfor lite med en störrelse av 1.7 m x 1.4 m.

Oslo helseråd den 20. november 1944.

Etter fullmakt

Sigurd Day.

Tilbakesendes bygningsinspektøren

Ihenhold til helserådets påtegning kan anmeldelsen ikke anbefales godkjent

Oslo 22.11.44

Bgv. bl. 24. IV. 43. 5000.

K.D.J.No. 26.96
6 Bilag
Anmeldelse
til Sagsmappe
Bedgnede

STADSEDANSTEN
152/96 = 175/96
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 9 Schäffersgade

Indleveret den 24de Januar 96 Actuariet

Christiania den 25te Januar 96. J. W. Langes Enke
v. Arbeng.

27/96

Intet at bemærke

Theodor Grimm

Overrendes den ende Sundhedskommission Lejlighedskontor i Forskrift Regning for det i Ste afbrente i Højden. — Nr. X maa der anbringes en Brandgavlstump for at kunde Vandfald for paa Nabo, Trappen maa udføres med Stenfast Reparation lidt ned til Terrænet, Fabningen i Kjælderen med overbygget Murværk paa Gaden udfast. Til Afstemning af Façade anbringes angives 2 Ex I No 28 Ellers intet at bemærke.

Christiania 27 Jan 1896 J. W. Langes Enke
v. Arbeng.

CHRISTIANIA
JAN 27 96
33
SUNDHEDSKOMMISSION

Overrendes Kgl. Stadskondukteur, idet jeg forbeholder mig at bygningsinspektøren maatte ønske nærmere at undersøge.

Chr. 28/1 96 [illegible]

SUNDHEDSKOMMISSION
J.No 28
96
INGENIØR

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARBSTED	Schæffers gate 9				JOURNR.	65/102619
ARB'S ART	Innredn. leilighet på loft				GNR./BNR.	220/0331
BYGGHERRE	Jostein Rønsen				BYGNR/SEKNR	80574363
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	GODKJENT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BEKRFT.	FERD.ATTEST
		04.07.85	10.01.86			

I rapport fra kontroll 17.04.86 er påpekt enkelte mangler og at arbeidet da var så langt fremskredet at "syning" ikke var mulig.

Imidlertid synes saken å ha gått greit og det er ikke angitt vesentlige mangler.

Saken henlegges uten ferdigattest.

30. mars 1993

Jan Otto Strøm

REGNEARK	GAB	SKATTETAKST	KONTROLL	KONTROLL	BESKTIG.	BESKTIG.
VEJPROSJ.	X	X				

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			30.03.93	
SAKEN UTGÅR: MARKUTSKR / ARKIVEKS				
SANERES OG SENDES FILMARKIV			30.03.93	
SAKEN FORTSETTES I FASE 2				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FERDIGATTEST BYGGESAK AS
Postboks 9385 Grønland
0135 OSLO

Dato: 22.03.2018

Deres ref.: LARS C.H. LARSEN | Vår ref.: 201616233-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHÆFFERS GATE 9	Eiendom:	228/331/0/0
Tiltakshaver:	GJERPE AS	Adresse:	Tåsenveien 26, 0853 OSLO
Søker:	FERDIGATTEST BYGGESAK AS	Adresse:	Postboks 9385 Grønland, 0135 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 19.03.2018 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201616233			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Planer og snitt	100	07.09.2016	1/12

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt. Faktisk disponering av alt avfallet ikke er dokumentert, men redegjort for ved innsending av sluttrapport.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.03.2018 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 21112013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200303192-8**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Schæffers gate 9

