

Trondheimsveien 2E



Velkommen til

Trondheimsveien 2E



Salgsoppgaven produsert 5. september 2025

SENTRALT PÅ GRÜNERLØKKA

Tiltalende 3-R toppleilighet m/balkong og utsikt over byen - Kjøkken 2024 - Heis - Felles takterrasse - "Alt" ink. i fk.

Prisantydning	7 250 000,-
Omkostninger	182 600,-
Totalpris	7 432 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 478,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2
Etasje	7

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2008

Ansvarlig megler	Isan Kvamme Alim
Telefon	994 88 712
E-post	i.kvamme@nordvikbolig.no




espresso



Kort fortalt

- Velkommen til Trondheimsveien 2E!

- Dette er en lys og tiltalende 3-roms toppleilighet med heisadkomst, sentralt beliggende på Grünerløkka inne på Schous Kvartalet. Her bor du midt i byen med kort vei til treningssenter, dagligvare, restauranter og kollektivtransport, samtidig som du har flotte rekreasjonsområder like i nærheten.

- Innbydende 3-roms m/god planløsning
- Solrik, sydvendt balkong på ca. 5 m² og flott utsikt utover byen
- Kvik-kjøkken fra 2024
- Oppgradert bad i 2025
- Nytt gulv og malte vegger i 2023
- Mulighet for å leie p-plass* i kjeller
- V.v, fyring og fibernett inkl. i felleskost.
- Felles takterrasse med fantastisk utsikt
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- SATS treningsstudio i kjeller under sameiets fellesarealer
- Kort vei til "alt"
- Skjermet og trygt borettslag

Arealer og innhold

BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	5 kvm

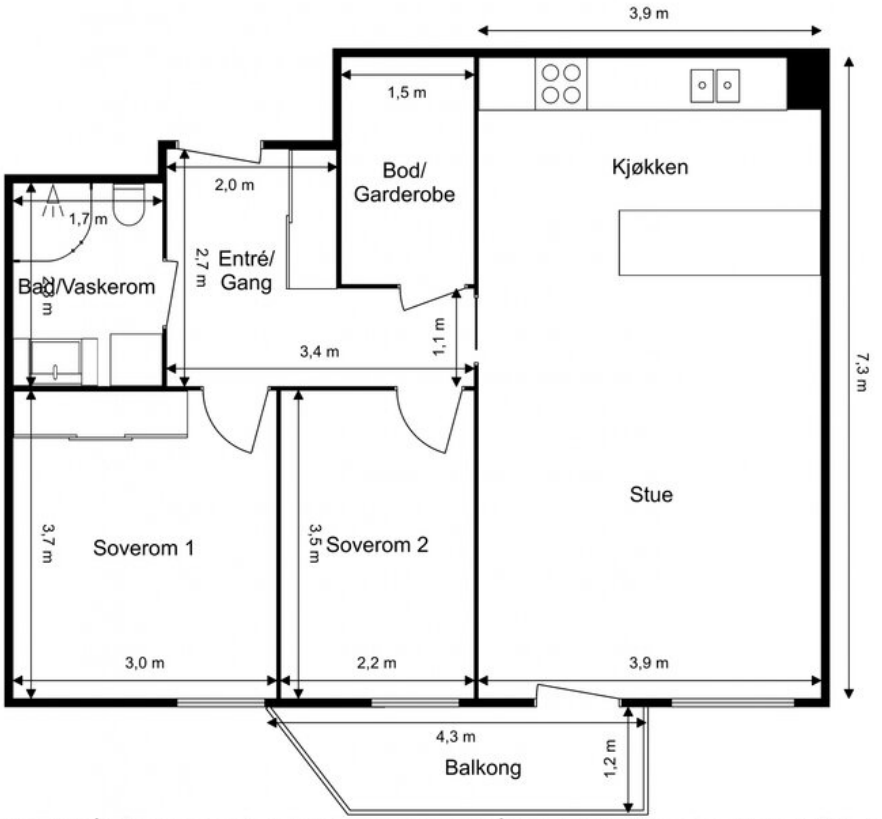
Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, omkledningsrom, to soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 4 kvm.

BOLIGTAKSTMANNEN

Trondheimsveien 2E 0560 Oslo
7. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no






















THE WATCH BOOK
ROLEX




ROLEX












espresso


CHOOSE A HAPPY LIFE.
VAN GOGH
LES
FLEUR










LES
FLEURS
















SCHOU






SATS
TIL DEG SOM
MÅ SNIKE DEG
PÅ TRENING
SATS



Informasjon

Trondheimsveien 2E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0291/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 2E, 0560 OSLO
Gnr 228, bnr 655, snr 99 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Håvard Veka
Mari Stavrum Klokkerhaug

Kjøpesum og omkostninger
7 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
181 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
182 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 432 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 445 300,- (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.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, omkledningsrom, to soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 4 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

Leilighet beliggende i byggets 7. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten inneholder: Entré/gang, bod/walkincloset, bad/vaskerom, kjøkken, stue og to soverom.

Kjøkken og bad er pusset opp med hjelp fra interiørarkitekt, som har bidratt med gjennomtenkt utforming, harmoniske fargevalg og funksjonell innredning.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i den romslige skyvedørsgarderoben med speilfronter.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. I 2023 ble gulvet belagt med laminat av god kvalitet, og veggene malt i delikate, moderne fargetoner som gir rommet et friskt og tidsriktig uttrykk. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen har du utgang til en sydvendt, overbygd balkong på ca. 5 m². Her kan du nyte solen store deler av dagen og samtidig skue utover byen. På varme vår- og sommerdager blir balkongen en forlengelse av stuen – et lunt og hyggelig sted for avslappende stunder, små sammenkomster eller en stille kaffekopp. Med utemøbler, grønne planter og en grill kan du enkelt skape din egen lille oase.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent KVIK-kjøkken fra 2024 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er innredet med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri med dusjfunksjon. Løsningen inkluderer både over- og underskap samt belysning under overskap. Mellom benkeplate og overskap er veggene malt for et rent uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer: induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er også montert aquastopp.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lune fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor,

tilpasset dine behov.

BADEROM:
Delikat, flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen. Rommet er innredet med ny innredning fra 2025, inkludert laminat benkeplate med underskap, toppmontert servant og speil med integrert berøringslys. Videre har badet vegghengt toalett med innebygd sisterne samt dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass.

INNVENDIG BOD/WALK-IN-GARDEROBE:
Leiligheten har en praktisk innvendig bod innredet som et walk-in-closet, med åpen garderobeløsning og god plass til klær, sko og tilbehør. Løsningen gir enkel oversikt og gjør det lett å holde boligen ryddig og organisert.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en sportsbod i kjelleren på ca. 4 m², merket med nummer "703". Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås.
Vinduer: Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre.
Innvendige dører: Innvendige dører med slette malte dørblader.
Ventilasjon: Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkken og baderom.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles rack i oppgangen.
Oppvarming: Radiatorer og gulvvarme på baderommet.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Garasjer kan leies i underetasjen både på timesbasis og månedsleie. Ta kontakt med Q-park for å høre om ledig kapasitet.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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: Direkte Rørservice AS. Demonterte dusjdører og monterte nye. Monterte ny benkeplate, underskap, speil og bollevask på badet ink. nytt blandebatteri. Monterte nytt dusjarmatur, samt koblet på vann og avløp i servant og dusj. Koblet også på ny vaskemaskin.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Direkte Rørservice AS.

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: Flexiservice Dootson AS. Utført rørleggerarbeid ifb. montering av nytt kjøkken fra Kvik. Kjøkkenbenk: Oppkobling av oppvaskmaskin og kjøkkenkran varmt/kaldt og avløp. Montering av WG til både kaldt og varmt vann.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
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:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og fasadeplater. Taket her flatt tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 3-lags isolerglass. Moderne bygg fra 2008, med trapp og heis adkomst til leiligheten.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Våtrom:
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannsbereder
Oppsummering: Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Våtrom
Oppsummering av fukt: Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Det er utført søk med

fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe på kjøkken/stue
- Kjøkkenbord med stoler
- Vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

E - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer via fjernvarme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 478,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 4 478,-

Herav:
Fiberbredbånd 179,-
Felleskostnader 4 299,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, fibernett, varmtvann, vaktmestertjenester, trappevask, felles forsikring, kommunale avgifter m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 559 206,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 236 822,- pr. 2023
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.

TV/Internett/Bredbånd

Fiberbredbånd er inkludert i felleskostnadene. For TV-tjenester kan beboere bestille pakker fra RiksTV, Allente eller Strim, med priser fra ca. 199 til 599 kr per måned.

Sameiet

Navn og orgnr.

Schouskvartalet Sameie, orgnr. 993.996.599

Om sameiet

Schouskvartalet Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993996599, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
Sameiet består av 107 seksjoner (en næringsseksjon).
Sameiets nettside: http://schouskvartalet.herborvi.no

Styrets årsrapport 2025:
I 2024 ble det gjennomført en oppgradering av de tre heisene – bytte av drivverk samt installering av sensorer på dørene som gjør at de ikke like lett går i lås. Færre driftsstanser framover = lavere kostnader. Denne vinteren har vi brukt mye tid på å finne ut av vedlikehold av fasade og å få ekspertuttalelser på hva som er feil på vinduer som flere har et belegg på. Styret vil informere mer om status her på årsmøtet.

Vi har oppgradert brannvarslingsanlegget slik at dersom SATS har en brannalarm, så vil 110 ble automatisk varslet. Boligdelen er skilt ut som en egen sone, slik at alarmer i boligdel ikke automatisk påvirker SATS-delen, og omvendt. Dette er gjort for å følge opp pålagte krav samt funn om at røyk ikke spres mellom trenings- og boligseksjonene. Ergo færre falske utrykninger. Dersom alarmen går, skal du lukke vinduer/dører i leiligheten din og evakuere ned trappene. Sikkert område er foran SATS ved reelle branner. Dersom røykutvikling/brann ber vi deg varsle 110 slik at du kan fortelle hvor det er røyk/flammer.

