

Trondheimsveien 2E



Velkommen til

Trondheimsveien 2E



Salgsoppgaven produsert 29. april 2025

Schouskvartalet/Grünerløkka

Lys, innbydende 2-roms med fransk balkong og god planløsning. Heis.
V.v/fyring inkl. Felles, solrik takterrasse. P.leie

Prisantydning	5 200 000,-
Omkostninger	131 350,-
Totalpris	5 331 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 455,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2008
Megler	Fredrik Langsø
Telefon	913 99 834
E-post	f.langso@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Innbydende og meget lys 2-roms selveier med fransk balkong og god planløsning. Store vindusflater og fransk balkong gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Lys stue med god plass til sofagruppe og annet møblement. Ved kjøkkenet er det god plass til et stort spisebord. Åpen kjøkkenløsning men samtidig tilbaketrukket fra sofagruppe. Bad med opplegg for vaskemaskin, samt et romslig soverom med stor garderobe. Boligen ble oppført i 2008 fremstår som godt vedlikeholdt med malte veggflater i nyere tid og nytt en-stavs eikeparkett i 2018.

Legg merke til:

- Heis
- Lys og innbydende
- Fransk balkong
- Solrik, felles takterrasse
- Ledig garasjeleie
- Sentralt og skjermet
- V.vann/fyring inkl.

Nærhet til alt av kommunikasjon og gode servicetilbud, med kort avstand til sentrum, marka og flotte parker.

Arealer og innhold

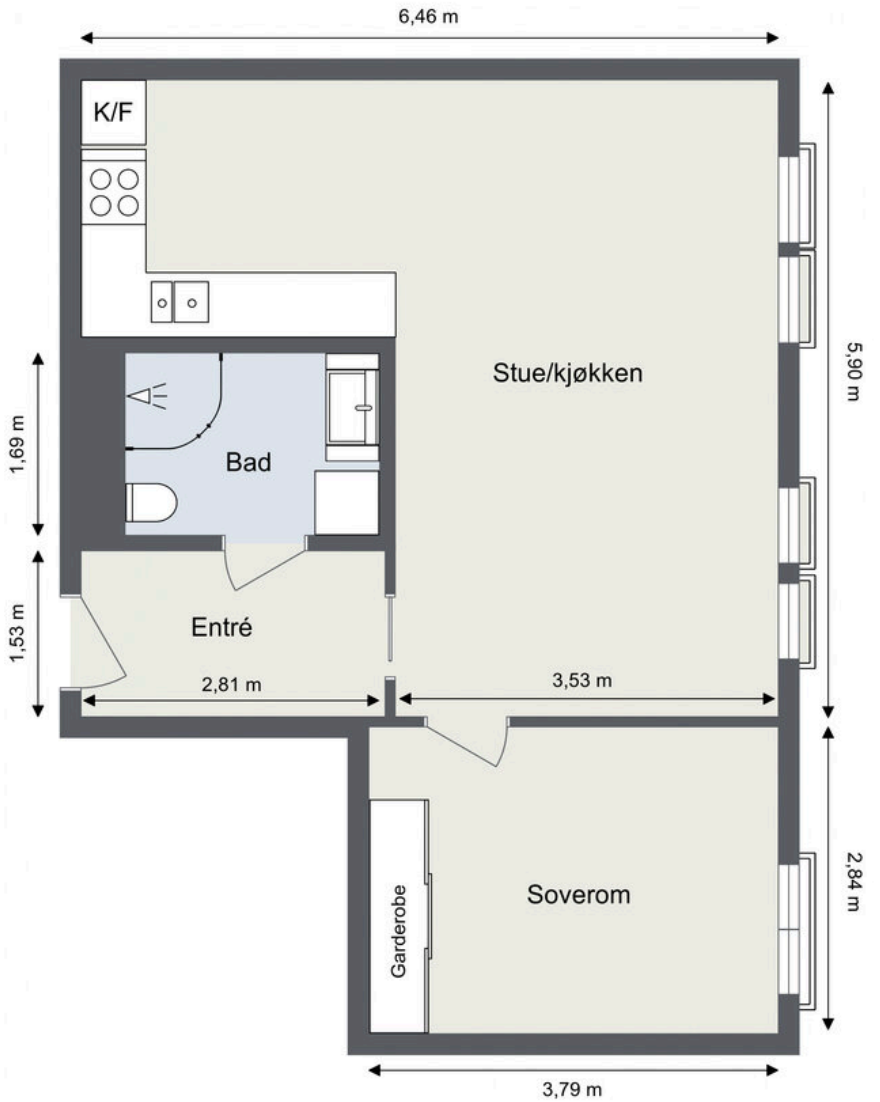
BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	58 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré. bad, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 49 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 9 kvm.

Tyder



Plantegning


P

















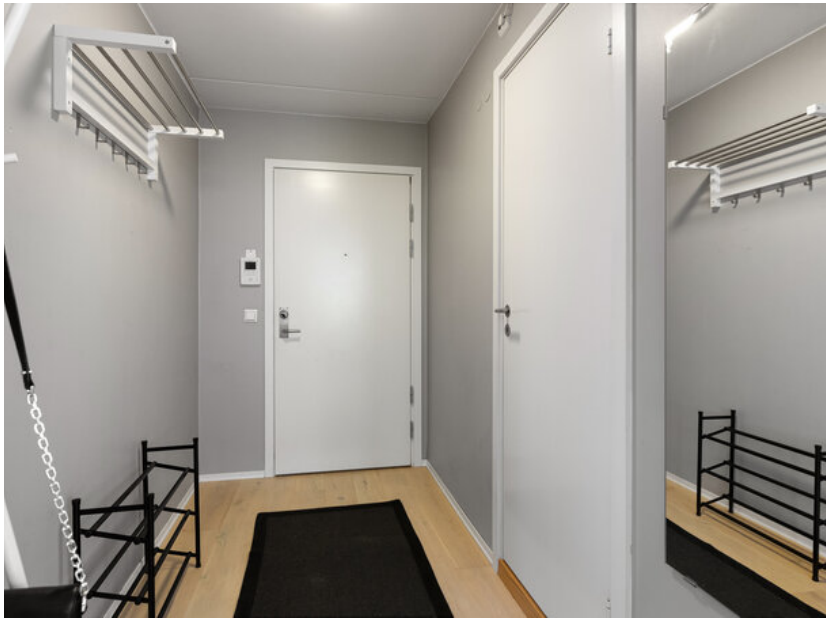



















VÅREN
2025
RIKSCENTEN


SATS




FRIKEN DINAS SALG




Fontes
PARKTEATRET



Informasjon

Trondheimsveien 2E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0201/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 2E, 0560 OSLO
Gnr 228, bnr 655, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Janicke Teien

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
130 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 331 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 344 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 58 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré. bad, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 49 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 9 kvm.

Innhold

Entré. bad, stue/kjøkken og soverom.

Leiligheten disponerer stor bod på ca. 9 kvm. Nr. A204.

