NORDVIK

Trondheimsveien 2G

2 soverom | 63 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Trondheimsveien 2G

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og moderne 3-roms selveier i 5. etg med heis og to balkonger | Fyring/V.V inkl. | Felles takterrasse | Garasjeleie*

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**163 880,-**
Totalpris	**6 663 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 478,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2009**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Trondheimsveien 2G!

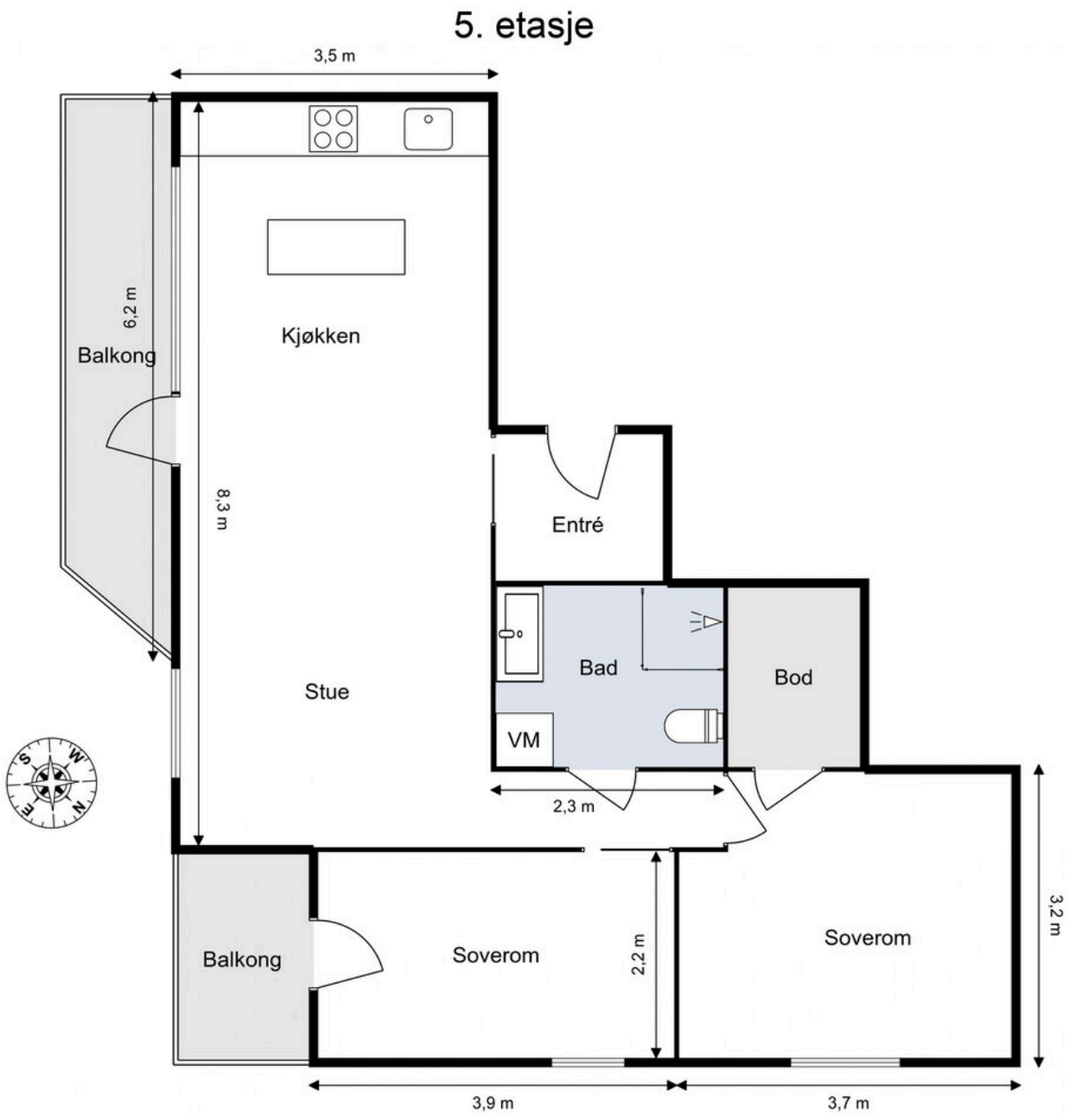
En nyere og attraktiv 3-roms selveier fra 2009 med meget flott og sentral beliggenhet. Leiligheten ligger høyt og luftig i byggets 5. etasje vendt mot indre bakgård og har gode lysforhold, heis og to flotte balkonger. Leiligheten har en romslig planløsning med åpen stue og kjøkken, to soverom, bad og innvendig bod.

Verdt å merke seg:
Gjennomgående og god standard fra 2009
Fyring, varmtvann og internett er inkludert i fk.
Strømforbruk 2025: 3832 kWh (kr 3808)
Ingen fellesgjeld på seksjonen
Godt med lagringsplass
Felles sykkelparkering
Felles takterrasse med flott utsikt over Oslo by og gode solforhold
Tilbaketrukket beliggenhet mot indre gårdsrom
Garasjeanlegg i kjeller, mulig for leie garasjeplass
Kort vei til alle byens fasiliteter