Planlagt vedlikehold i år er nødvendig fasade- og søylevedlikehold, oppgradering av utelys, og motvirkende tiltak for tilbakevendende problem for vinduer. Beboere må regne med at en del vedlikehold vil bli gjennomført i år, noe som kan bety både noe støy og mulig besøk på private balkonger.
Vi oppretter dugnadsgjenger til hver takterrasse

Vi minner om at 1.7.2021 trådte det i kraft nytt lovverk ved ombygging av leiligheter. Loven gjelder ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (eierseksjonsloven § 49

annet ledd bokstav g). Fra og med 1.7.2021 krever dette tillatelse med to tredjedels flertall i årsmøtet. Dette ble presisert i vedtektene som ble oppdatert i 2022.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesformue
Kr 16 639,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner -395 779. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner -1 675 590.

Vedtekter og husordensregler
Kort utdrag fra vedlagte Husordensregler, datert 11.06.2015:
- Pkt. 3: Dyrehold er i alminnelighet tillatt, så lenge det ikke er til plage for andre beboere. Ha hunden din i bånd i oppgangene, bakgården og alle fellesområder. Plukk opp etter hunden din. Ikke luft hunden din på takterrassene eller la den gjøre fra seg på taket til SATS/i sandkassen. Tar du hunden opp på takterrassen, må hunden være ferdig luftet.
- Pkt. 4.5: Sykler plasseres i et av sykkelrommene til sameiet (i 2F og 2G).

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt, så lenge det ikke er til plage for andre beboere. Ha hunden din i bånd i oppgangene, bakgården og alle fellesområder. Plukk opp etter hunden din. Ikke luft hunden din på takterrassene eller la den gjøre fra seg på taket til SATS/i sandkassen. Tar du hunden opp på takterrassen, må hunden være ferdig luftet.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 86361645

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 958 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På

visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en beliggenhet på Nedre Grünerløkka. Her er det attraktivt og sentralt, og man finner et hav av muligheter og opplevelser. På solrike, late sommerdager samles folk til hyggelige stunder med grilling og sosialisering på "Løkkas" grønne lunger som Olaf Ryes plass og Birkelunden. De nærliggende gatene i samme område omgis av velkjente kaféer, restauranter, butikker og barer. Det arrangeres jevnlig loppemarkeder, utekonserter og markedsdager. Ringen Kino ligger kun en spasertur unna.

Tøyenbadet tilbyr både innendørs og utendørs svømmebasseng, mens fotballbaner som Ola Narr og Rudolf Nilsens plass gir muligheter for sport og rekreasjon. På sommeren er Tøyenparken et ideelt sted. Tøyenparken byr på store, grønne og fredelige gressletter for grillinger og soling. Et annet ideelt sted på sommerstid er vakre, enorme Botanisk hage. Botanisk hage ligger kun en kort spasertur østover, og en del av Naturhistorisk museum. Hagen er en oase med et rikt planteliv fra hele verden og fungerer som et grønt rekreasjonsområde for lokalbefolkningen.

Grønland er lett tilgjengelig og byr på et spennende utvalg av servicefasiliteter. Her finner man alt fra spesialforretninger, populære restauranter som Olympen, Maaemo, og Dattera til Hagen, samt kaféer og barer. Teaterplassen er bydelens moderne samlingspunkt, omgitt av trivelige restauranter og kaféer som LeMeo Sushi og den mer eksklusive Vognmand Nilsen. Oslos beste utsikt utover fjord og by ligger kun en kort løpetur opp til Ekebergrestauranten.

En gåtur mot fjorden fører til Bjørvika, som er en moderne bydel i kontinuerlig utvikling. Her ligger det kaféer og restauranter langs bryggekantene som inviterer til hyggelige stunder. Fjordpromenaden strekker seg fra Operaen til Bygdøy. Utforskningen av dette området gir et glimt av Oslos stadig voksende attraksjoner og pulserende kulturliv.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 10.11.2011.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning, allmenn formål (kultur), i henhold til reguleringsplan S-4191, vedtatt 16.11.2005. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på

saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Trondheimsveien 2 - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202551287

Trondheimsveien 2 - Oppgradering, ombygging og fasadeendringer - Bygg M
Saksnummer: 202555555

Trondheimsveien 2 - Bruksendring fra bryggeri til restaurant og fasadeendring
Saksnummer: 202554295

Trondheimsveien 2 - Utskifting av vinduer - Bygg N
Saksnummer: 202318200

Pågående plansak:
Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Planforslag til politisk behandling - Gateopprustning
Saksnummer: 202209792 - Reguleringssak
Mottatt sak: 28.06.2022

Saken gjelder et planforslag om opprustning av Markveien, på strekningen fra Olaf Ryes plass til Torggata. Målet er å oppgradere gaten med bedre forhold for gående og syklende, samt gjøre området mer attraktivt som byrom. Planforslaget er nå til politisk behandling.

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:

301/228/655/99:
27.06.2008 - Dokumentnr: 526935 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om reparasjoner og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:655
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2008 - Dokumentnr: 526935 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann og kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:655
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2008 - Dokumentnr: 526935 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:654
Bestemmelse om disposisjons- og bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:655
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2008 - Dokumentnr: 588524 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT TIL AREALER
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra grunneierne.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:655
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2008 - Dokumentnr: 589323 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:654
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:658
Bruk av grunn til nødvendig byggearbeider, reparasjoner og vedlikehold av bygningsmasse.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra grunneierne.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:655
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2008 - Dokumentnr: 589323 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:568
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:654
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:657
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:658
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:528 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:528 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:528 Bnr:3
Bestemmelse vedr elektriske og andre ledninger, samt kjølerør.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra grunneierne.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:655
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2008 - Dokumentnr: 589323 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:654
Avstand til annen bygning.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra grunneierne.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:655
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2008 - Dokumentnr: 589323 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:528 Bnr:2
Rett til rømning fra parkeringskjeller.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra grunneierne.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:655
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2009 - Dokumentnr: 485024 - Erklæring/avtale
Bruksrett til boder, sykkelrom m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

03.07.2009 - Dokumentnr: 485024 - Erklæring/avtale
Gjensidig ansvar for kostnad, drift og vedlikehold av søppelrom
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

03.07.2009 - Dokumentnr: 485120 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:528 Bnr:2
Bestemmelse om drift, kostnadsfordeling og vedlikeholdsplikt vedr. trapperom, heis og teknisk rom.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2025 - Dokumentnr: 1020271 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.10.2008 - Dokumentnr: 805901 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 99
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 63/7644

03.07.2009 - Dokumentnr: 485024 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:18
ansvar for drift og vedlikehold av boder og sykkelrom
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

03.07.2009 - Dokumentnr: 485120 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:528 Bnr:2
Bruksrett til trapperom 1, 2 og 3 heis, samt teknisk rom m.v.

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.

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 105 618,- 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 7. september 2025

Ansvarlig megler

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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,

brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Trondheimsveien 2E

Trondheimsveien 2E

Nabolaget Schous plass - vurdert av 232 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	6 min 2.3 km
Hersleb videregående skole	4 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	7 min 0.6 km

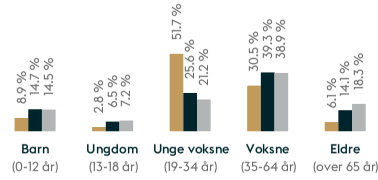
Offentlig transport

Heimdalsgata Linje 17	2 min 0.1 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Eventyrbrua Steinerbarnehage (... 63 barn	4 min 0.3 km
Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schous plass	2 050	1 208
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Hersleb skole	4 min
Ankertorget gymnastikksal	6 min
SATS Schous plass	1 min
EVO Grünerløkka	3 min

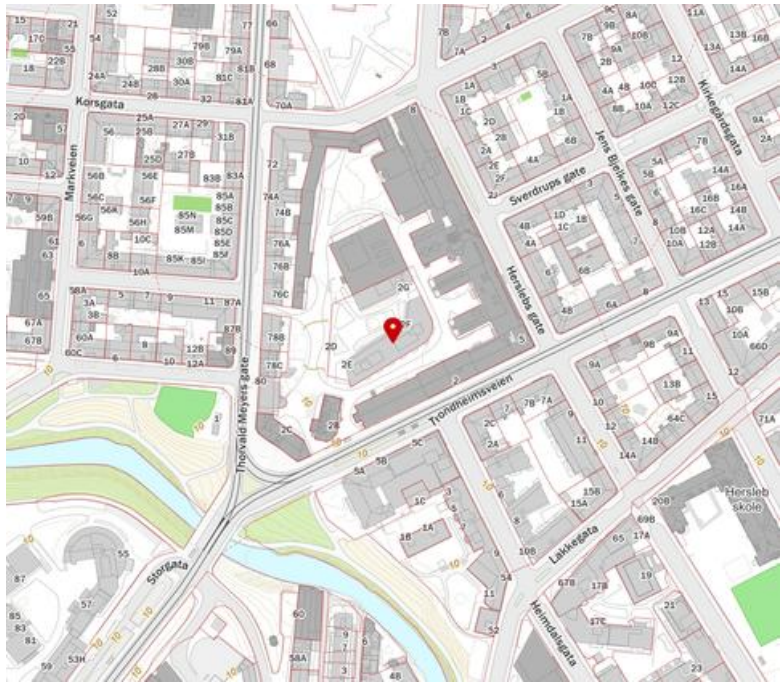
«Hyggelig og sentral bydel, stort utvalg av forretninger, cafeer og gode restauranter, mange parker og mangfoldig kulturtilbud»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

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 2025

Trondheimsveien 2 E 0560 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2008
BRA: 68 m^2
BRA-i: 64 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	1	0	2

Supertakst
GNR: 228 BNR: 655 SNR: 99
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Trondheimsveien 2 E
0560 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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt 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

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

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den 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.

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

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/35224

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

Bygningsdeler med TG2

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Våtrom

Oppsummering av fukt

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.9.2025	**3.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Håvard Veka**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

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 og felles kjeller og/eller loft. Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Trondheimsveien 2 E, 0560 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	228	Bruksnr:	655	Festenr:	
Seksjonsnr:	99	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0703		

Byggeår: **2008**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og fasadeplater. Taket her flatt tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 3-lags isolerglass. Moderne bygg fra 2008, med trapp og heis adkomst til leiligheten.