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.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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. Det er ikke tildelt TG 3.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand. TG 1.

Innvendige dører:
Innvendige dører og skyvedør i tre. TG 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til mindre enn 5 mm. Totalt avvik i leiligheten er målt til +/- 10 mm. TG 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Enstavs parkett.
Vurdering: Det er observert at enkelte skjøter et lagt for nært iht. anbefalinger i leggeanvisning. Det er stedvis registrert noe knitring i gulvoverflater. TG 1.

Vegger:
Sparklet/pussede og malte overflater. TG 1.

Himling:
Sparklet og malte overflater i entré/gang. Malte betongelementer i stue/kjøkken og i soverom. Hvite metallplater i badet.
Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,45 meter. Soverom: 2,45 meter. TG 1.

Vurdering innvendige overflater:
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Ledningsnett for sanitær:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i himling i bad.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.
Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.
Dokumentasjon fra byggeår foreligger.
Vurdering: Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. TG 1.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Vurdering: Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen. TG 1.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, styring fra ventilator i kjøkkenet.
Spalteventiler i vinduer. Luftspalter under dørblad.
Ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll. TG 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Arens kjøkkeninnredning fra byggeåret.
Vurdering: Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Fransk balkong:
Fransk balkong, tilknyttet vinduer i stue/kjøkken.
Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 105 cm.
Vurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. TG 1.

Bad:
Badet er fra byggeåret. Våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin.
Det er fremvist dokumentasjon fra byggeår.
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk - Bad:
Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.
En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.
Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.
Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Sanitær - Bad:
Dusj på gulv med innfellbare dører i herdet glass. Servant. Opplegg for vaskemaskin. TG 1.

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Vurdering: TG2: Det mangler dreneringsåpning på vegg under veggfestet klosett. Forholdet medfører at eventuelt lekkasjevann ikke vil synliggjøres.

Fast inventar - Bad:
Benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.
Vurdering: Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen. TG 1.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.
Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene i tilstandsrapport.
Anlegget er fra byggeåret.
Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne? Ja.

Det er fremvist samsvarserklæring følgende opplyste arbeider:
- Komplett el-installasjon i leiligheten. Utført av Elektro Experten AS. Signert og datert 27.01.2009.
- Feilsøking lys bad, defekt bryter, bytte til Plejd bryter og bryter aktuator. Utført av Elektriker1 Romerike AS. Signert og datert 08.04.2025
For øvrig fremkommer det av informasjon i tidligere eiers egenerklæringskjema at kjøkkenbelysning under overskapene er utført selv av tidligere eier og at det ikke foreligger dokumentasjon

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll.

Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3. TG 1.

Generell tilstand:
Leiligheten er av nyere dato og viser generelt sett tegn til normal og lite slitasje. Enkelte elementer er av eldre dato sett i sammenheng med forventet levetid

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

Parkering

Garasjer kan leies i underetasjen i Schouskvartalet p-hus. For beboere er leien kr. 2 667,- pr md. Det er 28 ledige plasser per 28.05.25.
Aimo Park(tidligere Q-park) kontaktes for leie.

Beboerparkering:
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/.

Modernisering og påkostninger

2025: Montering av ny lysbryter i badet.
2024: Montert ekstra høyskap i kjøkkenet.

Det fremkommer av informasjon fra tidligere salgsoppgave at parkettgulvet er lagt nytt i 2018.

Sammendrag selgers egenerklæring

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
Eventuell kommentar: Styret vil gjennomføre dugnad for vedlikehold, beisning og oppgradering av takterrassene fra april-juni i år

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Elektriker 1 Romerike AS Beskrivelse av arbeidet: Byttet til plejdbryter og bryter aktuator Arbeidet ble utført 08.04.2025

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Vedlagt tilstandsrapport foretatt av Tyder 08.04.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vedlagt tilstandsrapport foretatt av Tyder 08.04.2025

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?
Ja
Beskriv: Nabovarsel om bruksendring/endringer i fasade i Trondheimsveien 2D

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Håkon Graff

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2. etasje med fransk balkong.

Utvendige bygningsdeler:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betongelementer.
Personheis.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

I følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold utover det som inngår i reglene om korttidsutleie.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - 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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme.
Varmekabler i badet.

Informasjon om strømforbruk

Selgers strømforbruk:
2 696 kWh i 2024 / 3 693 kWh fra 2024-2025

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 455,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett (Global Connect), varmtvann og fyring, kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmester- og renholdstjeneste, normalt drift og vedlikehold, m.m.

Fordelt slik:
Fiberbredbånd 179,-
Felleskostnader 3 276,-
Totale felleskostnader pr. kr. 3 455,-

I følge styreleder per 30.04.25 er det ingen planer om å øke felleskostnader p.t.

Andre utgifter

Løpende kostnader:

Fellesutgifter kr. 3 455,- pr mnd.

Eiendomsskatt kr. 0,- for 2025.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Ved ønske om leie av garasjeplass i Schouskvartalet p-hus tilkommer det ekstra utgifter i forbindelse med dette.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 317 206,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 268 824,- 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 levert av GlobalConnect kr. 179,- per mnd, inkludert i felleskostnader. Det er også tilbud om TV-pakke, men har ikke benyttet seg av

dette.

Sameiet

Navn og orgnr.

Schouskvartalet Sameie, orgnr. 993996599

Om sameiet

Schouskvartalet Sameie består av 106 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

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.

Diverse informasjon:
- Sameiets hjemmeside: http://schouskvartalet.herborvi.no
- Sameiet har en lukket Facebookgruppe for beboere. Du finner siden på "Schouskvartalet" på Facebook
- Schouskvartalet Sameie får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS
- Sameiet har avtale med Giedres Renhold om renhold av fellesarealene
- Sameiet har avtale med Securitas om vakthold
- Systemnøkler bestilles skriftlig av eier via OBOS.
- Felles sykkelrom.
- Sameiet har vaktmester -og renholdstjeneste.

Styrets arbeid den siste tiden:
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.

Vinteren 2024 har det blitt 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.

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.

Gjennomføre tiltak med å merke sykler så sykler som ikke er i bruk kan fjernes.

Planlagt vedlikehold 2025:
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 lift, noe støy og mulig besøk på private balkonger. Vedlikehold skal i følge styreleder oer 30.04.25 dekkes via oppsparte midler.

Styret oppretter dugnadsgjenger til hver takterrasse.
Det er satt av noe midler til hver terrasse som kan benyttes til innkjøp av nye møbler og beplanting. Samtidig vil styret kjøpe inn brannhemmende beis som vi trenger hjelp til å påføre eksisterende gulv, og evt møbler. Planen er å få dette utført på dugnad for å spare kostnader.

Styret minner om at 1.7.2021 trådte det i kraft nyt 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.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Eiendomsmegler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert i sameiet per 07.04.25.