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL

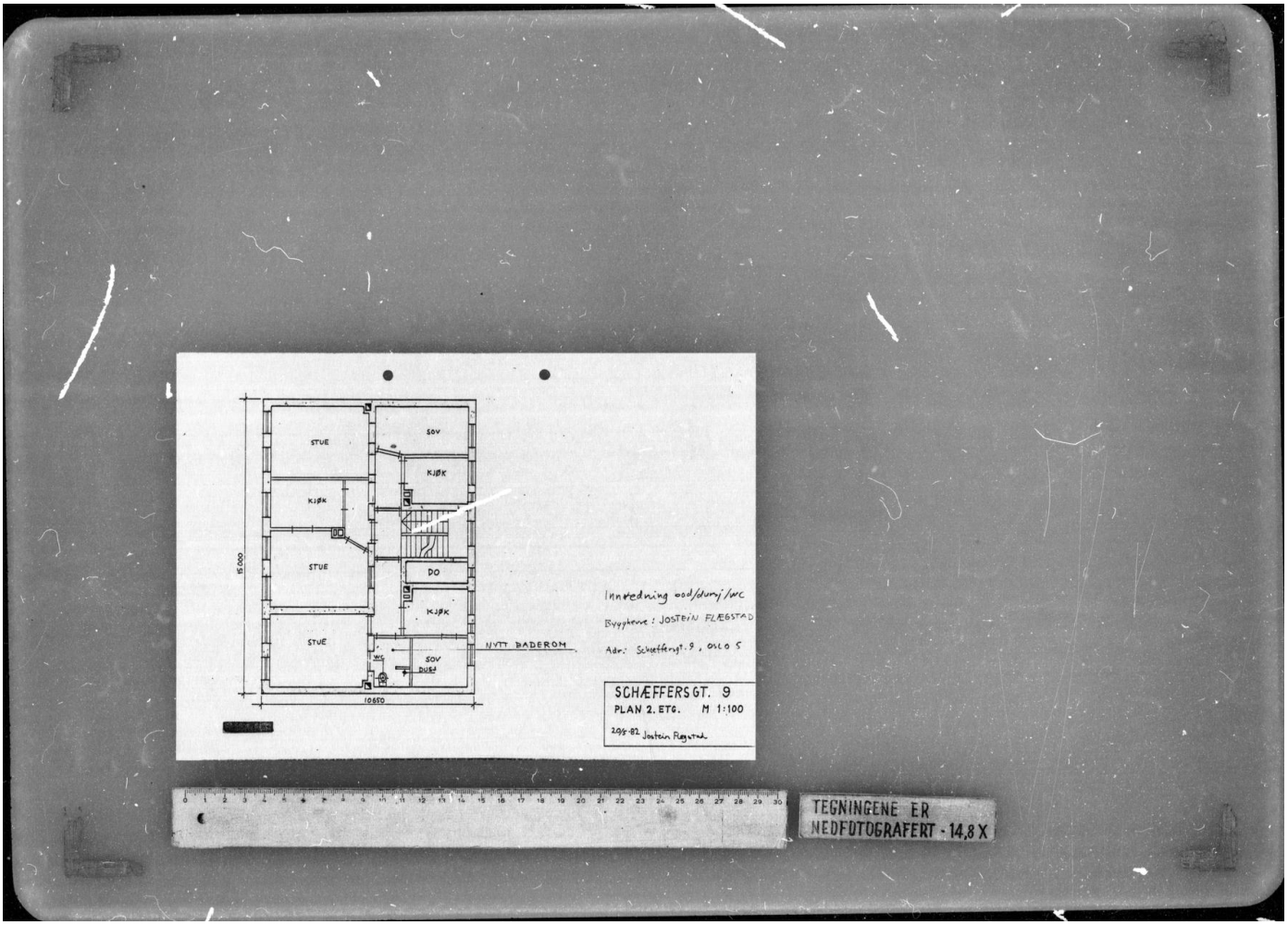
Notatblad

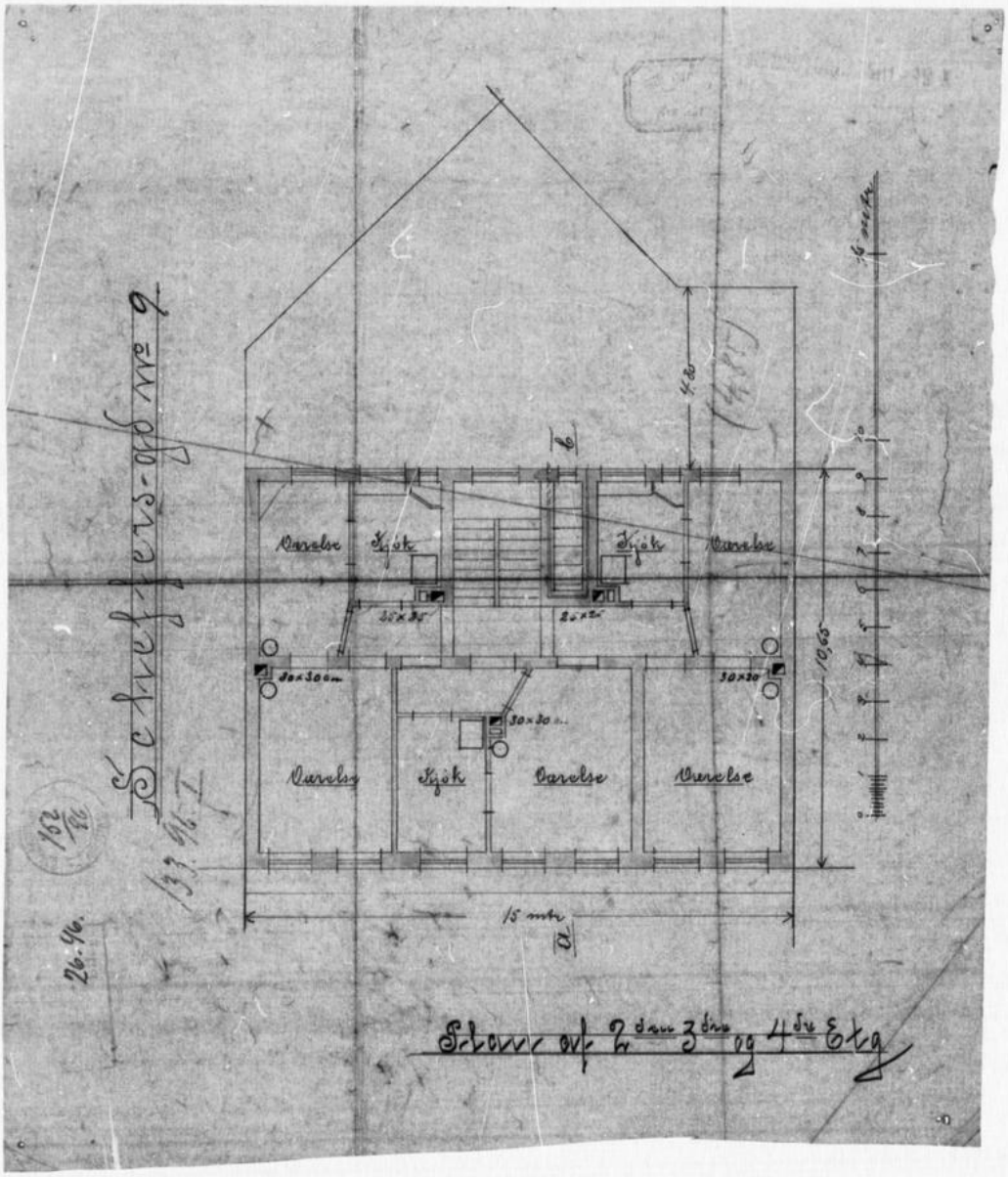
Arbeidsstedet (eiendom, gate nr., kommune)	Schæffers gate 9	Journalnr.	82/2204
Arbeidets og bygningens art	Innredning dusj/w.c. i 2.3.og 4.etg	Levert	7/6-1982