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	68	64	4	0	5
Totalt m²	**68**	**64**	**4**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
7. etasje	64	64	0	Entré/gang, bad/vaskerom, omkledningsrom, to soverom, kjøkken og stue.	
Totalt m²	**64**	**64**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren merket med "703", på ca. 4 m2. Sydvendt overbygd balkong på ca. 5 m2. Stor felles takterrasse med trapp og heis tilgang. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Mulighet for kjøp av garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjelleren ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Felles eiet tomt på 2.958 m2.
Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 6.200, el-biler (helelektriske) kr 2.090, el-motorsykkel/el-moped kr 1.045 og motorsykkel/moped kr 3.100. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i stålglattet betong dekket med impregnerte treheller. Rekkverk i stål.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Rekkverket er på ca 119 cm og tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm (10 meter over bakkenivå).	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kvik kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje), det anbefales å montere komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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 foreligger ferdigattest datert 21.03.2014.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	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?	Nei

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.7 Vannledninger



Rørfordelerskap med stoppekran plassert i tak på bad/vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1**

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles rack i oppgangen.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

Stikkontakt over vasken på kjøkkenet har trolig ikke innlagt strøm og bør fjernes.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkken og baderom.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.12 Våtrom



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert ny innredning i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
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?	Nei
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-1

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?	Nei
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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det er etablert benkeplate i laminat med underskap. Topp servant, speil med innebygd berøringslys over, veggmontert klosett med innebygd sisterne, dusjsonen med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Tidligere salgsoppgave.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

7. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Klokkerhaug, Mari Stavrum	9578-5997-4-3755623	2025-08-31 22:49:36
Veka, Håvard	9578-5998-4-1240165	2025-08-31 22:44:34

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
31. aug. 2025

Oppdragsnummer
20-0291/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 2E, 0560 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Håvard Veka, Mari Stavrum Klokkerhaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. desember 2023

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: 86361645
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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: Direkte Rørservice AS. Demonterte dusjdører og monterte nye. Monterte ny benkeplate, underskap, speil og bollevask på badet ink. nytt blandebatteri. Monterte nytt dusjarmatur, samt koblet på vann og avløp i servant og dusj. Koblet også på ny vaskemaskin.

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

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

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?
Nei

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Direkte Rørservice AS

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: Flexiservice Dootson AS. Utført rørleggerarbeid ifb. montering av nytt kjøkken fra Kvik. Kjøkkenbenk: Oppkobling av oppvaskmaskin og kjøkkenkran varmt/kaldt og avløp. Montering av WG til både kaldt og varmt vann.

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?
Nei

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?

Nei

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?

Nei

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.

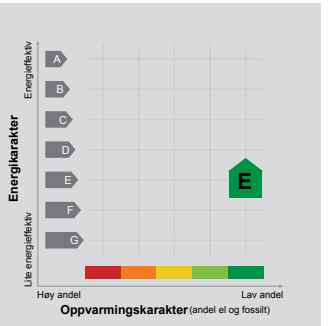
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 20-0291/25

ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 2E
Postnummer	0560
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	655
Seksjonsnummer	99
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81828563
Bruksenhetsnummer	H0604
Merkenummer	Energiattest-2025-161783
Dato	29.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Trondheimsveien 2E	81828563	H0604	99	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2008

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	17 m²
Areal tak	65 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	155 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	203,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,63 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,38
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.10.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	75,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,9 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	145,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 797 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	181,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 239 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	181,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 797 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 168 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 630 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 797 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,7 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0291/25 . Vår ref.: 7111-1-099 Dato: 28.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Schouskvartalet Sameie
Organisasjonsnr:	993996599
Seksjonseier:	Veka, Håvard
Medeier:	
Leilighetsnummer:	099
Adresse:	Trondheimsveien 2 E, 0560 OSLO
Seksjonsnummer:	99
Gnr.	228
Bnr.	655

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86361645.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjer kan leies i underetasjen både på timesbasis og månedsleie. Ta kontakt med Q-park for å høre om ledig kapasitet. Systemnøkler bestilles skriftlig av eier via OBOS. Sameiet har en lukket Facebookgruppe du kan søke medlemskap i. Søk etter Schouskvartalet på Facebook. Styret kan kontaktes på schouskvartaletsameie@styrerommet.no. Kr. 199 pr. måned for fiber/internett pr. seksjon. Hver enkelt beboer (eier eller leietaker) inngår valgfritt egen avtale med leverandøren HomeNet for TV-pakke. Benytt H-nr. ved bestilling av TV-pakke. Spørsmål om priser og pakker må rettes til HomeNet.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 478,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fiberbredbånd	179,00	
Felleskostnader	4 299,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	732,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	16 639,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hedda Trøan pr. e-post: hedda.troan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Gjemble, e-post: schouskvartaletsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7111
SCHOUSKVARTALET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SCHOUSKVARTALET SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
10. april 2025 kl. 18:00, Røde Kors, Møterom Uavhengigheten, Hausmannsgate 5.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SCHOUSKVARTALET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lars Gjemble

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Hedda Trøan foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Regnskap 2024 og revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000.

Styrets innstilling

Vi foreslår å videreføre honoraret på samme i 2025 som de to foregående år.

Forslag til vedtak

kr 250.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det meste av styrearbeidet gjennomføres digitalt, gjennom daglig dialog og jevnlige møter. Vibbo har blitt en velfungerende plattform for dialog med beboerne, selv om det er krevende å tilfredsstille forventninger om raske og utfyllende svar på henvendelsene vi får.

Styret har i år som tidligere vært opptatt av økonomistyring, oppfølging av oppståtte hendelser og planlegging av krevende vedlikeholdsprosjekter som forutsetter anbudsprosesser. Vi har som vi gjør hvert år gjennomført eget budsjettmøte med OBOS for å sikre at vi har best mulig oversikt over våre kostnader. På grunn av generell prisstigning på de største innsatsfaktorene våre, som varme og offentlige avgifter, ble vi tidligere nødt til å øke felleskostnadene, basert på også en forventning om økning av vedlikeholdskostnadene framover.

I 2024 ble det gjennomført en oppgradering av de tre heisene – bytte av drivverk samt installering av sensorer på dørene som gjør at de ikke like lett går i lås. Færre driftsstanser framover = lavere kostnader. Denne vinteren har vi brukt mye tid på å finne ut av vedlikehold av fasade og å få ekspertuttalelser på hva som er feil på vinduer som flere har et belegg på. Styret vil informere mer om status her på årsmøtet.

Vi har oppgradert brannvarslingsanlegget slik at dersom SATS har en brannalarm, så vil 110 ble automatisk varslet. Boligdelen er skilt ut som en egen sone, slik at alarmer i boligdel ikke automatisk påvirker SATS-delen, og omvendt. Dette er gjort for å følge opp pålagte krav samt funn om at røyk ikke spres mellom trenings- og boligseksjonene. Ergo færre falske utrykninger. Dersom alarmen går, skal du lukke vinduer/dører i leiligheten din og evakuere ned trappene. Sikkert område er foran SATS ved reelle branner. Dersom røykutvikling/brann ber vi deg varsle 110 slik at du kan fortelle hvor det er røyk/flammer.

Sykkelrommet er igjen fullt, så vi vil gjennomføre tiltak med å merke sykler så vi kan fjerne sykler midlertidig som ikke er i bruk. Minner om at søppelrommet kun skal brukes til søppel, ikke møbler, al-avfall, maling etc. Vi vil bestille konteiner som normalt om en måneds tid (vi gir beskjed om eksakt dato).

Planlagt vedlikehold i år er nødvendig fasade- og søylevedlikehold, oppgradering av utelys, og motvirkende tiltak for tilbakevendende problem for vinduer. Beboere må regne med at en del vedlikehold vil bli gjennomført i år, noe som kan bety både noe støy og mulig besøk på private balkonger.

Vi oppretter dugnadsgjenger til hver takterrasse

Under årsmøtet vil vi be interesserte melde seg. VI har satt av noe midler til hver terrasse som kan benyttes til innkjøp av nye møbler og beplanting. Samtidig vil vi kjøpe inn brannhemmende beis som vi trenger hjelp til å påføre eksisterende gulv, og evt møbler. Vi håper det er mulig å gjennomføre dugnader i april/mai på alle tre takterrasser, siden det er veldig dyrt å få dette utført av malerfirmaer. Vi vil ved månedsskiftet mai/juni kåre den kuleste takterrassen! Her følger masse heder og ære – og kanskje en premie!

Hyblifisering

Vi minner om at 1.7.2021 trådte det i kraft nytt lovverk ved ombygging av leiligheter. Loven gjelder ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav g). Fra og med 1.7.2021 krever dette tillatelse med to tredjedels flertall i årsmøtet. Dette ble presisert i vedtektene som ble oppdatert i 2022.

SCHOUSKVARTALET SAMEIE
ORG.NR. 993 996 599, KUNDENR. 7111

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 114 328	5 137 648	5 114 000	5 664 000
Andre inntekter		0	0	0	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 114 328**	**5 137 648**	**5 114 000**	**5 714 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 250	-28 200	-35 250	-35 250
Styrehonorar	4	-250 000	-200 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	13	-58 481	-58 481	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 250	-10 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-191 595	-182 205	-188 000	-197 400
Konsulenthonorar	6	-59 573	-12 623	-20 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-1 166 857	-431 727	-2 007 000	-2 712 000
Forsikringer		-262 832	-236 417	-263 000	-315 600
Kommunale avgifter	8	-1 216 563	-992 336	-906 000	-1 357 000
Energi/fyring	9	-1 422 075	-1 393 327	-1 275 000	-1 450 000
TV-anlegg/bredbånd		-231 276	-263 877	-228 000	-237 500
Andre driftskostnader	10	-693 967	-698 481	-779 000	-767 840
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 598 719**	**-4 507 924**	**-5 963 250**	**-7 414 590**
DRIFTSRESULTAT		**-484 391**	**629 724**	**-849 250**	**-1 700 590**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	88 840	67 437	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-228	-290	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**88 612**	**67 147**	**25 000**	**25 000**
ÅRSRESULTAT		**-395 779**	**696 871**	**-824 250**	**-1 675 590**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	696 871		
Fra opptjent egenkapital		-395 779	0		

Transaction 09222115557540746462 Signed LG, MTO, MIP, MG, SG

SCHOUSKVARTALET SAMEIE
ORG.NR. 993 996 599, KUNDENR. 7111

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	82 848	141 329
SUM ANLEGGSMIDLER		**82 848**	**141 329**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 603	7 230
Forskuddsbetalte kostnader		31 191	29 833
Driftskonto OBOS-banken		815 451	718 355
Sparekonto OBOS-banken		1 558 935	1 899 762
SUM OMLØPSMIDLER		**2 412 180**	**2 655 181**
SUM EIENDELER		**2 495 028**	**2 796 510**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	2 018 915	2 414 694
SUM EGENKAPITAL		**2 018 915**	**2 414 694**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 337	46 228
Leverandørgjeld		237 904	82 897
Annen kortsiktig gjeld	15	205 873	252 691
SUM KORTSIKTIG GJELD		**476 113**	**381 816**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 495 028**	**2 796 510**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,05.03.2025
Styret i Schouskvartalet Sameie