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

Trondheimsveien 2G, 0560 Oslo



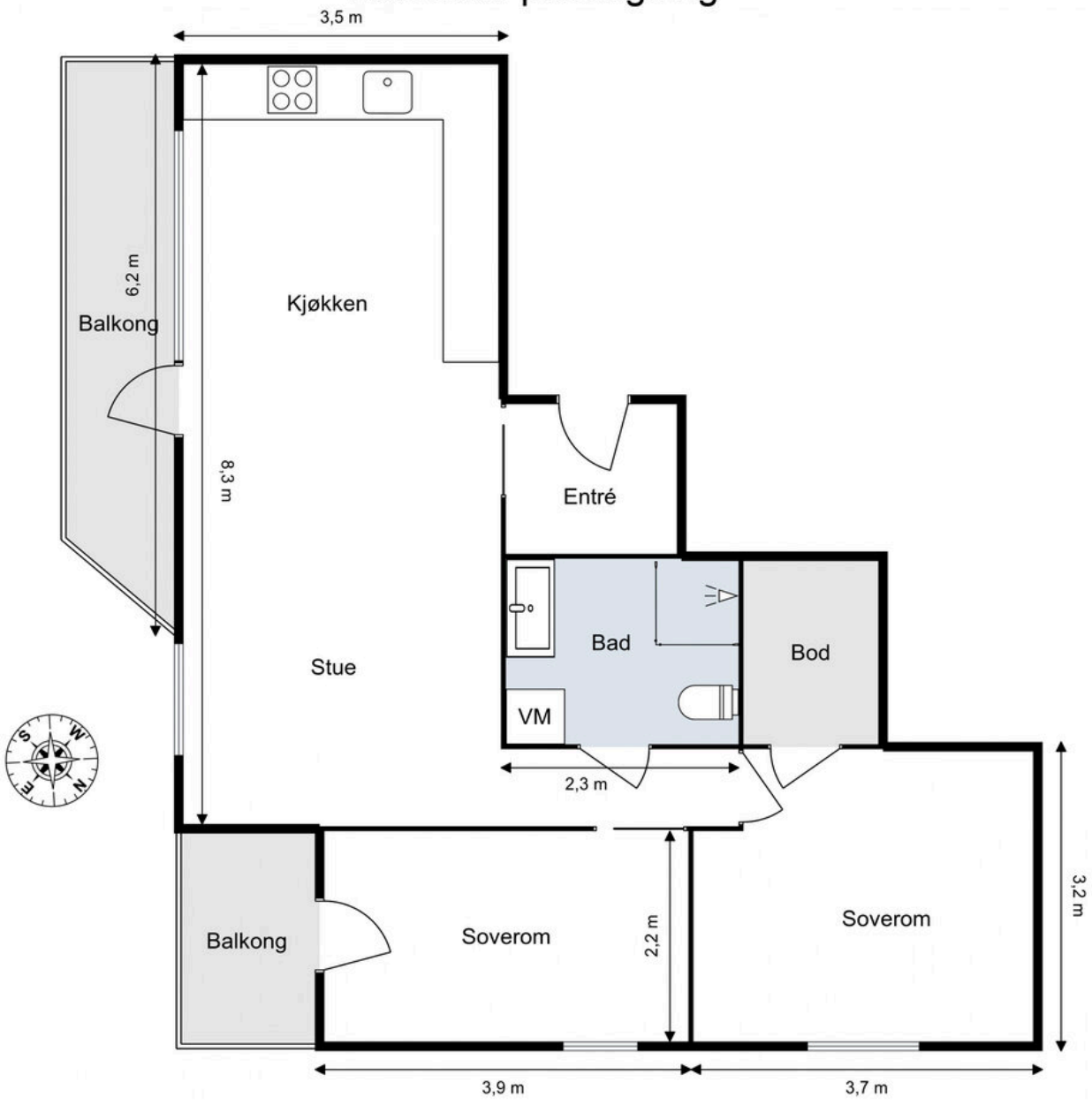
Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Alternavtiv planløsning

5. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

Trondheimsveien 2G, 0560 Oslo

Alternativ plantegning



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

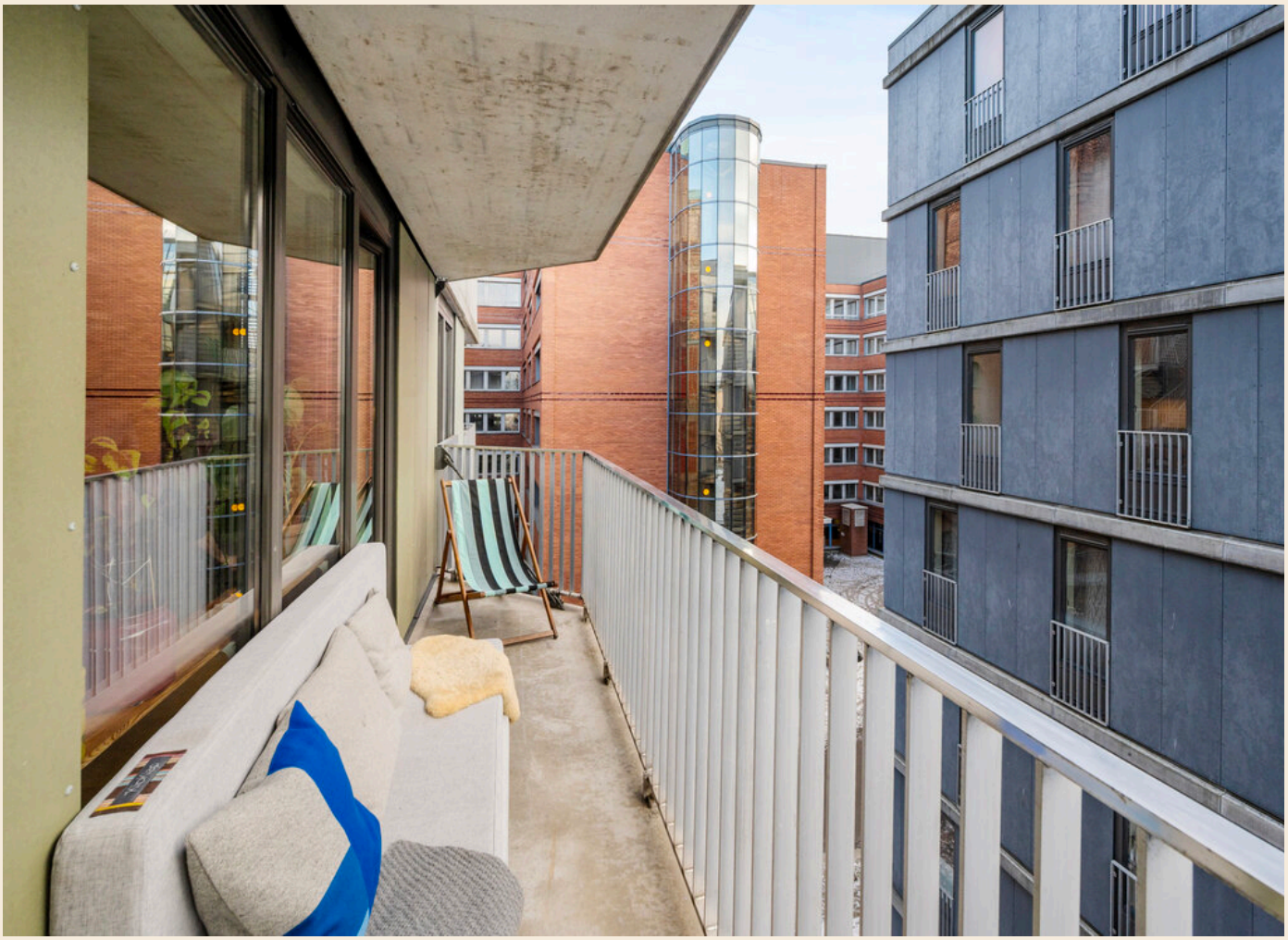



































BOSCH


BOSCH












Trondheimsveien 2 F

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0015/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 2G, 0560 OSLO
Gnr 228, bnr 655, snr 57 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Pål Bagge Skar

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 676 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og innvendig bod.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 10 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Sydøstvendt balkong på ca. 7 m² med utgang fra stue.
Sydøstvendt balkong på ca. 3 m² med utgang fra soverom.