Byggherre	M. Tiller, J. Flægstad og K. Jensen, Schæfferagt. 9, Oslo55		
Anmelder	Jostein Flægstad, Schæfferagt. 9 , Oslo 5		

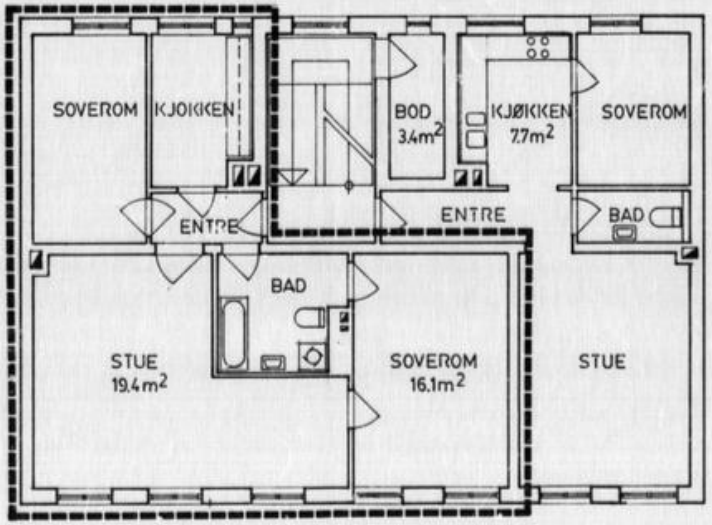
~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

SEND BYGGETILLATELSE 18/5 83 RV 18.5 83

Bygningen er ajourført 12/883 NR.