Lars Gjemble /S/ Martin Treu Os /S/ Monika Irina Pedersen /S/

Mingming Gao /S/ Snezana Glusac /S/

Transaction 09222115557540746462 Signed LG, MTO, MIP, MG, SG

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 433 364
Seksjonert lokale	453 276
TV/Internett	227 688
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 114 328**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

Transaction 09222115557540746462 Signed LG, MTO, MIP, MG, SG

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-865
OBOS Prosjekt AS, ombygging, fasade	-51 883
Stabil AS, honorar	-6 825
SUM KONSULENTHONORAR	**-59 573**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-337 836
Drift/vedlikehold VVS	-161 122
Drift/vedlikehold elektro	-8 799
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 641
Drift/vedlikehold heisanlegg	-515 112
Drift/vedlikehold brannsikring	-78 445
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 902
Egenandel forsikring	-32 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 166 857**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-824 871
Renovasjonsavgift	-391 692
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 216 563**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-144 907
Fjernvarme	-1 277 168
SUM ENERGI / FYRING	**-1 422 075**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-24 035
Vaktmestertjenester	-244 890
Vakthold	-191 447
Renhold ved firmaer	-223 740
Andre fremmede tjenester	-2 221
Trykksaker	-829
Porto	-275
Bank- og kortgebyr	-4 412
Velferdskostnader	-2 117
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-693 967**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	62 007
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 892
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 941

Transaction 09222115557540746462 Signed LG, MTO, MIP, MG, SG

SUM FINANSINNTEKTER	**88 840**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-228
SUM FINANSKOSTNADER	**-228**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

TRAKTOR		
Tilgang 2010	79 294	
Avskrevet tidligere	-79 294	
		0
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2021	292 405	
Avskrevet tidligere	-151 076	
Avskrevet i år	-58 481	
		82 848
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**82 848**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-58 481**

NOTE: 14
OPPTJENT EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital bolig 2023	1 804 923	
Resultat boliger 2024	-347 408	
Opptjent egenkapital bolig 2024	1 457 515	
Opptjent egenkapital næring 2023	609 771	
Resultat næring 2024	-48 371	
Opptjent egenkapital næring 2024	561 400	
		2 018 915
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		**2 018 915**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fjernvarme desember	-15 794
Strøm desember	-190 079
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-205 873**

Transaction 09222115557540746462 Signed LG, MTO, MIP, MG, SG

Transaction 09222115557540746462 Signed LG, MTO, MIP, MG, SG

Til årsmøtet i Schouskvartalet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schouskvartalet Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Protokoll til årsmøte 2025 for SCHOUSKVARTALET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 993996599
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Røde Kors, Møterom Uavhengigheten, Hausmannsgate 5.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Lars Gjemble ble foreslått som møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Hedda Trøan foreslått. Som protokollvitne ble Kristian Vernon Olsen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000.

Styrets innstilling
Vi foreslår å videreføre honoraret på samme i 2025 som de to foregående år.

Forslag til vedtak:
Styrehonoraret ble foreslått til kr 250.000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiten

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Lars Grydeland Ersvik
Mingming Gao

Følgende stilte til valg:
Lars Grydeland Ersvik
Mingming Gao
Selina Osman
Kristian Vernon Olsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Marie Schlytter
Kristian Vernon Olsen

Følgende stilte til valg:
Marie Schlytter
Kristian Vernon Olsen

Møteleder: Lars Gjemble /S/
Protokollvitne: Kristian Vernon Olsen /S/

VEDTEKTER
for
Schouskvartalet Sameie, org. nr. 993 996 599

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 24.03.2022, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 17.04.2009.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Schouskvartalet Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.10.2008.

(2) Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 228 bnr. 655 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 106 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Nedenfor er snr. 2-107 benevnt boligseksjonene eller boligene, mens næringsseksjon er brukt om snr. 1.

(2) I byggets underetasje ligger det et parkeringsanlegg som utgjør en egen eiendom. Schouskvartalet disponerer boder, tekniske rom mv. i parkeringseiendommen i henhold til erklæring om bruksrett. Deler av bodarealer vil bli disponert av gnr. 228, bnr. 656.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- bod
- private utearealer

Boder er fordelt som tilleggsareal til den enkelte seksjon, slik det fremgår av oppdelingsbegjæring for eiendommen. 21 seksjoner som utgjøres av seksjon 11, 12, 14, 15, 28, 29, 31, 32, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 63, 64, 65, 66, 67, 82 og 100 har bruksrett til bod på gnr 528, bnr 2. Bruksretten er sikret ved tinglyst erklæring.

Balkonger og uteplasser til bruk for boligene i boligseksjonene som er tillagt hver enkelt boligseksjon som tilleggsareal fremkommer av seksjoneringsbegjæring.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, med mindre de er angitt å være tilleggsareal til en eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen eller annet følger av de bestemmelser som er fastsatt i disse vedtekter.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken etter seksjoneringsbegjæringen er fastsatt etter seksjonens BRA areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonen til flere seksjoner kan ikke nektes av eierne av andre seksjoner med annet formål, så lenge reseksjoneringen(e) ikke medfører endring i den samlede eierbrøk for hhv. boligseksjonene og næringsseksjonen. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som nedenfor er gitt hhv. boligseksjonene og næringsseksjonen vedtektsmessig fordeles også på de enkelte nye næringsseksjoner, slik eieren av hhv. seksjon 1 anviser på reseksjoneringstidspunktet.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet for avgjørelse.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, markiser/sol- og vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc.

Bestemmelsen i (5) første ledd gjelder likevel ikke endringer i næringsseksjonen eller dens tilliggende fasade, som ikke krever forutgående styre- og/eller årsmøtebehandling. Eier av næringsseksjonen har anledning til å skilte og profilere virksomheten på fasaden utenfor næringsseksjonen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må forelegges for styret samtidig med at slik melding/søknad kan sendes, slik at sameiet kan uttale seg overfor bygningsmyndighetene. Sameiets avgjørelseskompetanse følger av bestemmelsene i 3-1 (5).

3-2 Særskilte bestemmelser om bruksrett
Gnr 228, bnr 656 skal ha adkomst- og bruksrett til boder og sykkelrom på sameiets eiendom skravert med oransje på vedlagte tegning. Gnr 228, bnr 656 skal videre ha adkomst- og bruksrett til søppelrom skravert med grønt på vedlagte tegning.

Bruksretten skjer på ellers like vilkår som for seksjonseierne i eierseksjonssameiet Schouskvartalet, slik at det skal betales en forholdsmessig andel av utgifter til drift og vedlikehold av disse anleggene.

3-3 Gjensidig avtale om bruk, drift og vedlikehold av "fellesareal"
Det er inngått avtale (vedlegg 1) om felles benyttelse av uteoppholdsareal, lekeplass, gårdsplass mv, mellom eiendommene gnr. 228, bnr. 653, 654, 655, 656, 657 og 568, og gnr. 528, bnr. 1, 2 og 3658 i Schouskvartalet. Ifølge tegningen som følger med denne avtalen fremkommer det at utvendig fellesareal for sameiet Schouskvartalet vil bli en del av "fellesarealet" for hele Schousområdet. Fellesarealet kan benyttes av alle de ovennevnte

eiendommer, herunder næringsseksjoner i dem. Den enkelte sameier og sameiet som sådan er forpliktet av innholdet av den avtalen som er inngått. Avtalen er tinglyst.

3-4 Tinglyste erklæringer
Det er tinglyst to erklæringer vedrørende sameiets forhold til omkringliggende eiendommer, i forhold til blant annet vedlikehold av bygningsmasse, grenselinjer, vann- og avløpsanlegg og rømningsveier.

Erklæringene fremkommer av vedlegg 2 til disse vedtekter. Den enkelte seksjonseier og sameiet som sådan er forpliktet av innholdet i erklæringen. Tilsvarende erklæringer som ivaretar sameiets rettigheter er tinglyst på omkringliggende eiendommer.

Det er tinglyst en erklæring om sameiets bruksrett og vedlikeholdsplikt for arealer på gnr. 528, bnr. 2 som fremkommer av vedlegg 3.

Det er tinglyst en erklæring om bruksrett og vedlikeholdsplikt til boder, søppel- og sykkelrom for gnr. 228, bnr. 656 på sameiets eiendom jf også § 22. Erklæringen følger som vedlegg 4 til disse vedtekter.

3-5 Enerett til bruk av fellesarealer
Følgende seksjoner har sammen enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal, som følger av nedenstående tabell:

AREAL	SEKSJONER SOM HAR ENERETT	KOSTNADSFORDELING DRIFT, VEDLIKEHOLD OSV
Trappeoppganger for boligseksjonene med tekniske rom, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, herunder trapperom og tekniske anlegg ned på gnr 528, bnr 2 som skravert med blått på vedlegg 3.	Seksjonene 2-107	Bekostes i sin helhet av seksjonene 2-107.
Heis(er), herunder bl.a. heismaskinrom.	Seksjonene 2-107	Bekostes i sin helhet av seksjonene 2-107.
Øvrige fasader som ikke tilligger næringsseksjonen jf. foran, herunder, men ikke begrenset til, vinduer, verandadører, balkonger	Seksjon 2-107	Bekostes i sin helhet av seksjon 2-107.
Inngangsdører til bruk for boligseksjonene.	Seksjon 2-107	Bekostes i sin helhet av seksjon 2-107.
Takterrasse bygg A	Seksjonene tilhørende bygg A	Bekostes i sin helhet av seksjonene tilhørende bygg A (82) seksjoner.
Takterrasse bygg B	Seksjonene tilhørende bygg B	Bekostes i sin helhet av seksjonene tilhørende bygg B (24) seksjoner.

Følgende seksjon har midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal, som følger av nedenstående tabell. Eneretten gjelder fram til 01.01.2048.