Fellesformue

Kr 12 678,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kr. -395 779,-. Årets resultat ble vedtatt ført på egenkapital. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kr. -1 675 590,-. Underskuddet skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold, arbeidet med blant annet nødvendig fasade- og søylevedlikehold, oppgradering av utelys, og motvirkende tiltak for vinduer.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Felleskostnader økte sist i april 2025, grunnet større vedlikeholdsbehov fremover, men styret har ellers holdt felleskostnadene nede over flere år, i følge selger.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

- Lufting av radiatorer gjøres av beboerne hvert år.
- Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt brukt på de private balkongene/terrassene
- 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 beboere.

Se husordensregler pkt 1.3 og vedtekter pkt 5 for informasjon om vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. I følge vedtekter pkt 4(2).

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. I følge husordensregler pkt. 3.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86361645

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 958 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Tomten er fellesareal. Opparbeidet med plenarealer, diverse beplantning, benker, lekeapparater samt gangveier. 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Adkomst fra gate.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et svært populært område på Grünerløkka, med kort vei til alt av nødvendige fasiliteter og gode kollektivforbindelser. Her har du nærhet til Tøyen, Carl Berner, Grønland og sentrum. Leiligheten ligger midt i Schouskvartalet som ligger rolig og tilbaketrukket til, med lite støy og trafikk. Dette er et urbant og populært område med kort vei til uteliv, spisesteder, parker og friområder i nærmiljøet.

Grünerløkka er kjent for sitt livlige miljø, med mange koselige kaféer, restauranter og butikker. I nærheten finner du steder som Vespa og Humla, Kafé Egget og Perla, samt populære restauranter som Südøst, Delicatessen og Villa Paradiso. Området har også utesteder som Parkteatret, Fru Hagen, Ryes og Blå. På Vulkan, rett over Akerselva, finner du Mathallen, restauranter, treningssenter og barer som Døgnvill og Smelteverket. Ringnes park med Ringen Kino og SATS ligger også i nærheten.

For rekreasjon har du flere flotte parker som Sofienbergparken, Botanisk hage, Birkelunden og Tøyenparken, som er perfekte for soling, grilling og aktiviteter. Tøyenparken er også kjent for Øyafestivalen som arrangeres hvert år.

Området har gode treningsmuligheter med Tøyenbadet, Fresh Fitness og SATS i nærheten. Det er også flere matbutikker, inkludert søndagsåpen Bunnpris, apotek og andre nødvendige servicetilbud i området.

Kollektivtilbudet er utmerket, med trikk og buss rett i nærheten. Du har holdeplasser for 12, 15, 17 og 18-trikken og bus 30 og 31 like ved. T-bane på Tøyen og Carl Berner. Buss nr. 20 går også hyppig fra Finnmarksgata til Majorstuen og Skøyen, og flybussen stopper i Sars' gate.

Bebyggelse

Området består i hovedsak av boligblokker, butikker og noe næring.

Skoler og barnehager

Barnehager i nærheten er blant annet Akersløkka barnehage, Sjokoladefabrikken barnehage, Sofienbergparken og Kråkeslottet barnehage, Rodeløkka barnehage, Gaia barnehage og Grünerhagen barnehage.

Lakkegata skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for utomhusarealet for hele det indre kvartalet på Schous, datert 21.03.2014.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, Trondheimsveien 2 - Felt A, 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 bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Bygningstegninger:
Plantegninger samsvarer med dagens bruk.

Det kan være mindre avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 bolig, kontor, forretning, bevertning og almennyttige formål.
Reguleringsbestemmelse:
S-4191 - Trondheimsveien 2 - Schous bryggeri. Alt 1. Endret regulerings- plan med reguleringsbestemmelser.
KDP-4: Akerselva miljøpark.Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland.Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse.
KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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 mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Trondheimsveien 2 F. Saken gjelder bruksendring av bod til bolig. Tillatelse gitt juli 2024. Saksnummer 202457760.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457760

Det foreligger pågående byggesak i Trondheimsveien 2 - Schous bygg S. Saken gjelder rørgjennomføring i brannskille. Tillatelse gitt desember 2024. Saksnummer 202462786.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202462786

Det foreligger pågående byggesak i Trondheimsveien 2. Saken gjelder utskifting av vinduer - Bygg N. Tillatelse gitt desember 2023. Saksnummer 202318200.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318200

Det foreligger pågående byggesak i Trondheimsveien 2. Saken gjelder utskifting av vinduer. Tillatelse gitt februar 2025. Saksnummer 202551287.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551287

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Markveien, Olaf Ryes plass til Torggata. Saken gjelder gateopprustning. Saken er i dialogfase. Saksnr 202209792.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209792

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/

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:

301/228/655/12:
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

06.10.2008 - Dokumentnr: 805901 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/7644

03.07.2009 - Dokumentnr: 485024 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:1
til og med
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.

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. Vedtekter pkt. 6-3.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf.

eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 41 600,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 6 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave. kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Totalt visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 853,-

Samlet skal selger betale kr. 127 143,- 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 30. april 2025

Megler

Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Trondheimsveien 2E

Tyder

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Trondheimsveien 2E, 0560 OSLO

Denne rapporten er utført av

Tyder

Håkon Graff
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
hg@tyder.no
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 10423

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

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

TG 2 — Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Leiligheten er av nyere dato og viser generelt sett tegn til normal og lite slitasje. Enkelte elementer er av eldre dato sett i sammenheng med forventet levetid.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder sett i forhold til forventet levetid på membran.
TG 2	Sanitær - bad	Manglende dreneringsåpning under veggfestet klosett.

Kommentar

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		9		
2. etasje	49			
Sum	**49**	**9**	**0**	**0**
Totalt bruksareal	**58**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, entré		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	49	0	Bad, stue/kjøkken, soverom, entré	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

2008

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 2. etasje med fransk balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betongelementer.
Personheis.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i badet.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 9 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Montering av ny lysbryter i badet.	Håndverker	Fremvist
2024	Montert ekstra høyskap i kjøkkenet.	Egeninnsats	

Kommentar

Det fremkommer av informasjon fra tidligere salgsoppgave at parkettgulvet er lagt nytt i 2018.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Plantegninger samsvarer med dagens bruk.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører og skyvedør i tre.

Vurdering

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til mindre enn 5 mm.
Totalt avvik i leiligheten er målt til +/- 10 mm.

Vurdering

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv

TG 1

Enstavs parkett.

Vurdering
Det er observert at enkelte skjøter et lagt for nært iht. anbefalinger i leggeanvisning.
Det er stedvis registrert noe knitring i gulvoverflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Sparklet og malte overflater i entré/gang.
Malte betongelementer i stue/kjøkken og i soverom.
Hvite metallplater i badet.

Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,45 meter. Soverom: 2,45 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i himling i bad.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Dokumentasjon fra byggeår foreligger.