STUE
SOV
KJØK
KJØK
STUE
DO
KJØK
STUE
NYTT BADEROM
WC
SOV
DUSJ
15000
10650
Innredning bad/dusj/wc
Byggherre: JOSTEIN FLÆGSTAD
Adr.: Schæffersgt. 9, Oslo 5
SCHÆFFERSGT. 9
PLAN 2. ETG. M 1:100
295-82 Jostein Flægstad
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


Soverelse
Kjøk
Kjøk
Soverelse
30x30
30x30
30x30
Soverelse
Kjøk
Soverelse
Soverelse
15 mtr
4.80
10.65



2. ETASJE

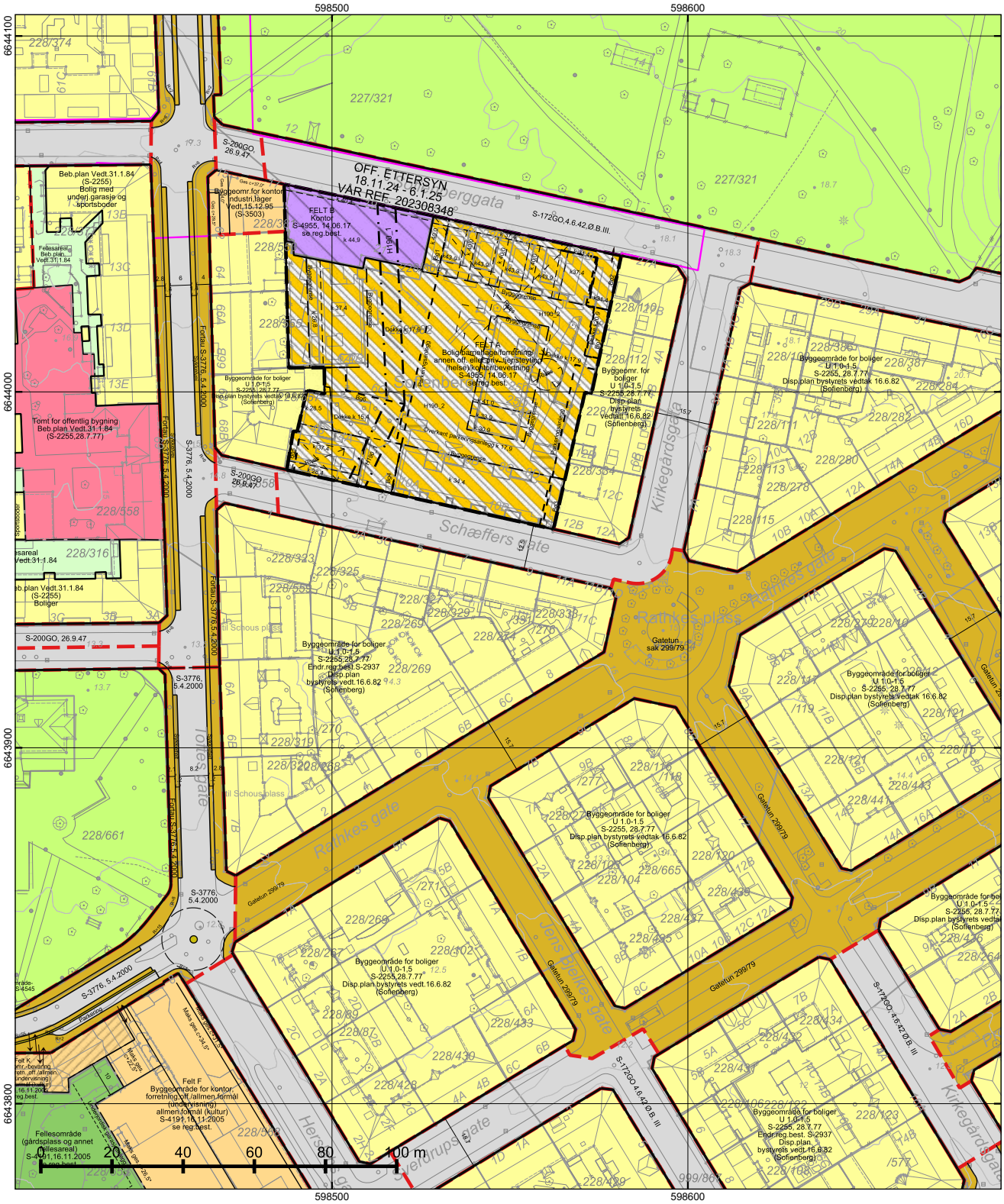
Scæffersgt.9
G.nr.228 B.nr.339
BJØRN PEDERSEN
Innredning bad/dusj og W.C
2.etg.