AREAL	SEKSJONER SOM HAR ENERETT	KOSTNADSFORDELING DRIFT, VEDLIKEHOLD OSV
Tekniske rom for næringsseksjonen.	Seksjon 1	Bekostes i sin helhet av seksjon 1.
Glassfasade til næringsseksjon, med unntak av den delen hvor parkeringseiendommen har bruksrett og vedlikeholdsplikt, skravert med rødt i vedlegg 3.	Seksjon 1	Bekostes i sin helhet av seksjon 1.
Inngangsdører til bruk for næringsseksjonen.	Seksjon 1	Bekostes i sin helhet av seksjon 1.

Eneretten gjelder også om vedkommende areal ikke er innenfor seksjonen eller tilleggsareal, men er fellesareal, da med hjemmel i esl. §25 (6).

Med enerett til bruk medfølger også full vedlikeholdsplikt for arealet, jf. vedtektenes bestemmelser om vedlikeholdsplikt i pkt. 5.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

4. Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, vann- og avløpsledninger til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) For balkonger/terrasser som ved oppdelingsbegjæringen er gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet allikevel ansvar for det ytre vedlikehold med de begrensninger som følger av pkt. 3-5, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar samt ansvar for det vedlikehold som er nødvendig som følge av egen bruk.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og heis, forsvarlig ved like.

(2) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. Inngangsdører til oppgangene som ikke omfattes av bruksenerett i pkt.3-5 ovenfor, er sameiets ansvar.

(5) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(6) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(7) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom det skal gjennomføres tiltak som kun vil være av nytte for enten næringsseksjonen eller boligseksjonene, skal det aktuelle tiltaket utelukkende bekostes av henholdsvis næringsseksjonen eller boligseksjonene etter hvem som får nytte av tiltaket.

(3) Utgifter til bredbånd belastes boligseksjonene med lik sum.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal være skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3-5 medlemmer, samt 1-3 varamedlemmer. Antall styremedlemmer og varamedlemmer avgjøres av årsmøtet. Næringsseksjonen skal ha rett til å være representert i styret med minst 1 medlem til enhver tid.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan tildele prokura til nærmere angitte personer.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

(3) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(4) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(6) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Næringsseksjonen har 30 stemmer. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
i) endring av vedtektene, med de presiseringer som kommer frem av pkt. 11-3

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
(1) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel etter reglene i regnskapsloven. Sameiets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene
(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

(2) Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra næringsseksjonen:

- Punkt 3-1 (4)
- Punkt 3-1 (5) siste avsnitt
- Punkt 5-1 (3) og 5-1(4), jf. punkt 3-5
- Punkt 6-1(1), jf. punkt 3-5
- Punkt 8-1 om næringsseksjonens representasjonsrett i styret
- Punkt 11-3 (2)

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Schouskvartalet sameie



Revisjon av husordensreglene, vedtatt av styret i Schouskvartalet sameie 11. juni 2015.

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseierne er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for de som benytter leilighetene. Seksjonseier svarer for overtredelser foretatt av andre leietakere/beboere.

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

1.2 Indre orden

Om natten mellom kl. 2300 og 0700 og kl. 0000-0800 natt til lørdag og natt til søndag skal ikke støy fra oppussing, musikkstøy eller annen sjenerende støy forekomme. Oslos politivedtekter regulerer for øvrig støy eller bråk som forstyrrer den alminnelige ro og orden. Den enkelte beboer er ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligen, fellesrommene og i eiendommen forøvrig. Se kapittel 5 for håndtering av husbråk.

1.3 Vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte seksjonseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin, varmekabler, strømledninger og synlige rørledninger og avløpsrør.

Ytre vedlikehold er sameiets ansvar. Seksjonseier har likevel ansvar for nødvendig vedlikehold av balkonger/egne terrasser. Ved større ytre vedlikehold på balkonger/terrasser må styret/vaktmester konsulteres. Det vises forøvrig til vedtektene.

1.4 Vasker/kraner, sluk og WC

Gjenstander som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Sluk på bad må fra tid til annen rengjøres for hårrester etc. På vannkranen på kjøkkenbenken er det en egen hendel som skal brukes hvis oppvaskmaskin er tilkoblet. Dersom oppvaskmaskin ikke er tilkoblet skal denne alltid være stengt. Er oppvaskmaskinen tilkoblet bør kranen stenges om leiligheten står tom over lengre tid.

Vannavsteningningsventil er normalt i luke i taket på badet. Seksjonseier plikter å informere leietakere/beboere om denne. Ved (større) vannlekkasje må rørlegger/lignende kontaktes umiddelbart. Seksjonseier har ansvar for godt vedlikehold i leiligheten for å forebygge vannskader.

1.5 Frostskader og fjernvarme

Alle rom må holdes forsvarlig oppvarmet slik at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør - og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er seksjonseieren ansvarlig for.

1.6 Elektriske anlegg samt fiber til leilighetene (TV/Internett)

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Strømmåler leses av i skap i oppgang (nøkkelen til skapet heter OLU og kan kjøpes hos låsesmed).

Utstyret for digital tilknytning og dets ledningsnett skal benyttes i henhold til bruksanvisning fra leverandøren(e) - eller i mangel av slik(e) bruksanvisning(er) disse retningslinjer. Kun apparatkabler godkjent av leverandøren(e) skal anvendes mellom kontakter og egne apparater. Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende. Inngrep i kontakter eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt. Kontakt fiberleverandør ved problemer med ditt utstyr.

1.7 Lufting og ventilasjonsanlegget

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er ikke tillatt å lufte gjennom døren til korridoren. Ventil over vinduer må være åpen for å sikre gjennomtrekk.

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugingsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator kobles direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleiligheter eller forstyrre ventilasjonen der. Kjøkkenventilator skal alltid være tilkoplet strøm. Kun mens man rengjør filteret kan viften slås av med servicebryter. Om viften stoppes kan luft fra garasjen komme opp i leiligheten. Bygger du nytt kjøkken skal du gjenbruke ventilatoren eller benytte fagfolk/blikkenslager for å sikre riktig kopling av en ny kjøkkenventilator med ventilasjonsanlegget i bygget.

1.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Multidetektor (rund og har egen nummermerking) er koplet til sentralt brannvarslingsanlegg og skal ikke røres. Dersom det oppdages at denne er tuklet med, vil seksjonseier faktureres for servicekostnader knyttet til dette.Ved brannalarm skal leiligheten evakueres. Dører og vinduer bør lukkes. Brann skal varsles på 110 om man er sikker på brann/røykutvikling. Oppsamlingsplass er foran SATS.

Den enkelte seksjonseier og beboer er ansvarlig for vedlikehold og batterier til frittstående (normalt firkantet) røykvarsler.

1.9 Skadedyr og renhold

Dersom skadedyr oppdages er man pliktig å melde dette fra til vaktmester eller styret.

Enhver leietaker er ansvarlig for renhold og orden i sin egen leilighet. Gode rutiner for renhold, lagring og avfallshåndtering er viktige forebyggende tiltak, som kan redusere mulighetene for inntrekk av skadedyr i sameiet. Søppel skal ikke hensettes i påvente av å bli båret ut. Det er viktig og ikke la matvarer, søppel og annet organisk materiale bli liggende i eller i nærheten av leiligheten. Seksjonseier og evt. leietakere/beboere har et felles ansvar for å sørge for godt renhold og hygiene i den enkelte leilighet.

Ved påvisning av skadedyr i enkeltseksjoner kan eier pålegges ekstraordinært renhold. Dersom nødvendig renhold ikke følges opp kan dette bli ansett som brudd på §4 i vedtektene om seksjonseiers ansvar for innvendig vedlikehold.

2. BRUK AV BALKONGENE OG TAKTERRASSENE

2. 1 Grilling på privat balkong

Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt brukt på de private balkongene/terrassene. Oppbevaring av gass skal skje på en betryggende måte i henhold til gjeldende forskrifter. Kullgrill er ikke tillat brukt noe sted, heller ikke engangsgrill.

2. 2 Oppbevaring på balkonger og private terrasser

Balkonger skal ikke brukes til generell oppbevaring. Kun terrassemøbler, grill og lignende. Montering av parabol er ikke tillatt på balkong/fasade. Det er ikke lov å oppbevare søppel eller gamle møbler på balkongene/terrassene, da dette kan tiltrekke skadedyr. Dersom moped/motorsykkel plasseres ved privat terrasse, må denne trilles ut av fellesområdet før start for å forebygge ekstra mye støy ved oppstart.

2.3 Bruk av fellestakterrassene

Ved bruk av takterrasse er den enkelte pliktig til å holde terrassen fri for søppel og personlige gjenstander når den forlates. Det er ikke tillatt med åpne arrangementer på takterrassene. Terrassene skal kunne benyttes av alle beboere. Det er ikke lov til å booke terrassene til private arrangementer. Forøvrig gjelder ordensbestemmelsene også her. Det er ikke tillatt å oppbevare private møbler eller andre ting på takterrassen. Det er strengt forbudt å bevege seg på taket utenfor terrassen. Slik ferdsel kan være skadelig for taktekket, og kan føre til forkorting av garantien på taket.

2.4 Opphold på uteområdet (taket over SATS)

Uteområdet på taket over SATS er tilrettelagt for beboere med gjester. Dersom barn leker skal voksne ha oppsyn. Om natten mellom kl. 2300 og 0600 og på søndager og helligdager skal ikke støy fra disse områdene forekomme. Husk at området er lytt. Forøvrig gjelder ordensbestemmelsene også her. Det er ikke tillatt med motorkjøretøy på dette området.

3. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt, så lenge det ikke er til plage for andre beboere. Ha hunden din i bånd i oppgangene, bakgården og alle fellesområder. Plukk opp etter hunden din. Ikke luft hunden din på takterrassene eller la den gjøre fra seg på taket til SATS/i sandkassen. Tar du hunden opp på takterrassen, må hunden være ferdig luftet.

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppgang og korridorer

Trappeoppgangene og korridorene skal ikke benyttes som midlertidig eller permanent oppbevaringsplass. Trappeoppgang, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.

4.2 Kjellerganger mv.

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

4. 3 Skilt på postkasse m.m.

Alle skal ha et nummerskilt ved leilighetens dør. Postkasseskilt kan bestilles på www.posten.no. For å få ringeklokkelisten oppdatert med riktige navn sendes en e-post til styret eller det fylles ut kontaktskjema på hjemmesiden til sameiet: http://schouskvartalet.herborvi.no

4. 4 Låste dører

Alle inngangsdører, garasjeporten og alle nødutganger skal holdes låst til enhver tid. Beboere må ikke slippe uvedkommende inn i bygningen. Dersom dører ikke går i lås må styret/vaktmester kontaktes.