Vurdering

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurdering

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, styring fra ventilator i kjøkkenet.
Spalteventiler i vinduer. Luftspalter under dørblad.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Vurdering

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Arens kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong — TG 1

Fransk balkong, tilknyttet vinduer i stue/kjøkken.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 105 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret. Våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist dokumentasjon fra byggeår.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med innfellbare dører i herdet glass.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Sanitær — TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Vurdering

TG2: Det mangler dreneringsåpning på vegg under veggfestet klosett. Forholdet medfører at eventuelt lekkasjevann ikke vil synliggjøres.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg — TG 1 *

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring følgende opplyste arbeider:
- Komplett el-installasjon i leiligheten. Utført av Elektro Experten AS. Signert og datert 27.01.2009.
- Feilsøking lys bad, defekt bryter, bytte til Plejd bryter og bryter aktuator. Utført av Elektriker1 Romerike AS. Signert og datert 08.04.2025

For øvrig fremkommer det av informasjon i tidligere eiers egenerklæringskjema at kjøkkenbelysning under overskapene er utført selv av tidligere eier og at det ikke foreligger dokumentasjon.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	8. apr. 2025
Selger/eier til stede	Eiers representant
Takstingeniør til stede	Håkon Graff
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Trondheimsveien 2E
Kommune	0560 OSLO
Matrikkel	301-228/655/0/12
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	2 958 m² (felles)
Hjemmelshaver	Janicke Teien

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Teien, Janicke	9578-5997-4-2810596	2025-04-30 14:47:29

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
30. apr. 2025

Oppdragsnummer
13-0201/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 2E, 0560 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Janicke Teien

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. september 2018

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?
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

Eventuell kommentar: Styret vil gjennomføre dugnad for vedlikehold, beisning og oppgradering av takterrassene fra april-juni i år

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Elektriker 1 Romerike AS Beskrivelse av arbeidet: Byttet til plejdbryter og bryter aktuator Arbeidet ble utført 08.04.2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

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

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

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

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

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vedlagt tilstandsrapport foretatt av Tyder 08.04.2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vedlagt tilstandsrapport foretatt av Tyder 08.04.2025

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?

Ja

Beskriv: Nabovarsel om bruksendring/endringer i fasade i Trondheimsveien 2D

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0201/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Teien, Janicke	**2025-04-30**

Identifikasjon

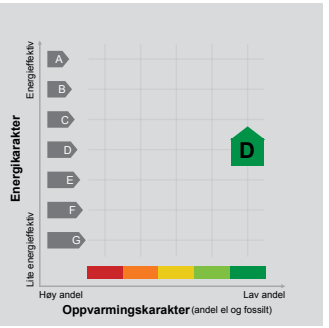
bankID Teien, Janicke

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 2E
Postnummer	0560
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	655
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81828563
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-103821
Dato	08.04.2025
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:	49
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	H0104	12	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	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	1 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 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	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	224,9 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	71,9 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	141,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 655 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	176,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 727 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	176,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 655 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	2 364 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 292 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 655 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,7 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0201/25 . Vår ref.: 7111-1-012 Dato: 07.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Schouskvartalet Sameie
Organisasjonsnr:	993996599
Seksjonseier:	Teien, Janicke
Medeier:	
Leilighetsnummer:	012
Adresse:	Trondheimsveien 2 E, 0560 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	228
Bnr.	655

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - 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: 3 455,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fiberbredbånd	179,00	
Felleskostnader	3 276,00	

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:	558,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	12 678,-
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.

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 2024 for Schouskvartalet Sameie

Organisasjonsnummer: 993996599
Møtet ble avholdt 18. mars kl. 18:00, Sted: Deichman Bjørvika.; rom "Disen", 4.etasje. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Styreleder foreslås valgt 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 foreslås Camilla fra OBOS. Som protokollvitner ble foreslås det at to eiere fra forsamlingen velges.
✓ **Vedtatt. Camilla fra OBOS ble valgt til å føre protokoll. Adrian Olav Hansen og Lilly-Kristin Abs Smørvik ble valgt som protokollvitner.**

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.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.
✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder, to styremedlemmer og vara.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Lars Gjemble

Følgende stilte til valg:
Lars Gjemble

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Monika Pedersen
Martin Treu Os

Følgende stilte til valg:
Monika Pedersen
Martin Treu Os

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:

Sofie Elisabeth Johnsen

Følgende stilte til valg:
Sofie Elisabeth Johnsen

8. Valgkomitè

Hvert år velges valgkomitè for ett år av gangen.

Valgkomitè (1 år)
Følgende ble valgt:
Kandidat 1
Kandidat 2

Adrian Olav Hansen og Silje Mognes valgt

Følgende stilte til valg:
Kandidat 1
Kandidat 2

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.

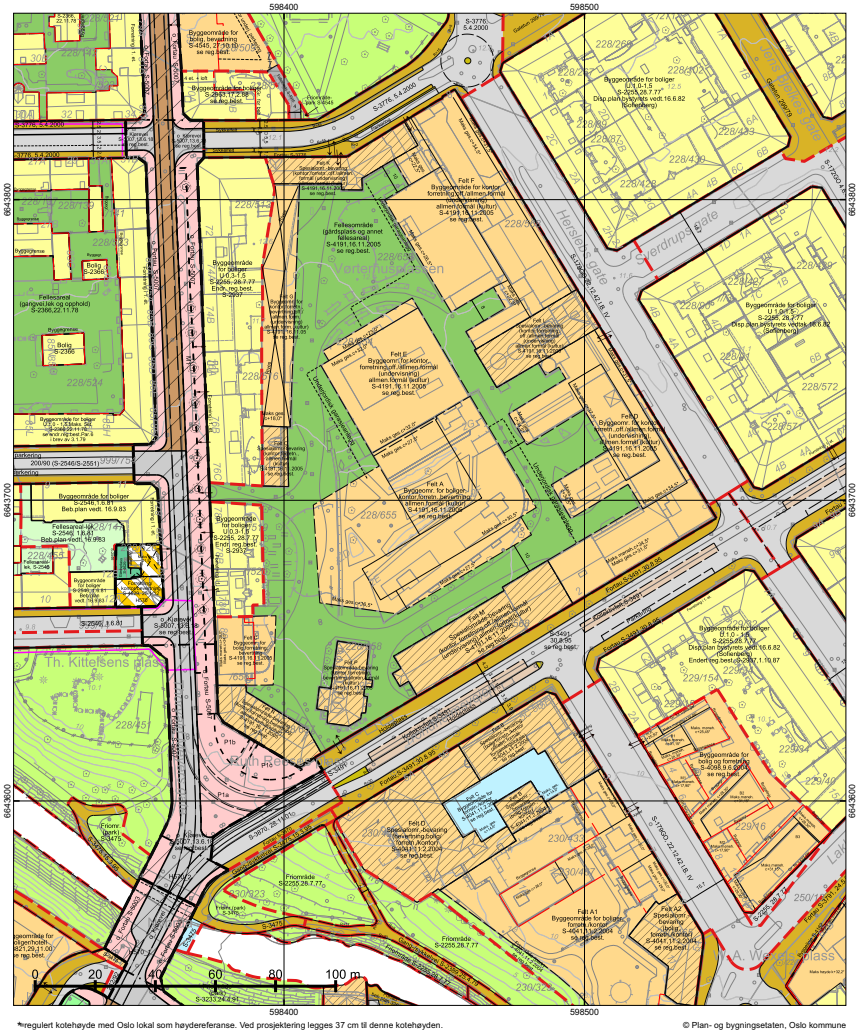
Det er ikke lov å hensette avfall på gulvet i søppelrommet. Brudd på dette kan bli fulgt opp og ansvarlig person kan bli bøtelagt.