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og innvendig bod.

Leiligheten disponerer en bod i 1. etasje på ca. 4m².

Her bor du i et rikt og spennende område med

Standard
Entré:
En innbydende entré ønsker deg velkommen hjem, med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Videre innover er det lagt til rette for praktiske oppbevaringsløsninger som sørger for en ryddig og funksjonell hverdag.

Stue:
Lys og tiltalende stue med gode møbleringsmuligheter og plass til sofa, TV-møbler og øvrig møblement. Store

vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp og gir rommet en luftig atmosfære. Den åpne løsningen mot kjøkkenet bidrar til en sosial og luftig planløsning med god romfølelse. Veggene er malt i en delikat fargetone som harmonerer fint med parkettgulvet. Oppvarming via vegghengt radiator. Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig sørøstvendt balkong på ca. 7 m². Balkongen byr på plass til ulike utemøbler, planter og grill, og vender mot rolige omgivelser.

Kjøkken:
Flott kjøkken med funksjonell utforming og rikelig med skap- og benkeplass, samt en flott, frittstående kjøkkenøy med barløsning som kan flyttes på. Stilren innredning med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp med kullfiltervifte over stekesonen, stekeovn og oppvaskmaskin, og det er plass til frittstående kjøl-/fryseskap. Dette er ideelt både for hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster.

Bad:
Pent flislagt bad fra byggeåret med elektrisk gulvvarme, downlights i taket og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av servantskap, speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med svingdører i glass. Rommet er tilkoblet mekanisk avtrekk.

Soverom:
Romslig og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Det er god plass til stort garderobeskap i rommet, og man har også tilgang til en praktisk bod med svært gode oppbevaringsmuligheter. Myke fargetoner på veggene skaper en behagelig og avslappende atmosfære. Oppvarming skjer via vegghengt radiator.

Soverom 2:
Et lyst og romslig soverom med fleksible bruksmuligheter. Her er det god plass til seng og garderobeskap, og rommet egner seg like godt som gjesteværelse, barnerom, hjemmekontor eller en kombinasjon. Rommet har en attraktiv hjørnebeliggenhet som gir rikelig med naturlig lysinnslipp fra to sider. Herfra er det direkte utgang til en flott sørøstvendt balkong på ca. 3 m².

Innvendig overflater:
- Gulv med tre-stavs parkett.
- Vegger med malte plater og malt betong.
- Himling med malte plater og malte betongelementer.
- Takhøyden i stuen ble målt til 2,45 m og 2,36 m i entréen.

Parkering
Garasjeplass kan leies i underetasjen både på timebasis og månedsleie. Ta kontakt med Aimo Park (tidligere Qpark) for å høre om ledig kapasitet.

Selger opplyser at for beboere i sameiet koster det kr. 2.745,- i mnd. for leie og at det er 28 ledige plasser pt.

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

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

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

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

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, jeg er første beboer av leiligheten.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? - "Nei"
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble gjort i 2023 og borettslaget har info.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det ble gjort i 2023 og borettslaget har info.

Bygningssakkyndig
Ole-Christian Eng

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

Byggemåte:
Boligblokk bygget i 2009. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser. Grunnmur antas å være av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong, utvendig med fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

Sydøstvendt balkong på ca. 7 m² med utgang fra stue. Gulv med betong. Rekkverk i stålkonstruksjoner.
Sydøstvendt balkong på ca. 3 m² med utgang fra soverom. Gulv med betong. Rekkverk stålkonstruksjoner.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Innvendig > Innvendig dør til bad:
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dørblad til bad har svellinger i bunnen. List på innsiden av bad har svellinger.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

- Våtrom > bad > Overflater vegger og himling:
Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

- Våtrom > bad > Overflater gulv:
Det registreres grunne fuger rundt sluk, samt misfarging i fuger. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

- Våtrom > bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Våtrom > bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak:
*Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
*Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Sentralt varmtvannsberedning.

- Våtrom > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det er baderom utført som prefabrikerte baderom i stålkassetter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen varmes opp med vannbåren varme tilknyttet radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.
Felles varmtvann i sameiet.

Boligen har mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruket for 2025 var på 3832 kWh (kr. 3808,85,-.)

Energiforbruket og kostnaden vil variere fra husstand til husstand, årstid og strømpris.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 478,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 17.02.26 utgjør kr. 4.478,- pr md.
Herav:
- Fiberbredbånd: 179,-
- Felleskostnader: 4.299,-

Felleskostnadene inkluderer:
Fyring, varmtvann, internett, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, renhold av fellesarealer, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 732 266,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 929 065,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Fiberbredbånd betales via felleskostnadene.

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.

Sameiets hjemmeside: http://schouskvartalet.herborvi.no

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.

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.

Hyblifisering
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
Avdrag: Kr 0,-

Ingen lån registrert på selskap.

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 135,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kr. -395 779,-. Budsjettet for 2025 legger til grunn for et underskudd på kr. -1 675 590,-. Underskuddet skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold, arbeidet med blant annet nødvendig fasade- og søyle vedlikehold, oppgradering av utelys, og motvirkende tiltak for vinduer.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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 meget populært og urbant område på Grünerløkka. Grünerløkka er en bydel som er velkjent for sitt unike kulturliv. Området har umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvare butikker, shopping, kafeer, barer, restauranter m.m. Leiligheten har nærhet til Akerselva, flotte park- og grøntområder som f.eks. Sofienbergparken, Olaf Ryes Plass, Birkelunden og Kuba parken med et yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren.

For hyggelige søndagsturer kan en spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, samt videre innover mot Maridalsvannet eller nedover elven til Bjørvika og Operaen. Nærområdet kan også by på fotballbaner, basketballbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall og

skateramp. For de treningsglade finner man også EVO og SATS i umiddelbar nærhet.