4. 5 Sykkelparkering og tilgang til garasjeanlegget

Sykler plasseres i et av sykkelrommene til sameiet (i 2F og 2G). Leietagere med bil eller mopeder/motorsykler må inngå avtale med driftsselskapet i garasjeanlegget om leie av garasjeplass for å kunne parkere i garasjen.

4.6 Søppel og søppelrom

Det kildesorteringssystem som til enhver tid er fastsatt ved oppslag i søppelrom/ved søppelkasser må følges. Det må påses at alt avfall er godt innpakket, og alt avfall som skal kastes må være sammenpresset til et minimumsvolum. Avfall som ikke kan eller bør plasseres i søppelkassene må leietageren selv sørge for å få borttransportert til kommunens mottak for spesialavfall.

Det er ikke lov å hensette avfall på gulvet i søppelrommet. Brudd på dette kan bli fulgt opp og ansvarlig person kan bli bøtelagt.

5. BOMILJØTJENESTE, KLAGER PÅ BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE OG KONTAKT MED STYRET

Schouskvartalet sameie har avtale med Securitas bomiljøtjeneste. Det betyr at hvis det er bråk, eller andre henvendelser, kan hver og enkelt beboer kontakte Securitas ved behov for assistanse. Dette gjelder blant annet bråk etter fastsatte tider i Husordensreglene. Securitas går også forebyggende runder inne på våre fellesområder, slik at hver beboer i Schouskvartalet skal føle trygghet. Bomiljøvakthold kan virke forebyggende mot hendelser som husbråk, støy, hærverk, biltyveri, brann, miljøforstyrrelser, ran/overfall, innbrudd med mer. Telefon-nr: 02452. Les mer om Securitas Bomiljøtjeneste på deres hjemmeside.

Støy eller bråk som forstyrrer den alminnelige ro og orden bes meldt til direkte til vaktselskap gjennom bomiljøavtalen. Ved gjentatte problemer bes henvendelsen sendt styret. Brudd på indre orden kan få konsekvenser for eierforholdet.

Klager til styret skal være skriftlige av dokumentasjonshensyn og skal inneholde hva det klages over, når dette fant sted (dato og klokkeslett), hvem som klager og hvem det klages på. Usaklige klager vil ikke bli behandlet. Det oppfordres derfor om at eventuelle klager holdes på et saklig nivå. Det oppfordres til å benytte styrets e-post eller kontaktskjema på hjemmeside for klager. Gjentatte brudd på husordensreglene er å betrakte som mislighold av beboers forpliktelser overfor sameiet. Styret behandler klager.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
TRONDHEIMSVEIEN 2E

Dato: 28.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518055
1653

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 655

Vi viser til bestilling av 20250828 for TRONDHEIMSVEIEN 2E.

GNR. 228 BNR. 655

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.2008.

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

2958 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

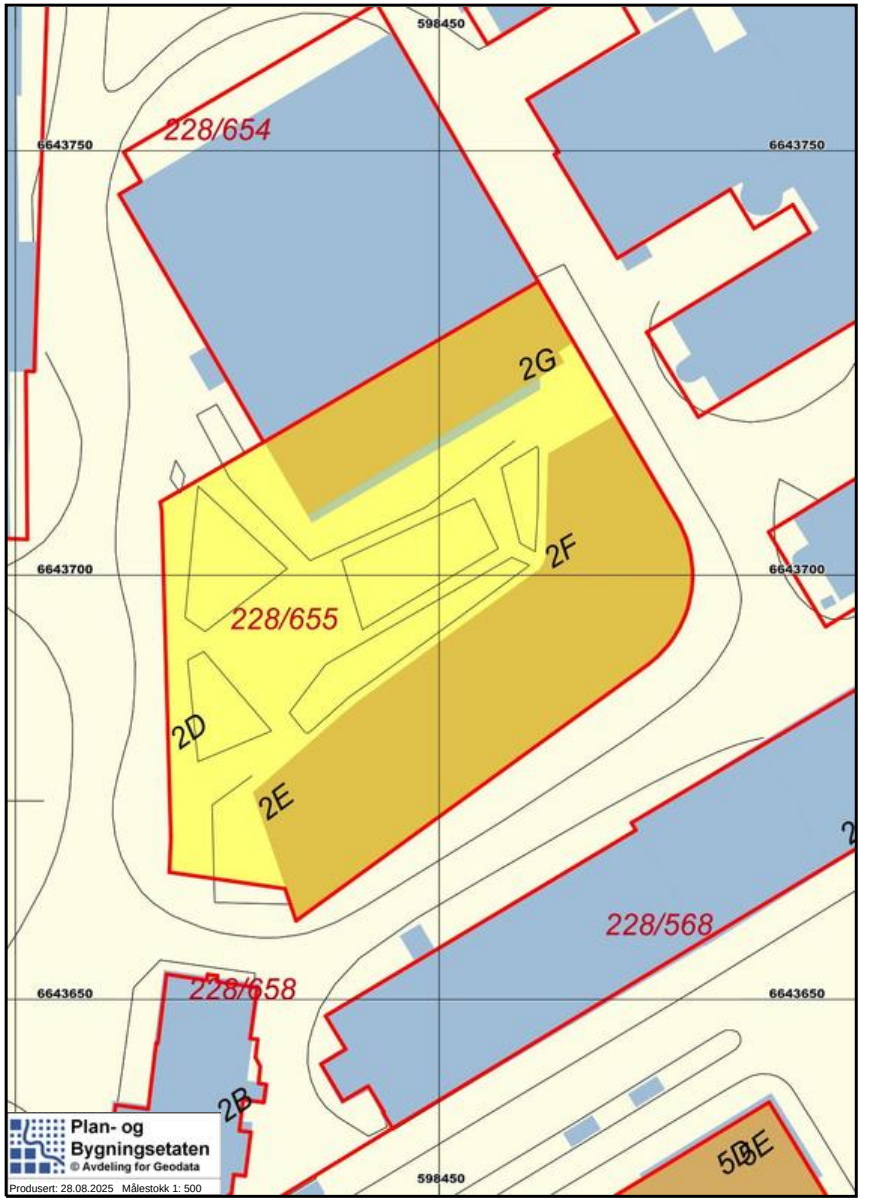
Kristin Tveit
Enhetsleder

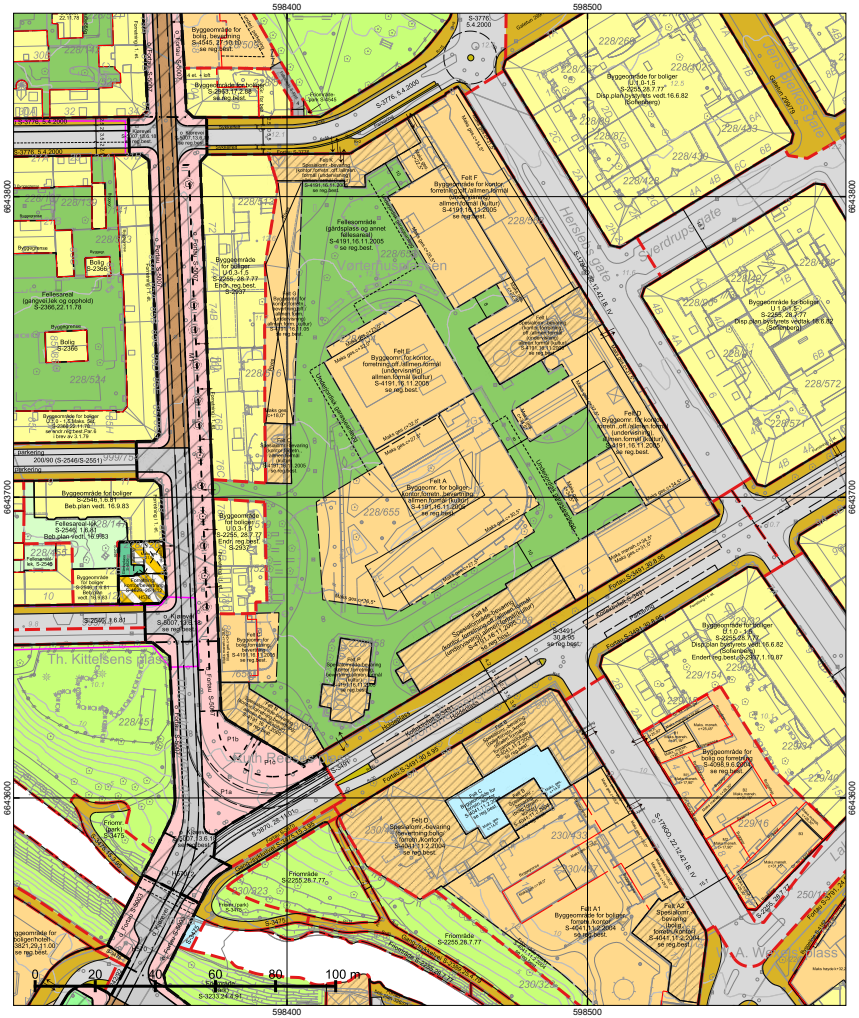
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330824/ 86518055
Deres ref.: 202865
Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 2E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/655

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 452 - Lek/opphold/sport

- 1620 - Gårdsplass
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 3050 - Park