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140813/ 86509350
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
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

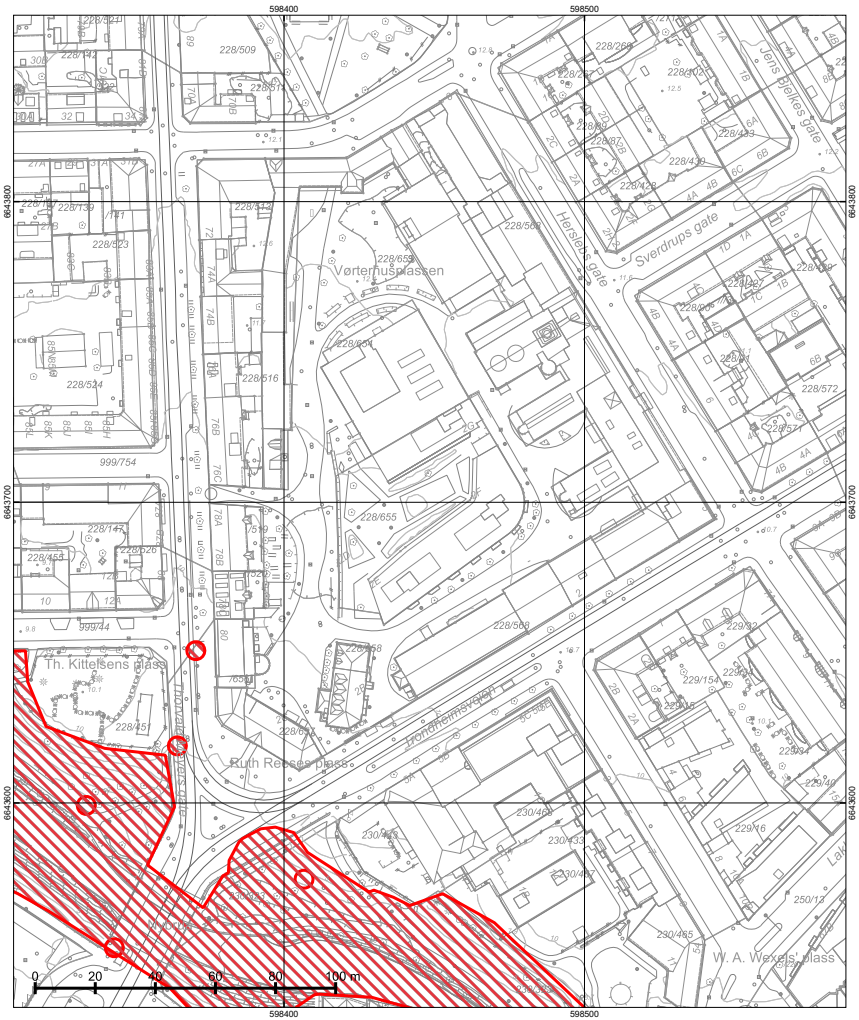
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- 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

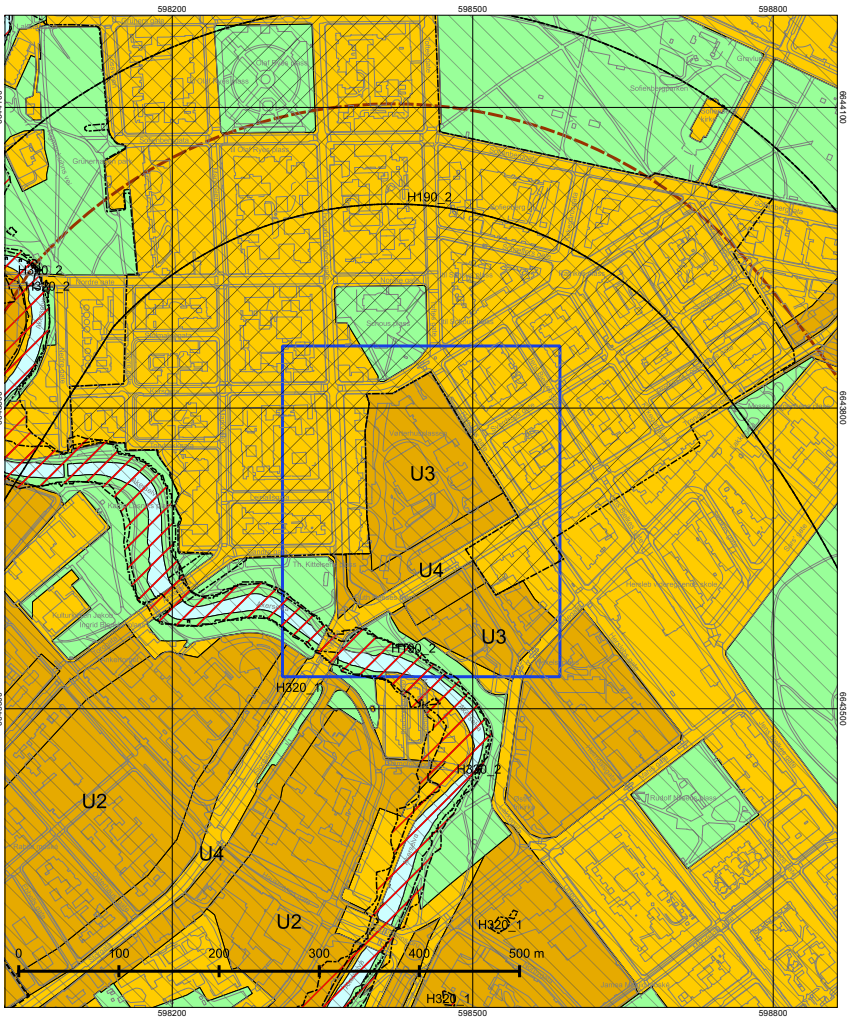
Dato: 07.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140813/ 86509350
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
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: 07.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140813/86509350
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
TRONDHEIMSVEIEN 2E

Dato: 07.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509350
8432431

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 655

Vi viser til bestilling av 20250407 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: 1000.