JOSTEIN RØNSEN
Arkitekt MNAL
J.RØNSEN

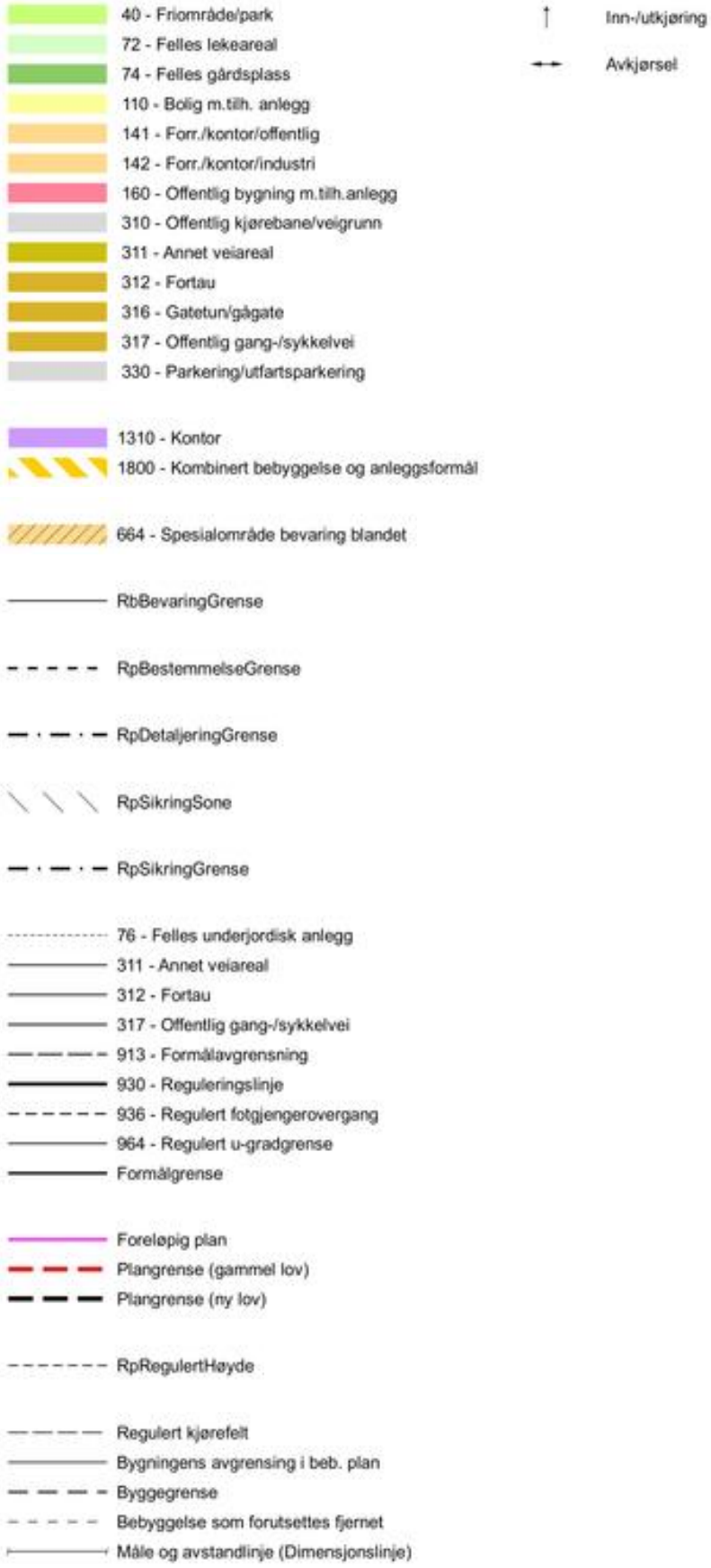
Dagaliveien 16A, OSLO 3
tlf: 02/1491 28

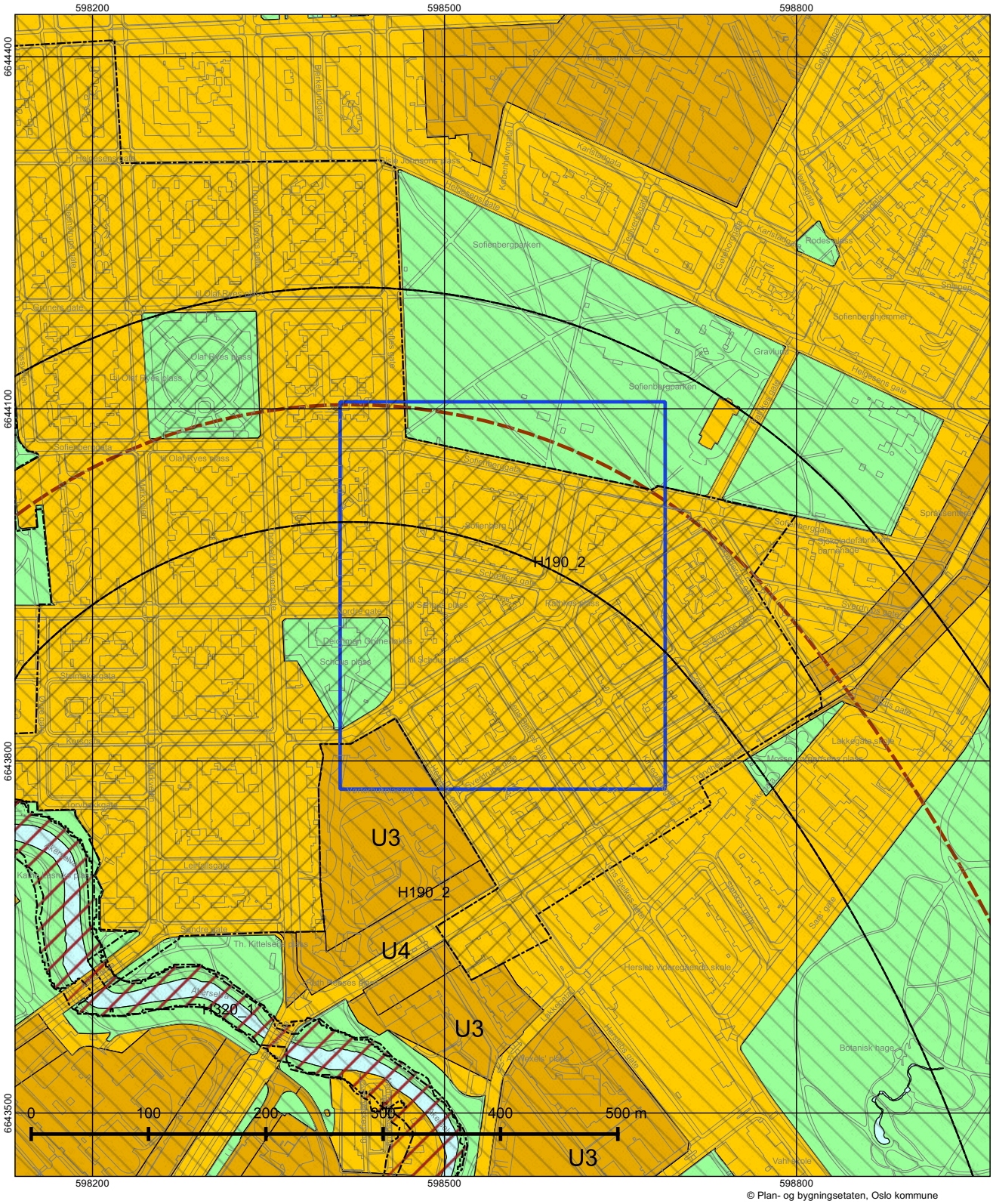
Mål: 1:100
Dato: 1.07.84
Sak: J.8402

J.8403


598500
598600
6644100
6644000
6643900
6643800
OFF. ETTERSYN
18.11.24 - 6.1.25
VAR REF. 202308348
FELT B
Kontor
S-4955, 14.06.17
se reg.best.
FELT A
Bolig/barnehage/forretning/annen off. eller priv. tjenesteyting/helse/kontor/bevertning