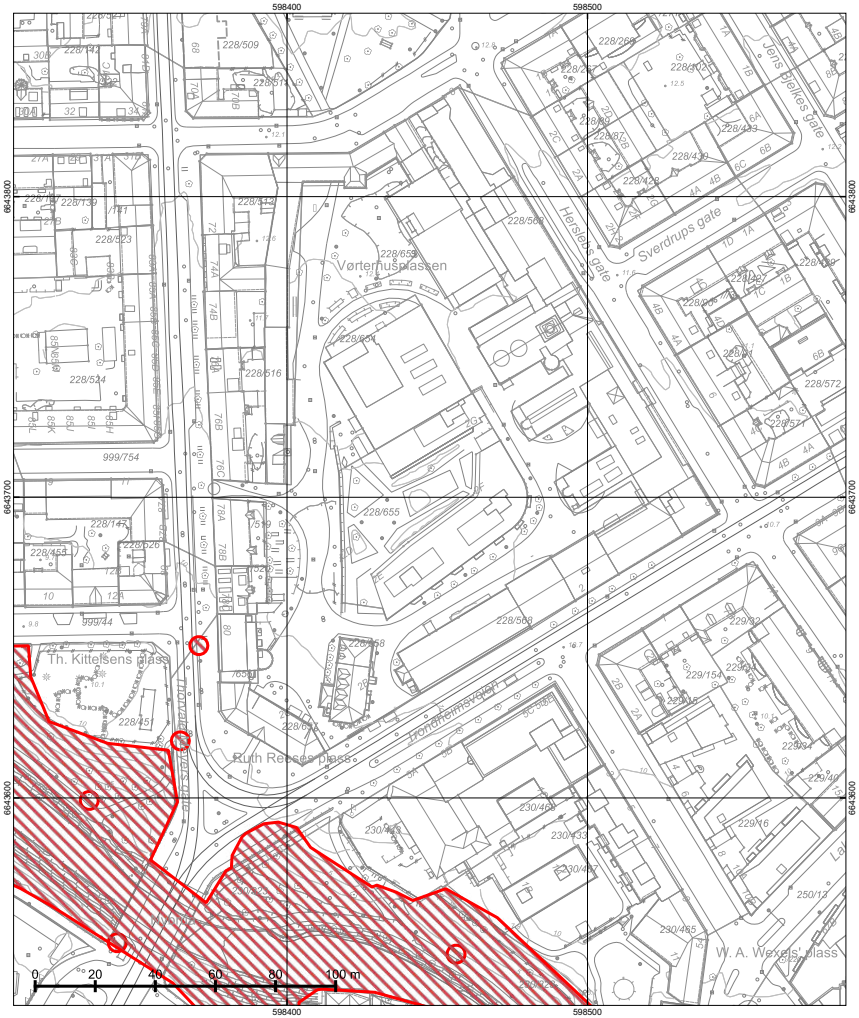
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

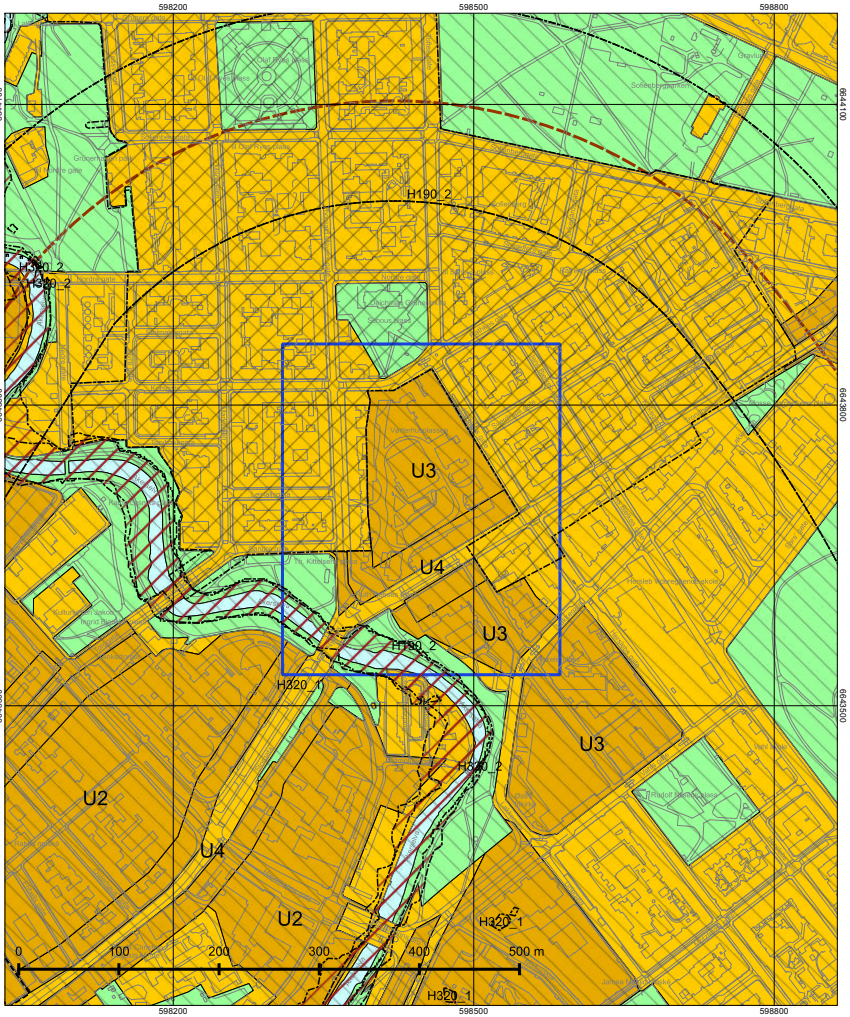
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 29.08.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Naturmangfold** **– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 330824/ 86518055 — Deres ref.: 202865 Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 2E — Kommentar: Gnr/Bnr: 228/655	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 29.08.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 330824/86518055 Deres ref.: 202865	**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



Oslo

S-4191

TRONDHEIMSVEIEN 2 - SCHOUS BRYGGERI. ALT 1. Endret regulerings- plan med reguler-
ingsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.11.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200212084
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200212084

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SCHOUS BRYGGERI, TRONDHEIMSVEIEN 2, GNR.228 OG BNR.568, ALTERNATIV 1

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket RAP - 200212084 alt 1 og datert Plan- og bygningsetaten 28.04.04, revidert 06.12.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til:

- Byggeområde - bolig, kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur) – felt A
  - bolig, forretning, bevertning – felt C
  - kontor, forretning, offentlig/ allmennyttig formål (undervisning), allmennyttig formål (kultur) – felt D, E, F
  - kontor, forretning, bevertning, offentlig/ allmennyttig formål (undervisning), allmennyttig formål (kultur) – felt G
- Spesialområde bevaring
  - kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur) – felt N, P
  - kontor, forretning, allmennyttig formål (kultur) – felt O
  - kontor, forretning, offentlig/ allmennyttig formål (undervisning), allmennyttig formål (kultur) – felt K, L, M
- Fellesområde - gårdsplass og annet fellesareal for flere eiendommer

§ 3. Generelt for hele planområdet
Forretning og bevertningslokaler tillates kun i 1. etasje der ikke annet er angitt under det enkelte felt. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur) i felt mot offentlig gate skal ha innganger fra offentlig gate, eller både fra offentlige gate og fellesareal. Innganger til bevertningslokalene skal skjermes i forhold til boligene. Bygging inntil bevaringsverdig bebyggelse skal utføres slik at denne bebyggelsen i størst mulig grad ivaretas.

§ 4. Generelt for byggeområder
Utnyttelse angis som tillatt bruksareal, T-BRA = m^2, for hvert enkelt felt eksklusiv bebyggelse under dagens bakkeplan.
Bebyggelse kan oppføres innenfor byggegrense lik formålsgrense og innenfor maksimal gesimshøyde og mønehøyde som angitt på plankartet. Der bare gesimshøyde er angitt forutsettes det flatt tak. Er både gesims- og mønehøyde angitt kan det bygges flatt tak eller saltak.

Takoppbygg for tekniske innretninger, heistårn, fellesrom, lagerrom for utemøbler og lignende kan tillates inntil maksimalt 2,5 meter over angitte maksimale gesimshøyder på hovedvolumet. Størrelsen på slike takoppbygg skal samlet ikke overstige 10 % av takflaten. Takoppbygg skal som hovedregel trekkes tilbake fra fasaden. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

I felt regulert til boligformål skal 50 % av leilighetene være 3-roms eller større. Det skal som hoved-regel ikke bygges 1- roms leiligheter. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst eller mot gate med støy over gjeldende grenseverdier, jfr. Rundskriv T-8/79. Minst ett soverom i bolig mot gate skal legges på stille side. Der boliger henvender seg direkte mot fellesområdet skal 1. etasjeplan heves min 1,4 meter over bakkeplan.

Det skal avsettes uteoppholsareal på minimum 25 % av boligens bruksareal. Maks 15 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Balkonger kan krage maks 1,6 m ut over byggegrense (felt C) eller grense mellom ulike høyder (felt A) mot feltets uteareal fra 2. etasje over utearealets nivå. Balkonger kan krage 0,5 m ut over fellesområde fra 3,5 m over bakkenivå. Balkonger tillates ikke utkraget ut over offentlig areal.

4.1 Felt A - byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur)
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 500 m^2.

Kontor, forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur) tillates kun i 1. og 2. etasje i de deler av feltet som henvender seg mot sør og vest. I øvrige etasjer skal det være boliger. Innganger til kontor, forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur) skal skje fra fellesområdet.

Innenfor del av feltet med maksimal gesimshøyde høyde C+27,5 og C+16,5 skal det opparbeides uteoppholdsareal for boligene på bakkeplan over kjeller. Kjeller tillates med høyde overkant dekke på maksimal C+13,0.
10% av uteoppholdsarealet tillates overbygd med lette konstruksjoner/halvtak.

Ved utforming av prosjekt skal gløtt gjennom feltets øst-vestretning tilstrebes, og sikt fra fellesområdet øst for feltet til klokketårnet i felt L i størst mulig grad ivaretas.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan. Uteoppholdsarealet skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

4.2 Felt C - byggeområde for bolig, forretning, bevertning
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 1 400 m^2.
Det tillates kun boliger fra 2. etasje.
Ubebygd del av feltet tillates ikke skilt fra fellesområdet med gjerde eller andre fysiske konstruksjoner.
Egnet avskjerming av feltets uteareal skal vises på utenomhusplan. I tillegg til uteareal innenfor feltet tillates det øvrige uterealet lagt til balkonger og fellesareal.

4.3 Felt D, E, F og G - byggeområde for kontor, forretning, bevertning, offentlig/ allmennyttig formål (undervisning) og allmennyttig formål (kultur)
Felt D: Tillatt bruksareal i felt D skal ikke overstige T-BRA = 14 500 m^2
Felt E: Tillatt bruksareal i felt E skal ikke overstige T-BRA = 7 200 m^2
Felt F: Tillatt bruksareal i felt F skal ikke overstige T-BRA = 12 800 m^2
Felt G: Bevertning tillates kun i felt G. Tillatt bruksareal G skal ikke overstige T-BRA = 1500 m^2

§ 5. Spesialområde bevaring - kontor, forretning, bevertning, offentlig/ allmennyttig formål (undervisning) og allmennyttig formål (kultur)
Bygninger tillates bare ombygd/ påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige uttrykk. Dog kan det ved innpassing av nye funksjoner gjennomføres inngang eller andre strengt nødvendige tiltak i fasade. I fasader mot fellesareal/ gårdsrom kan endringer i begrenset grad utføres. Endringer i fasadene og eventuelle påbygg skal gjøres slik at det opprinnelige byggets volum og karakter ikke endres vesentlig.
I takflaten i Felt K Kornhuset og felt L Malteriet kan det tas ut større vindusåpninger.