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

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.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sundt & Thomassen AS
P.b. 4603 Sofienberg
0506 OSLO

Dato: 21.03.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200602956-84 **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

TRONDHEIMSVEIEN 2 – UTOMHUSAREALET FOR HELE DET INDRE KVARTALET PÅ SCHOUS – FERDIGATTEST

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 tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av eventuell klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

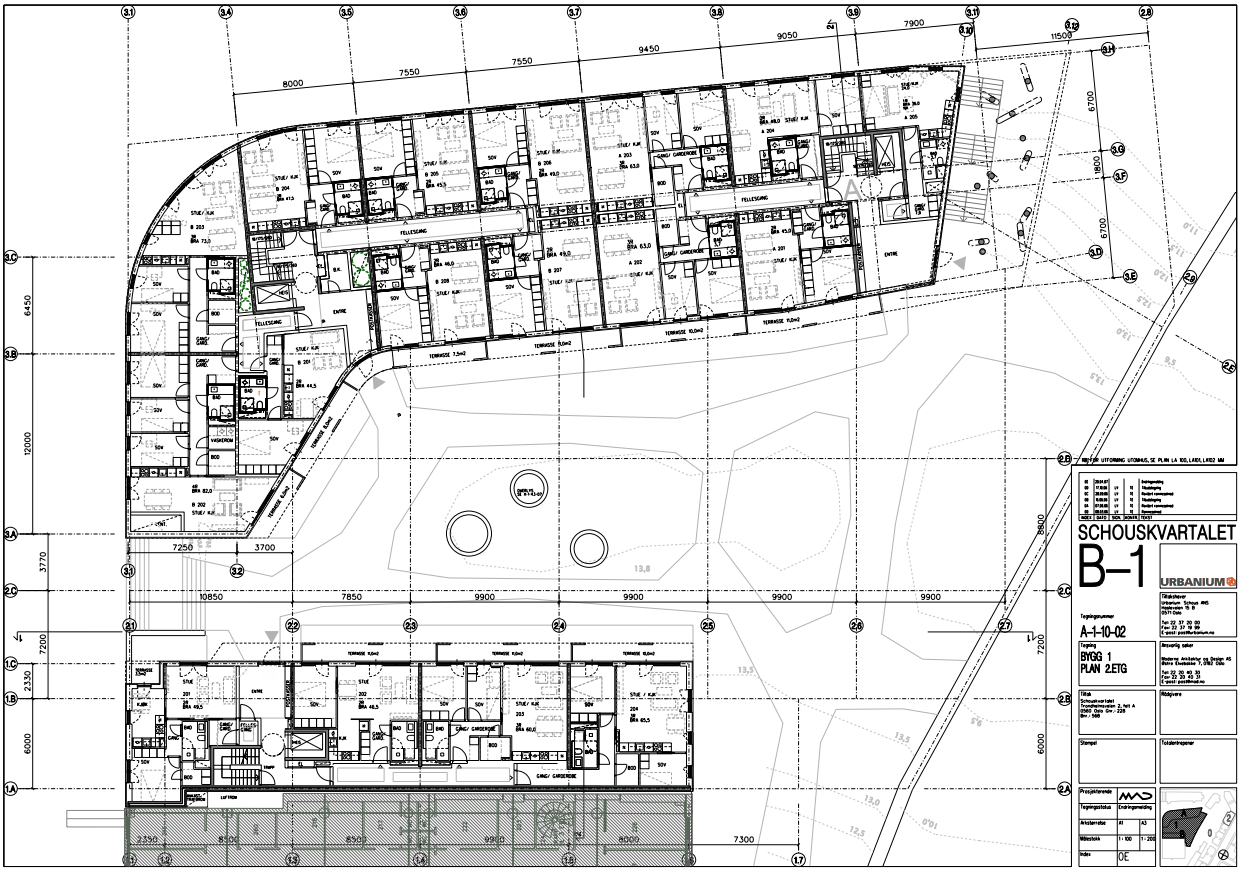
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.03.2014 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

Kopi til:
Moderne Arkitektur og Design AS, Østre Elvebakke 7, 0187 OSLO
Trondheimsveien 2 ANS, Postboks 6711 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Urbanium Schous ANS, Hasleveien 15 B, 0571 OSLO


SCHOUSKVARTALET
B–1
URBANIUM
A-1-10-02
BYGG 1
PLAN 2.ETG
8000
7550
7550
9450
9050
7900
11500
6700
6700
18800
6450
12000
3770
7200
2330
6000
7250
3700
10850
7850
9900
9900
9900
9900
2350
8500
8500
9900
8000
7300
28800
7200
6000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/485024/200
Uthentet 2025-04-08 10:36

ERKLÆRING VEDRØRENDE EIENDOMMENE
GNR 228 BNR 655 OG BNR 656 I OSLO KOMMUNE

1. BRUKSRETT TIL BODER, SYKKEL- OG SØPPELROM
Gnr 228, bnr 656 skal ha bruksrett til boder- og sykkelrom på gnr 228, bnr 655 i henhold til oransje skravert areal på tegningsvedlegg 1.

Gnr 228, bnr 656 skal ha bruksrett til søppelrom på gnr 228, bnr 655 på lik linje med gnr 228, bnr 655 i henhold til grønt skravert areal på tegningsvedlegg 1.

2. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG KOSTNADSFORDELING
Gnr 228, bnr 656 har fullt ansvar for kostnad, drift og vedlikehold av boder og sykkelrom som omtalt i punkt 1.

Gnr 228, bnr 656 har forholdsmessig ansvar for kostnad, drift og vedlikehold av søppelrom sammen med gnr 228, bnr 655 som omtalt i punkt 1.

3. TINGLYSNING
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene gnr 228 bnr 655 og 656.

Oslo, 29/6 2009

Doknr: 485024 Tinglyst: 03.07.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For eiendommen gnr 228 bnr 655
For Schouskvartalet sameie (org nr 993 996 599)

Espen Pay

Silje Strøm

Karen Marie Vasli

Som hjemmelsinnehaver av gnr 228, bnr 655
For Trondheimsveien 2 ANS (org nr 955 133 994)

Espen Pay ihht fullmakt til Urbanium Schous ANS (org nr 887 570 302)