Servicetilbud
Innenfor et kort steinkast ligger kvalitetsrestauranter som Le Benjamin, Ching-ching og Sabrura som perler på en snor, og omkring Schouskvartalet finner du steder som Trattoria Popolare med rustikk italiensk mat på menyen og Südøst med asian crossover. Schouskjelleren byr på eksotiske ølslag i intime lokaler, og hos Bettola får du spennende drinker i retro-format. Andre alternativer er Markveien Mat og Vinhus, Dr. Kneips Vinbar.

Lenger opp er klassikeren Parkteatret verdt gjentatte besøk, og burger jointen Munchies er stedet for gode burgere med tilbakelent atmosfære og imøtekommende betjening. Hos Tim Wendelboe på hjørnet av Fossveien får du kaffe med lidenskap i kaffebrenneriet som tar mål av seg til å være blant de beste i verden på sitt felt.

Tar du turen over elva er veien kort både til Vulkan med populære Mathallen som selger spennende råvarer og har flere serveringssteder, samt DOGA og kulturkirken Jakob med hyppige arrangementer.

På BLÅ, som ligger en kort spasertur fra leiligheten, finner du Oslos urbane kulturscene med konserter og fester året rundt. Dette er i tillegg et yndet sted å møte venner til en utepils i vakre omgivelser ved vannkanten. Alternativt kan du nyte de gode sommerdagene i solveggen ute på Syng som ligger like om hjørnet, eller eventuell Kino som du finner på Ringnes Park

Dagligvarer kan enkelt handles i de mange nærbutikkene i området, inkludert KIWI, Bunnpris og Rema 1000 som alle er i nærheten. Legg gjerne turen innom en av de mange bakeriene eller kaffebarene i området for å nyte morgenen på behagelig vis.

Grünerløkka er kjent for sitt spennende og unike utvalg av vintagebutikker, mote, interiør, kaféliv, barer, restauranter, uteserveringer, frisører og Markveien senter, hovedsakelig konsentrert rundt Markveien og Thorvald Meyers gate. Det er også kort vei til det eksotiske Grønland med sitt livlige folkeliv, Torshov/Sagene, Storo, St. Hanshaugen, Oslo City, Byporten og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum.

Offentlig kommunikasjon
Gode muligheter for kollektivtransport. Trikk nummer 17 og buss nummer 30 og 31 går fra Trondheimsveien. Fra Schous plass går trikk nummer 11, 12 og 13. Det er også gangavstand til Oslo Sentralbanestasjon, det største knutepunktet for kollektivtrafikk i Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.03.2014.

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.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, kontor, forretning, beverting, allmenn formål (kultur) og felles gårdsplass iht. reguleringsbestemmelse S-4191. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Trondheimsveien 2 - forhåndskonferanse, bruksendring og fasadeendringer av del av Schous-kvartalet
Saksnummer: 2026/01063
Mottatt sak: 29.01.2026
Status: Under behandling
Det er ønskelig å transformere kontorbygget i Trondheimsveien 2/ Herslebs gate 5 fra kontor til bolig. Transformasjon til bolig vil ikke endre byggets høyde eller fotavtrykk, men være behov for tilpasninger i byggets fasader. Bygget kan rommet ca. 176 leiligheter mellom 30 og 45 kvm BRAs.

Trondheimsveien 2 - oppgradering, ombygging og fasadeendringer - Bygg M
Saksnummer: 2025/07612
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Rammetillatelse gitt
Det søkes om oppgradering og ombygging av eksisterende bygg M i Trondheimsveien 2. Tiltaket innebærer innvendige endringer, bruksendringer og fasadeendringer.

Trondheimsveien 2 - bruksendring fra bryggeri til

restaurant og fasadeendring
Saksnummer: 2025/04561
Mottatt sak: 08.09.2025
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Pågående plansaker i området:
Markveien - Gateopprustning
Saksnr: 202209792

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:

301/228/655/57:
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: 57
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 63/7644

Rettigheter i annen eiendom:
03.07.2009 - Dokumentnr: 485024 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:656 Snr:18
ansvar for drift og vedlikehold av boder og sykkelrom
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Factoring kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - OBOS kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - OBOS kr. 3 125,-
Utlegg foto - Dagbilder kr. 5 500,-
Utlegg Takstmann - Tilstandsrapport med plantegning kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 150,- 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 25. februar 2026

Megler
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

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

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

Trondheimsveien 2G

Nabolaget Schous plass - vurdert av 233 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 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	5 min 2.1 km
Hersleb videregående skole	4 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	7 min 0.6 km

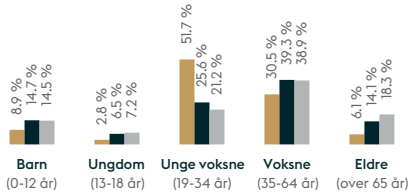
Offentlig transport

Heimdalsgata Linje 17	2 min 0.2 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	16 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Eventyrbrua Steinerbarnehage (... 63 barn	5 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 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

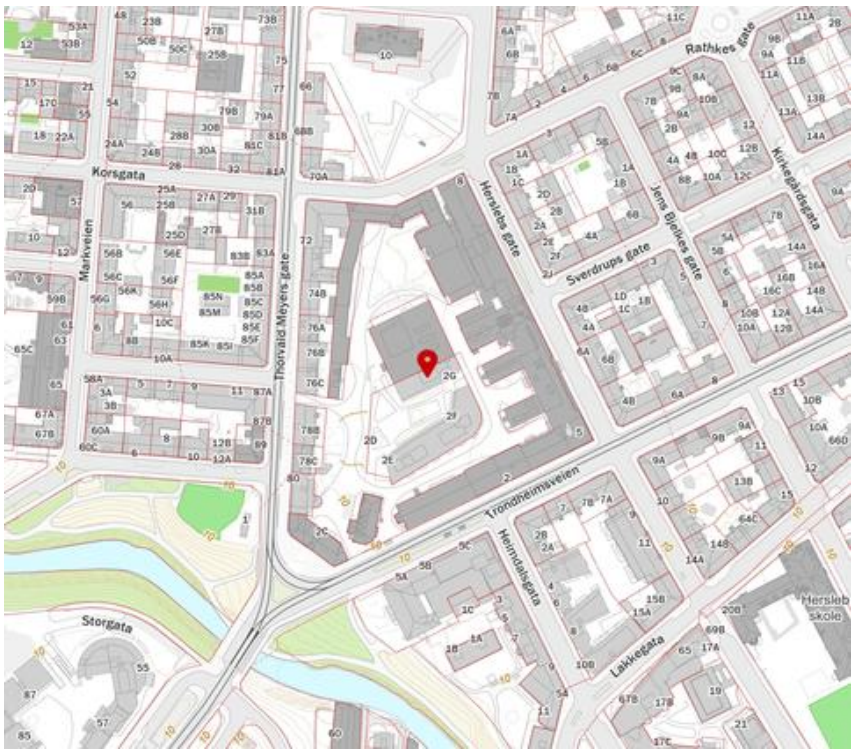
«Hyggelig og sentral bydel, stort utvalg av forretninger, cafeer og gode restauranter, mange parker og mangfoldig kulturtilbud»

— 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 2026

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Trondheimsveien 2G, 0560 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 655, snr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1304 **Referansenummer:** AL5904

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2009. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2011.

Selveierleilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong på ca. 7 m² med utgang fra stue. Gulv med betong. Rekkverk i stålkonstruksjoner.

Sydøstvendt balkong på ca. 3 m² med utgang fra soverom. Gulv med betong. Rekkverk stålkonstruksjoner.

Boligblokk bygget i 2009. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser. Grunnmur antas å være av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong, utvendig med fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himling med malte plater og malte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med tre-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,45 m og 2,36 m i entréen.

- Det registreres noe slitasje på parkett, da spesielt ved kjøkken.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap og kjøkkenøy. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

- Eier opplyser at kjøkkenøy ikke er fastmontert, og kan flyttes på.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

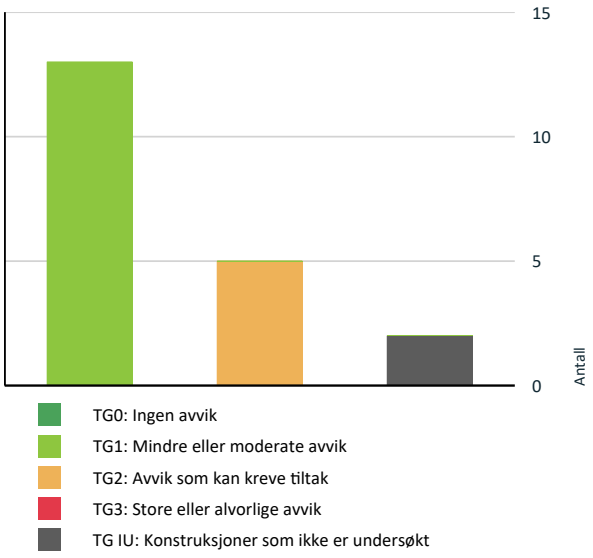
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt godkjente og byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendig dør til bad	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2009

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass, prod 2008.

TG 1 Dører

Malt balkongdør med 2-lags glass, prod. 2008. Lyd- og brannklassifisert entrédør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong på ca. 7 m² med utgang fra stue. Gulv med betong. Rekkverk i stålkonstruksjoner.

Sydøstvendt balkong på ca. 3 m² med utgang fra soverom. Gulv med betong. Rekkverk stålkonstruksjoner.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2009. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser. Grunnmur antas å være av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong, utvendig med fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himling med malte plater og malte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med tre-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,45 m og 2,36 m i entréen.

- Det registreres noe slitasje på parkett, da spesielt ved kjøkken.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 2 Innvendig dør til bad

Glatt innerdør.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørblad til bad har svellinger i bunnen. List på innsiden av bad har svellinger.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp med radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres grunne fuger rundt sluk, samt misfarging i fuger. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

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

Som et risikoreduserende tiltak bør det vurderes å benytte dusjkabinett for å begrense direkte vannbelastning på vegger og gulv. Tiltaket er ikke et krav, men kan redusere risiko for fuktbelastning i eldre våtrom.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det registreres svellinger i bunn av skapdører på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Skapdører fungerer slik det er i dag. Det vil være naturlig med utskiftning ved oppussing av bad.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er baderom utført som prefabrikerte baderom i stålkassetter.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap og kjøkkenøy. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

- Eier opplyser at kjøkkenøy ikke er fastmontert, og kan flyttes på.

5. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Fordelerskap er plassert i himlingen på bad.



Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma. Sikringer og måler er plassert i felles sikringsskap på gangen utenfor leiligheten, merket 501.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anbefaler kontroll/tilsyn da det ikke foreligger dokumentasjon på det elektriske anlegget.







FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøuder ble målt til 1,18 m og 1,19 m. Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

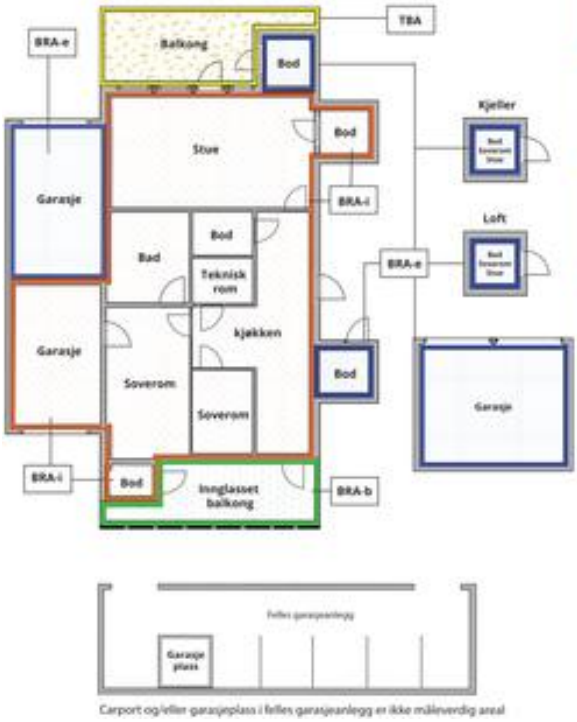
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	63			63	10
1. etasje		4		4	
SUM	**63**	**4**			**10**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Entré, 2 soverom, bod, bad, kjøkken, og stue		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- Bod i 1. etasje på ca. 4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke tilsendt godkjente og byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Pål Bagge Skar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	655		57	2958.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Trondheimsveien 2G, 0560 Oslo

Hjemmelshaver
Pål Bagge Skar

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Schouskvartalet Sameie	63 / 7644	993996599

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	86361645			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Meglerbrev			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skar, Pål Bagge	9578-5990-4-2848501	2026-02-18 13:50:27

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
18. feb. 2026

Oppdragsnummer
34-0015/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 2G, 0560 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Pål Bagge Skar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2025

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 629593
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: jeg er første beboer av leiligheten

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble gjort i 2023 og borettslaget har info

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble gjort i 2023 og borettslaget har info

---

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?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0015/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Skar, Pål Bagge	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Skar, Pål Bagge

Signicat

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

Nordvik Bjørvika
v/Bjørnar Hagerup Nilssen
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: b.nilssen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0015/26 . Vår ref.: 7111-1-057 Dato: 17.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Schouskvartalet Sameie
Organisasjonsnr:	993996599
Seksjonseier:	Skar, Pål Bagge
Medeier:	
Leilighetsnummer:	057
Adresse:	Trondheimsveien 2 G, 0560 OSLO
Seksjonsnummer:	57
Gnr.	228
Bnr.	655

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

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

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	670,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	11 135,-
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 Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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**

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

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

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.