S-4955, 14.06.17
se reg.best.
Kirkegårdsgata
Schæffers gate
Rathkes gate
Rathkes plass
Jens Bjelkes gate
Gateløp 299/79
Gateløp 299/79
Gateløp 299/79

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151590/86524866
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

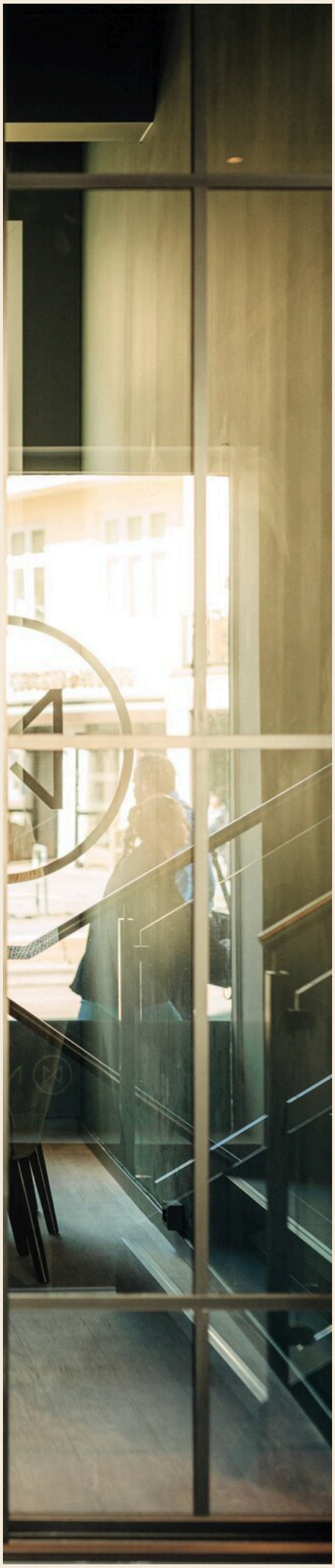


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