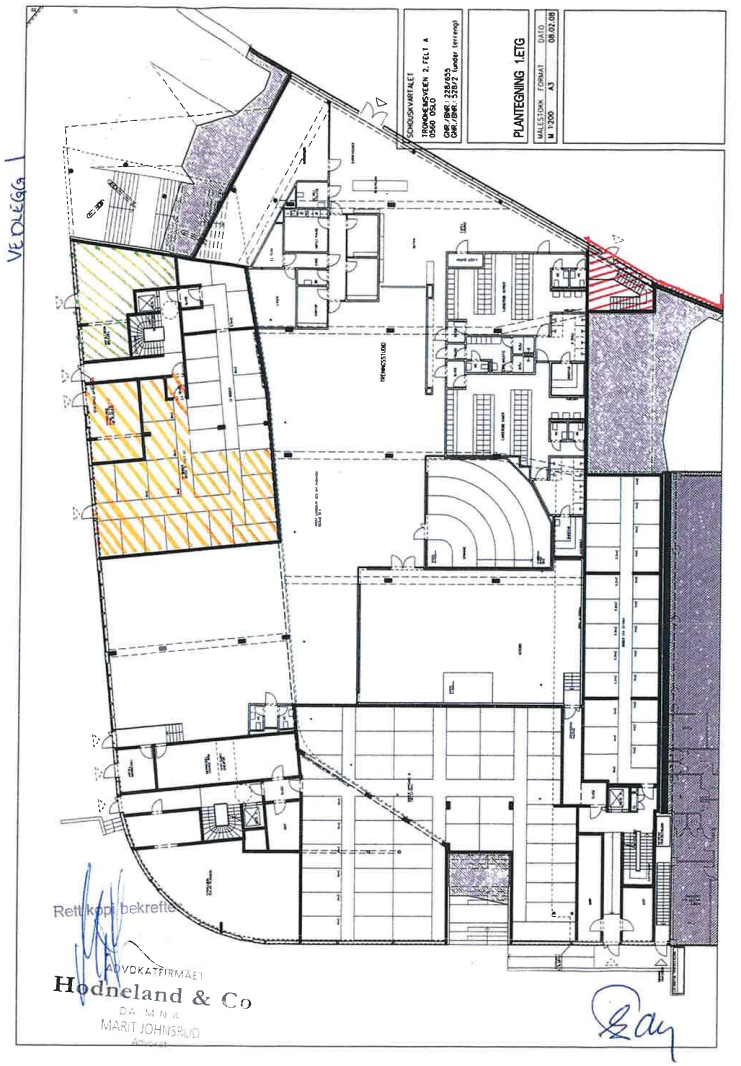
Som hjemmelsinnehaver av gnr 228, bnr 656
For Trondheimsveien 2 ANS (org nr 955 133 994)

Espen Pay ihht fullmakt til Urbanium Schous ANS (org nr 887 570 302)

Rettkopi bekreftes
ADVOKATFIRMAET
Hodneland & Co
DA. M N A.
MARIT JOHNSRUD
Advokat

H:\P H\Urbanium Schous ANS\2009-03-27 erklæring gnr 228, bnr 656.doc

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/485024/200
Uthentet 2025-04-08 10:36



Rettkopi bekreftes
ADVOKATFIRMAET
Hodneland & Co
DA. M N A.
MARIT JOHNSRUD
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/588524/200
Uthentet 2025-04-08 10:38

Doknr: 588524 Tinglyst: 17.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GJENSIDIG AVTALE OM BRUK, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV "FELLESAREAL"

AVTALE VEDRØRENDE FØLGENDE EIENDOMMER: gnr. 228, bnr. 568, gnr. 228 bnr. 653, gnr. 228 bnr. 654, bnr. 228 bnr. 655, gnr. 228 bnr. 656, gnr. 228 bnr. 657, gnr. 228 bnr. 658, gnr. 528 bnr. 1, gnr. 528 bnr. 2, gnr. 528 bnr. 3 i Oslo kommune

1. FELLESAREAL – FELLES UTEOPPHOLDSAREAL; LEKEPLASS, GÅRDSPLASS M.M:
Gnr. 228 bnr. 653, som vist med rosa skravering på bilag 1 skal være til felles bruk som uteoppholdsareal for gnr. 228, bnr. 568 og gnr. 228 bnr. 654, 655, 656, 657 og 658. Arealet vil videre i avtalen betegnes som FELLESAREAL.

2. BRUKSRETT TIL AREALER PÅ GNR. 228 BNR. 655
Det åpne arealet på gnr. 228 bnr. 655 som vist med mørk rosa farge på bilag 1 skal inngå i FELLESAREALET, unntatt en stripe på 3 meter inn mot bygningskroppene som er vist med blått på samme kartbilag. Bruksretten til arealet med mørk rosa skal være som i pkt. 1. Arealet skal driftes og vedlikeholdes på samme måte som i pkt. 3 og 4.

Eier av gnr. 228 bnr. 655 har rett til å disponere nødvendige arealer innenfor egen parsell til sykkelparkering.

3. FELLESAREALET SKAL HOLDES UBEBYGD
FELLESAREALET skal holdes ubebygd med unntak av den bebyggelse som er nevnt i denne avtalen.

4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALET
Eier av gnr. 228 bnr. 653 har rett til å stå for drift og vedlikehold av FELLESAREALET. Drift og vedlikeholdet skal være i henhold til de krav som eier av gnr. 228 bnr. 653 til enhver tid måtte definere. Utgiftene til drift og vedlikehold skal dekkes forholdsmessig av gnr. 228, bnr. 568, 654, 655, 656, 657 og 658.

Alt praktisk arbeid og utgifter til etablering, drift og vedlikehold av lekearealet som vist med grønt på bilag 1 skal dekkes av eier av gnr. 228 bnr. 655.

Alt praktisk arbeid og utgifter til etablering, drift og vedlikehold av lekearealet som vist med gult på bilag 1 skal dekkes av eier av gnr. 228 bnr. 656.

5. ESTETISKE KRAV TIL FELLESAREALET
FELLESAREALET skal ha et enhetlig uttrykk. Ingen kan sette ut møbler, skilt, sykkelstativ eller annet uten forhåndssamtykke av eier av gnr. 228 bnr. 653.

Forhåndssamtykke fra eier av gnr. 228 bnr. 653 skal også innhentes ved bruk av eller endring av fasade som vender ut mot FELLESAREALET.

6. KJØREATKOMST -RETT TIL VARELEVERING OG KJØRING OVER GNR. 228 BNR. 653
Gnr. 228, bnr. 568, gnr. 228 bnr. 653, 654, 655, 656, 657 og 658 og gnr. 528 bnr. 1, 2 og 3 skal ha rett til å kjøre over gnr. 228 bnr. 653 ved behov, herunder for vareleveranse, flytting og kjøring i forbindelse med vedlikehold av bygningsmassen. Atkomsten er fra Trondheimsveien, men atkomst til parkeringskjellere er fra Herslebsgate.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/588524/200
Uthentet 2025-04-08 10:38

All kjøring på gnr. 228 bnr. 653 skal skje i henhold til kjøreinstruks fra eier av gnr. 228 bnr. 653.

7. RETT TIL PARKERING
Gnr. 228, bnr. 568, gnr. 228 bnr. 654, 657 og 658 har rett til korttidsparkering av biler på oppmerkede plasser på gnr. 228 bnr. 653, og kjøring over gnr. 228 bnr. 653 i den forbindelse.

8. BRUK AV GRUNN TIL REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD AV BYGNINGSMASSE
Gnr. 228, bnr. 568 og gnr. 228 bnr. 654, 655, 656, 657 og 658 og gnr. 528 bnr. 1, 2 og 3 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 228 bnr. 653 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmassen på gnr. 228, bnr. 568 og gnr. 228 bnr. 654, 655, 656, 657 og 658 og gnr. 528 bnr. 1, 2 og 3.