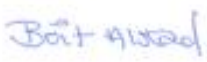
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 2025 for SCHOUSKVARTALET SAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Lars Gjemble ble foreslått som møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrehonoraret ble foreslått til kr 250.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiten

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

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

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

Følgende stilte til valg:
Marie Schlytter
Kristian Vernon Olsen

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

Transaction 09222115557544021291 Signed KVO, LG

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. desember kl. 09:00 og lukker 11. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7111

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

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

Rådgiver Hedda Trøan i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lars Grydeland Ersvik og Marie Schlytter er valgt.

Sak 3

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 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til eierseksjonslovens §65 har sameiet revisjonsplikt.

Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Årsmøte skal ta stilling til valg av ny revisor for sameiet. Følgende kandidat er foreslått:

• PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetansen innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i årsmøte.

Forslag til vedtak

Årsmøte velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som sameiets nye revisor.

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.

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.

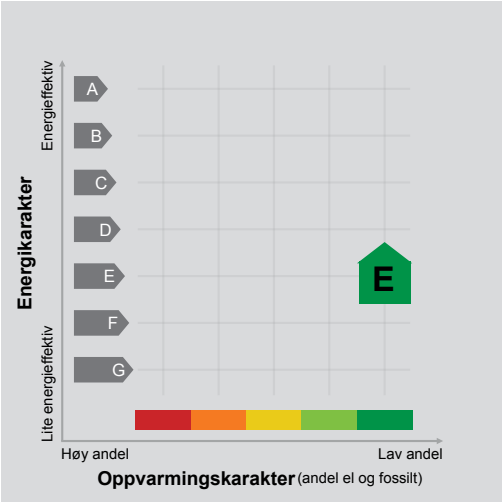
(2) Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra næringsseksjonen:

- 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.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SCHOUSKVARTALET SAMEIE
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0560
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	655
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81828571
Merkenummer	Energiattest-2025-233260
Dato	13.12.2025
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:	64
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

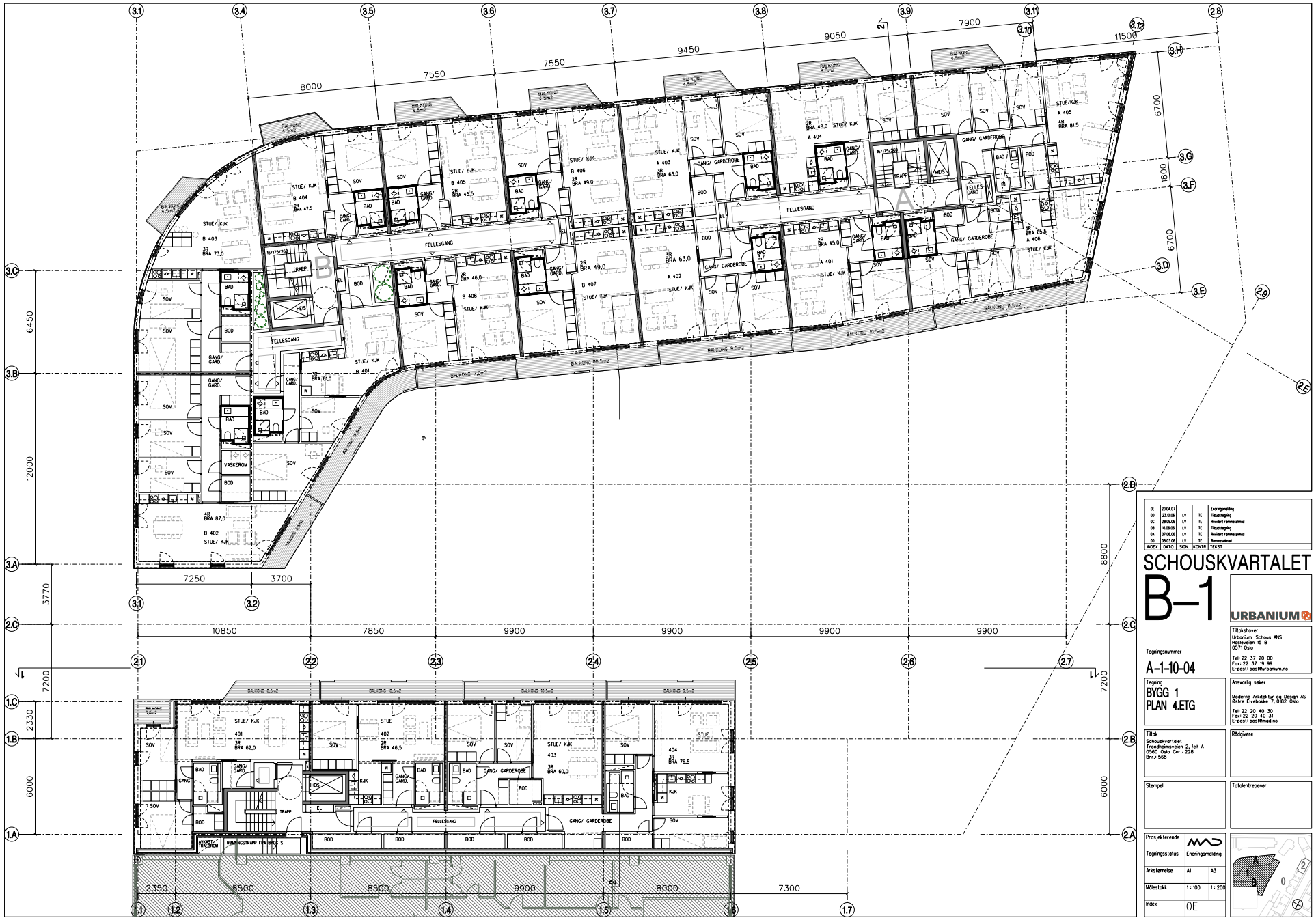
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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.

Pliktene ved 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.