Ved riving av den nyere del av Gjærhuset (felt A) skal tilliggende fasade mot fellesareal/ gårdsplass tilpasses den opprinnelige bygningen og i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig utseende.

Bygning under bakkeplan (Schouskjelleren) i felt P skal bevares og ved bygningsmessige tiltak i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig utseende. Bygningen over bakkeplan kan erstattes av nybygg med maksimal gesimshøyde og mønehøyde som ikke overstiger nabobebyggelsen.

Forretning og bevertning tillates i 1. og 2. etasje i felt N.
Forretning tillates i 1. og 2. etasje i felt M.
Bevertning tillates i kjellerlokale (Schouskjelleren) i felt P.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse ved brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

§ 6. Fellesområde – gårdsplass og annet fellesareal for flere eiendommer
Fellesområdet skal være felles for hele planområdet og framtidige utskilte parseller av dette.
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan for fellesområdet som skal vise oppholdsarealer, lekearealer, tilbygg og frittstående bygg, gangveier, kjøreveier, sykkelparkering og parkering på terreng. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig vegetasjon.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for nybygg i felt A, felt C, felt F eller felt G.
Fellesområdet skal være sikret før byggetillatelse gis og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.

Nødvendig servicetrafikk til de enkelte bygg kan foregå via fellesområdet. Handikapparkering og annen nødvendig bilparkering med til sammen 20 plasser samt sykkelparkeringsplasser tillates lagt til fellesområdet på definerte områder som er tilrettelagt for dette og vist i utomhusplanen. Bilkjøring i vestre del av fellesområdet skal begrenses. Bil- og sykkelparkeringsplasser skal til sammen ikke utgjøre mer enn 15 % av fellesområdets areal.

Fellesområdet skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

I fellesområdet kan det bygges tilbygg og frittstående bygg med maksimalt bebygd areal på 20 m^2 i én etasje og som skal tjene driftsmessige forhold knyttet til eksisterende bygg. Tekniske bygg og installasjoner tillates ikke. Samlet bebygd areal i fellesområdet skal ikke overstige 200 m^2.
Der det er bygningsanlegg under bakken skal det anlegges uteareal/ gårdsrom over.

Bebyggelse og parkering i fellesområde skal ikke hindre allmenn ferdsel og tilgjengelighet til de enkelte bygg. Det tillates ikke inngjerding eller andre tiltak som hindrer den allmenne ferdsel i fellesområdet. Det tillates ikke lagring i fellesområdet.

§ 7. Avkjørsel
Avkjørsler er markert med piler på plankartet. Avkjørsel fra krysset Thorvald Meyers gt./ Trondheimsveien skal være tidsbegrenset.

§ 8. Parkering
Parkering skal anordnes etter den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 9. Forurensing
Byggevann/ slamvann under byggeperioden tillates ikke ført urenset inn på Vann- og avløpsetatens avløpsledninger/ overvann. Sammen med søknad om rammetillatelse må det utarbeides en redegjørelse for alternativer for behandling av dette avløpsvannet.

§ 10. § 10 *Støy*
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse, jfr. rundskriv T-8/79, skal følges.

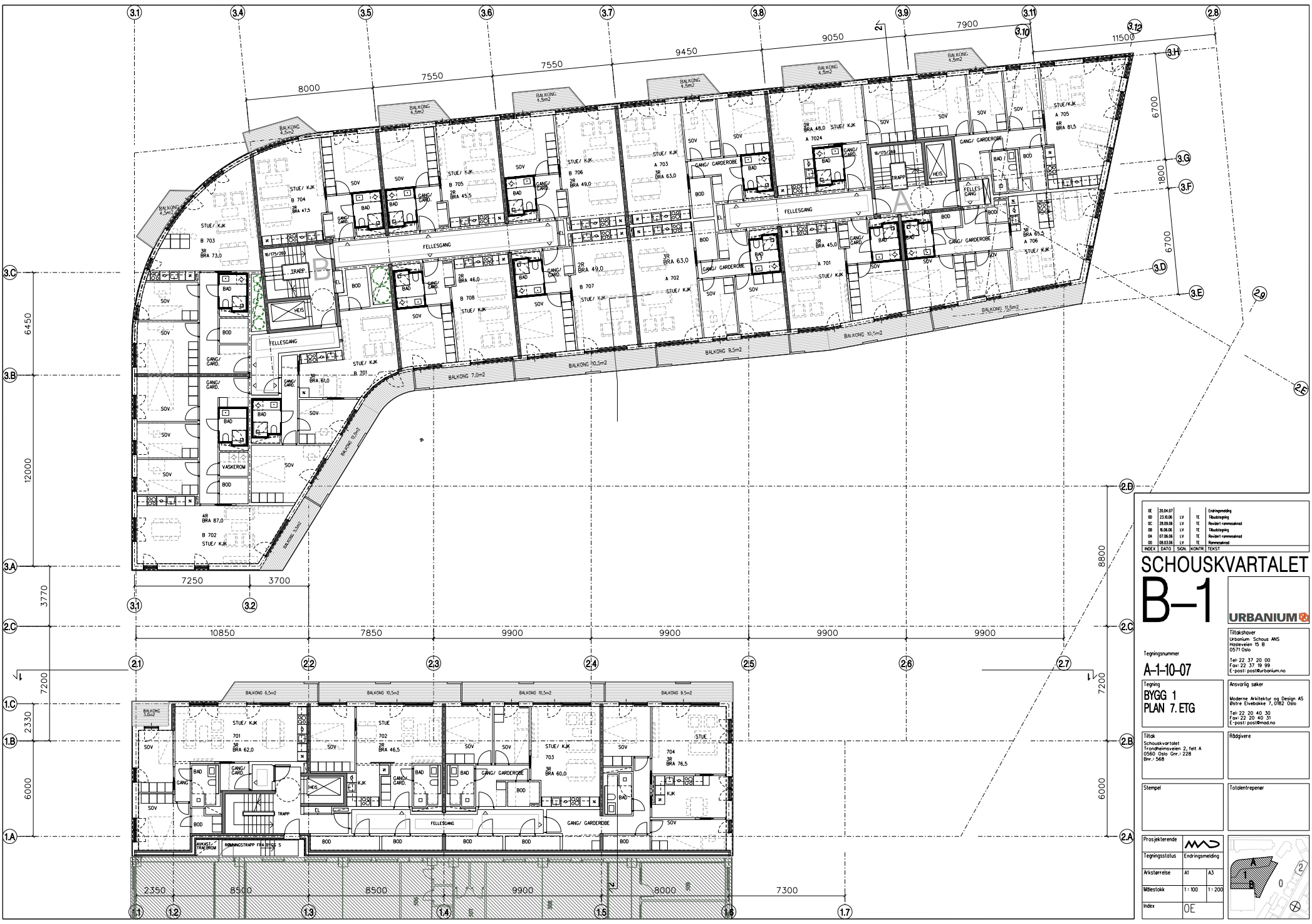
For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal fasader og vinduer støyisoleres i samsvar med kravene.

Detaljerte støyberegninger, samt plan over støybeskyttende tiltak, skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Nødvendige tiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
Bevertningssteder eller andre støyfremmende virksomheter skal planlegges slik at de er til minst mulig sjenanse for boligene.

§ 11. Rekkefølgebestemmelser
Eksisterende innkjøring til parkeringskjeller i felt E, tillates opprettholdt inntil ny innkjøring til parkeringskjeller fra Herslebs gate er etablert. Forbindelsen må være etablert før det gis brukstillatelse for felt A.

Avkjørsel fra krysset Trondheimsveien/ Thorvald Meyers gate tillates opprettholdt inntil ny parkeringskjeller under felt A med innkjøring fra Herslebs gate er etablert.

Tiltak i forhold til trafikkavvikling og sikkerhet ved avkjørsel i Trondheimsveien skal være godkjent av Oslo Sporveier AS og Samferdselsetaten og etablert før det gis brukstillatelse for nye tiltak som får konsekvenser for trafikkavviklingen og sikkerheten.



INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST
0E	20.04.07			Endringsmelding
0D	23.10.06	LV	TE	Tilbudstegning
0C	28.09.06	LV	TE	Revidert rammesøknad
0B	15.06.06	LV	TE	Tilbudstegning
0A	07.06.06	LV	TE	Revidert rammesøknad
00	08.03.06	LV	TE	Rammesøknad

SCHOUSKVARTALET

B–1

URBANIUM

Tegningsnummer

A–1–10–07

Tegning

BYGG 1
PLAN 7. ETG

Tiltakshaver
Urbanium Schous ANS
Hasleveien 15 B
0571 Oslo

Tel: 22 37 20 00
Fax: 22 37 19 99
E-post: post@urbanium.no

Ansvarlig søker

Moderne Arkitektur og Design AS
Østre Elvebakke 7, 0182 Oslo

Tel: 22 20 40 30
Fax: 22 20 40 31
E-post: post@mad.no

Tiltak
Schouskvartalet
Trondheimsveien 2, felt A
0560 Oslo Gnr.: 228
Bnr.: 568

Rådgivere

Stempel

Totalentreprenør

Prosjekterende	MAD	
Tegningsstatus	Endringsmelding	
Arkstørrelse	A1	A3
Målestokk	1 : 100	1 : 200
Index	0E	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Moderne Arkitektur og Design AS
Østre Elvebakke 7
0187 OSLO

Dato: 10.11.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200602956-73 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Trondheimsveien 2 - Felt A	Eiendom:	228/655/0/0
Tiltakshaver:	Urbanium Schous ANS	Adresse:	Hasleveien 15 B, 0571 OSLO
Søker:	Moderne Arkitektur og Design AS	Adresse:	Østre Elvebakke 7, 0187 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 2 - FELT A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.11.2011 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Kjell Kristian Jacobsen - Enhetsleder

Kopi til:
Urbanium Schous ANS, Hasleveien 15 B, 0571 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 20-0291/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Trondheimsveien 2E 0560 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 655, snr 99 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no