9. FREMTIDIG UTNYTTING AV GNR. 228 BNR. 653
Gnr. 228, bnr. 568 og gnr. 228 bnr. 654, 655, 656, 657 og 658 og gnr. 528 bnr. 1, 2 og 3 er inneforstått med at det kan bygges kulturpark på gnr. 228 bnr. 653 og at det kan bygges parkeringskjeller under hele gnr. 228 bnr. 653. De nevnte eiendommer er videre inneforstått med og vil ikke hindre omreguleringer eller annet som medfører mindre endringer av fellesarealets størrelse eller utforming, eksempelvis dersom deler av eksisterende bygningsmasser rives og nybygg får en annen plassering enn eksisterende bygg over bakken.

10. SØPPELBODER OG SYKKELPARKERING FOR GNR. 228 BNR. 655 OG 656
Gnr. 228 bnr. 656 har rett til plassering, for egen kostnad, drift og vedlikehold sykkelparkering på gnr. 228 bnr. 653s område som vist med turkis på bilag 1.

Næringsarealer på gnr. 228 bnr. 655 og 656 har rett til plassering, for egen kostnad, drift og vedlikehold av søppelbod på gnr. 228 bnr. 653s område som vist med turkis på bilag 1.

Område for søppelboder og sykkelparkering kan ikke utgjøre mer enn 80 m2.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene gnr. 228, bnr. 568, 653, 654, 655, 656, 657 og 658 og gnr. 528 bnr. 1, 2 og 3

Dette er en gjensidig avtale mellom de nevnte eiendommer. Sletting eller endring av punktene 1-10 kan ikke skje uten samtykke fra grunneiere som er tilgodesett i det respektive punkt.

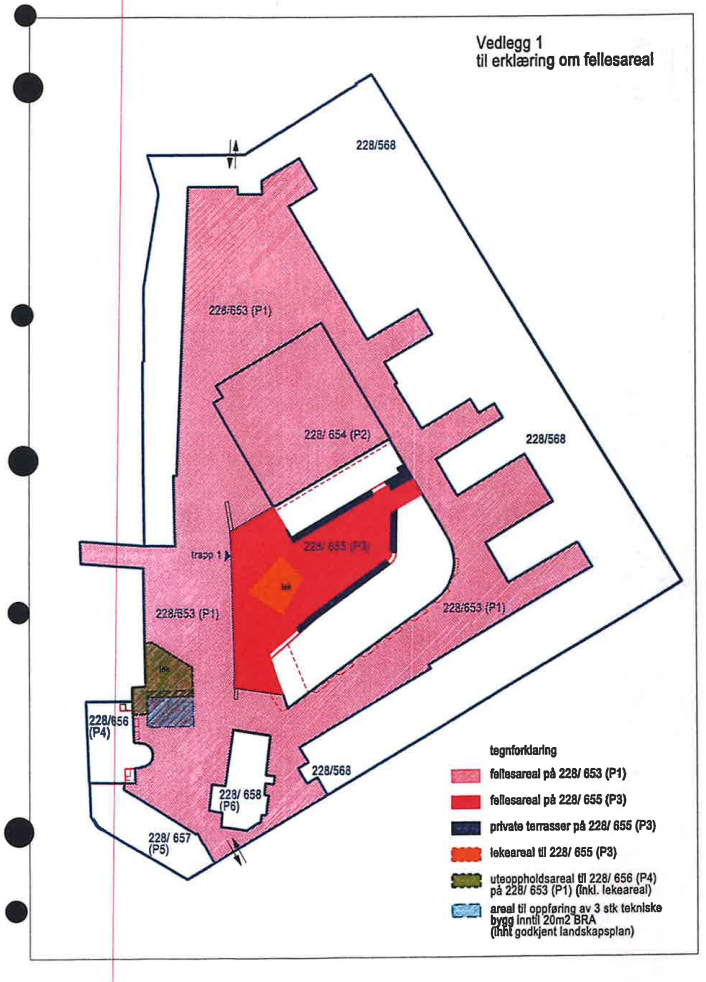
Underskrifter:

For eiend. gnr. 228 bnr. 653, 654, 655, 656, 657, 658 og 568 og gnr. 528 bnr. 1, 2 og 3

Oslo 18.01.2008 Ellin Langeggr

Sted	Dato	Trondheimsv 2 ANS Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr. 955133994

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/588524/200
Uthentet 2025-04-08 10:38



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/805901/200
Uthentet 2025-04-08 10:34



Skatteetaten

Dato
28.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 228 Bnr 655 Fnr 0 Snr 12

Eiendommens adresse:

Trondheimsveien 2E, 0560 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 317 206
Som sekundærbolig:	kr 5 268 824

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Trondheimsveien 2E

Nabolaget Schous plass - vurdert av 231 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

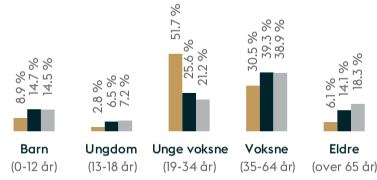
Offentlig transport

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

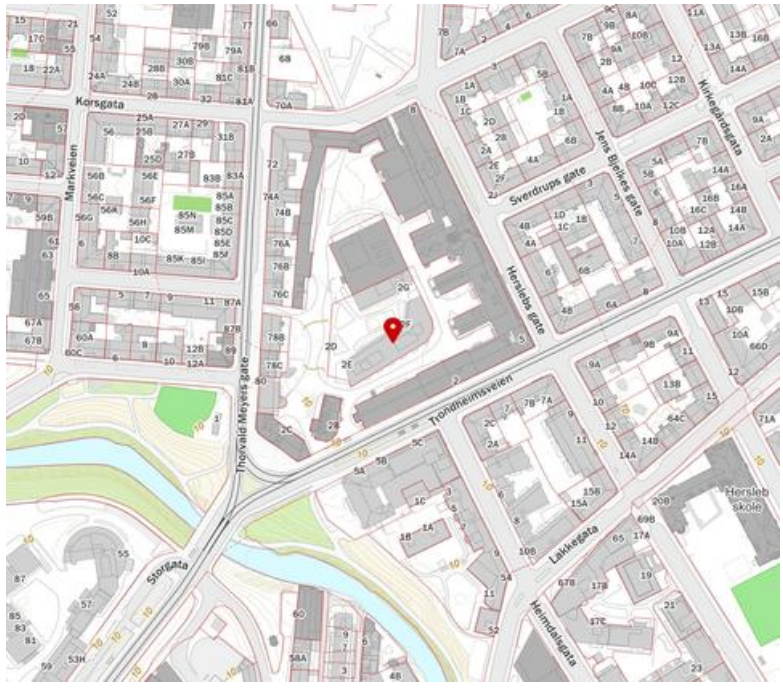
«Hyggelig og sentral bydel, stort utvalg av forretninger, cafeer og gode restauranter, mange parker og mangfoldig kulturtilbud»

— 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

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/rekkehus: **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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 13-0201/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Trondheimsveien 2E 0560 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 655, snr 12 (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