SCHOUSKVARTALET
B–1
URBANIUM
Tegningsnummer
A-1-10-04
Tegning
BYGG 1
PLAN 4.ETG
Tiltak
Schouskvartalet
Trondheimsveien 2, felt A
0560 Oslo Gnr.: 228
Bnr.: 568
Tiltakshaver
Urbanium Schous ANS
Haslevelen 15 B
0571 Oslo
Tel: 22 37 20 00
Fax: 22 37 19 99
E-post: post@urbanium.no
Ansvarlig søker
Moderne Arkitektur og Design AS
Østre Eveløkke 7, 0182 Oslo
Tel: 22 20 40 30
Fax: 22 20 40 31
E-post: post@mad.no
Rådgivere
Totalentreprenør
Stempel
Prosjekterende
Tegningsstatus
Endringsmelding
Arkstørrelse
A1
A3
Målestokk
1 : 100
1 : 200
Index
0E
FELLESGANG
GANG/ GARDEROBE
VASKEROM
TRAPP
HEIS
BOD
BAD
SOV
STUE/ KJK
BALKONG
7250
3700
10850
7850
9900
2350
8500
7300
8000
12000
6450
3770
2330
6000
7200
8800
6700
1800

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

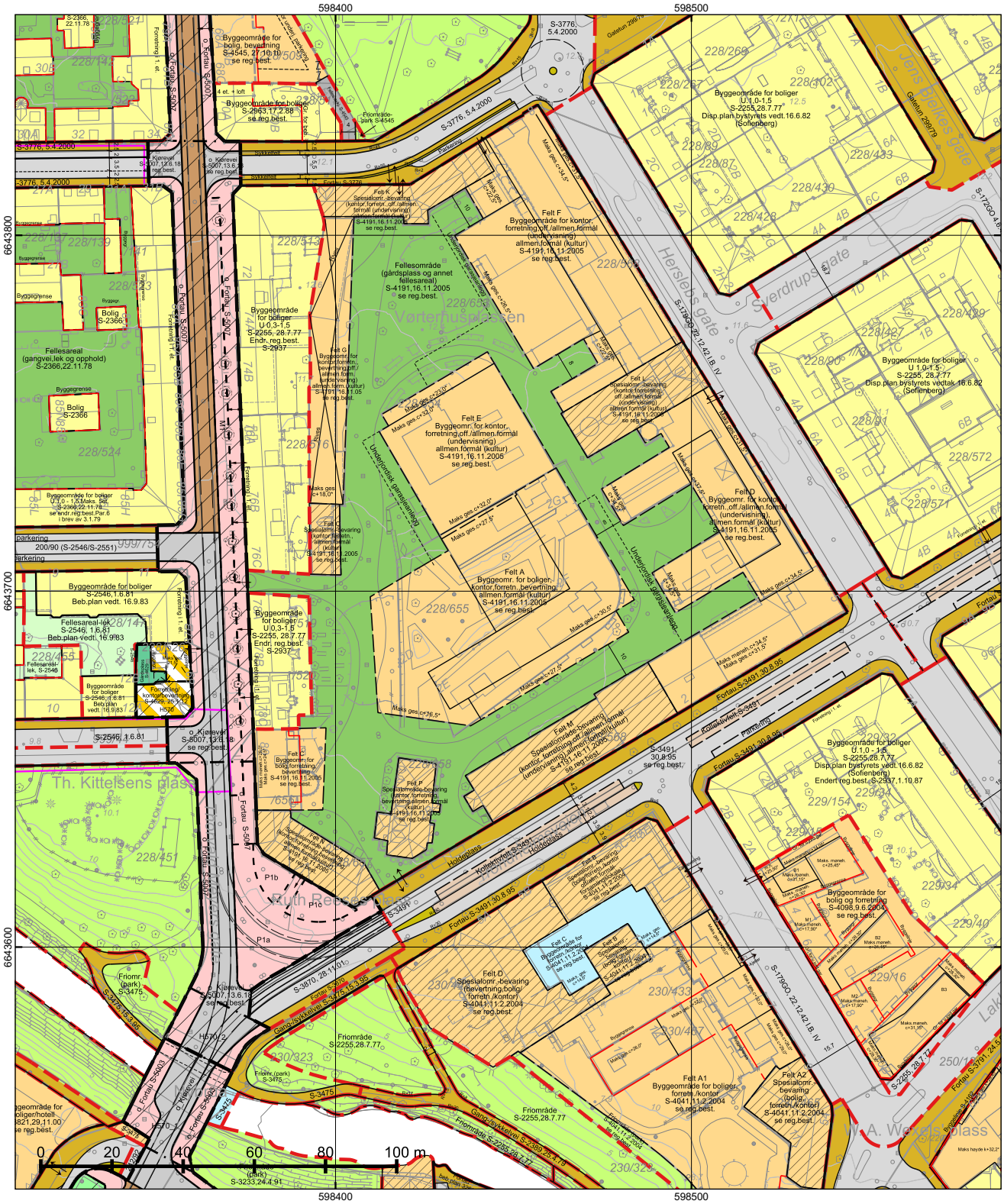
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