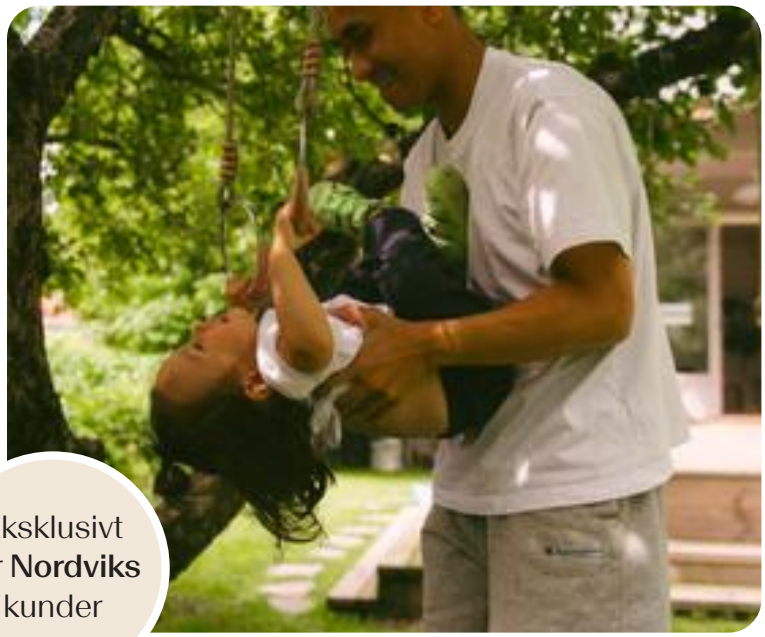


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0010/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Schæffers gate 9 0558 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 331, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Stian M. Baklie

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
s.baklie@nordvikbolig.no
411 05 849