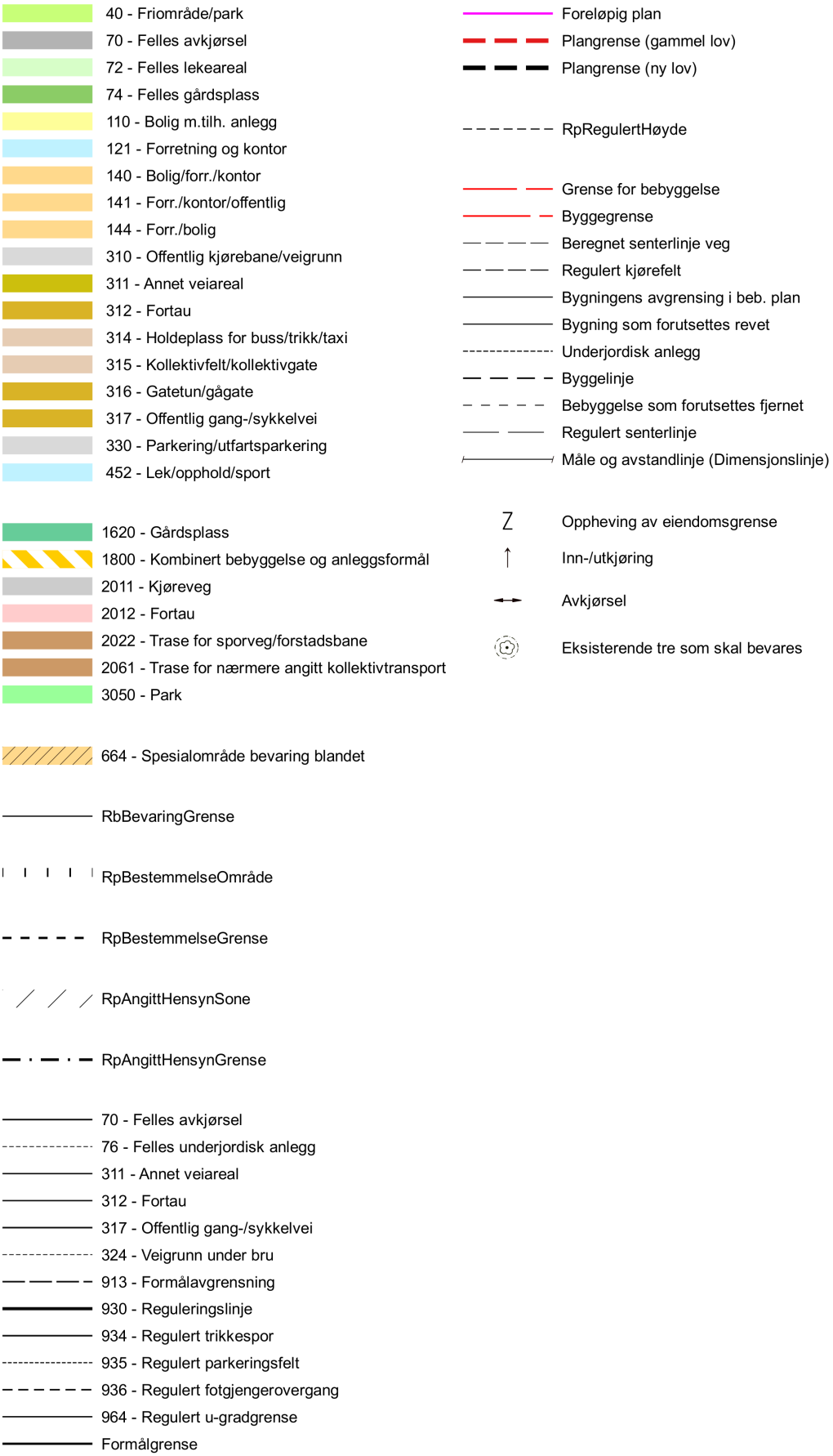
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

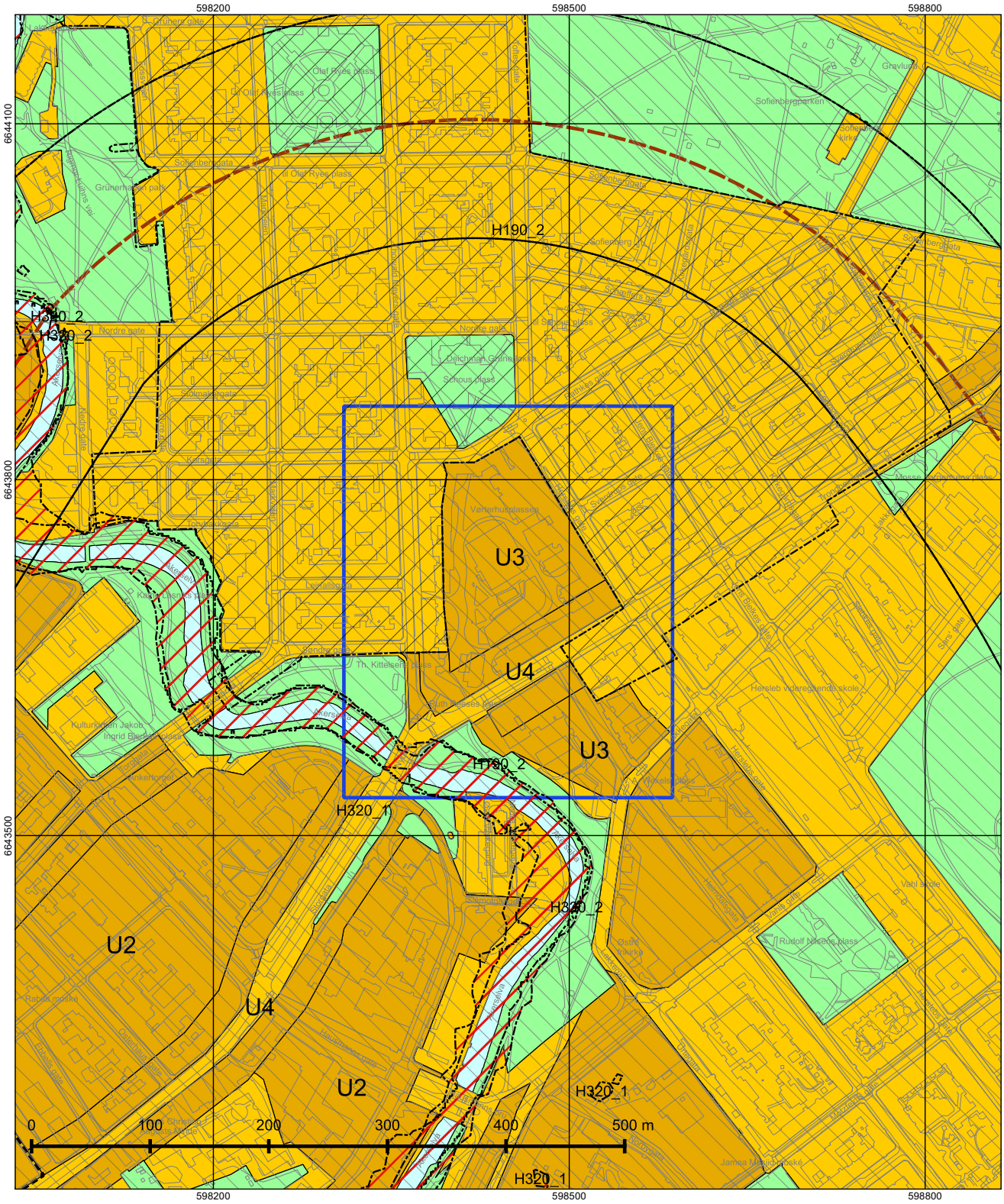
PlottID/Best.nr: 153271/ 86526959
Deres ref.:
Adresse: Trondheimsveien 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/655

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153271/86526959
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

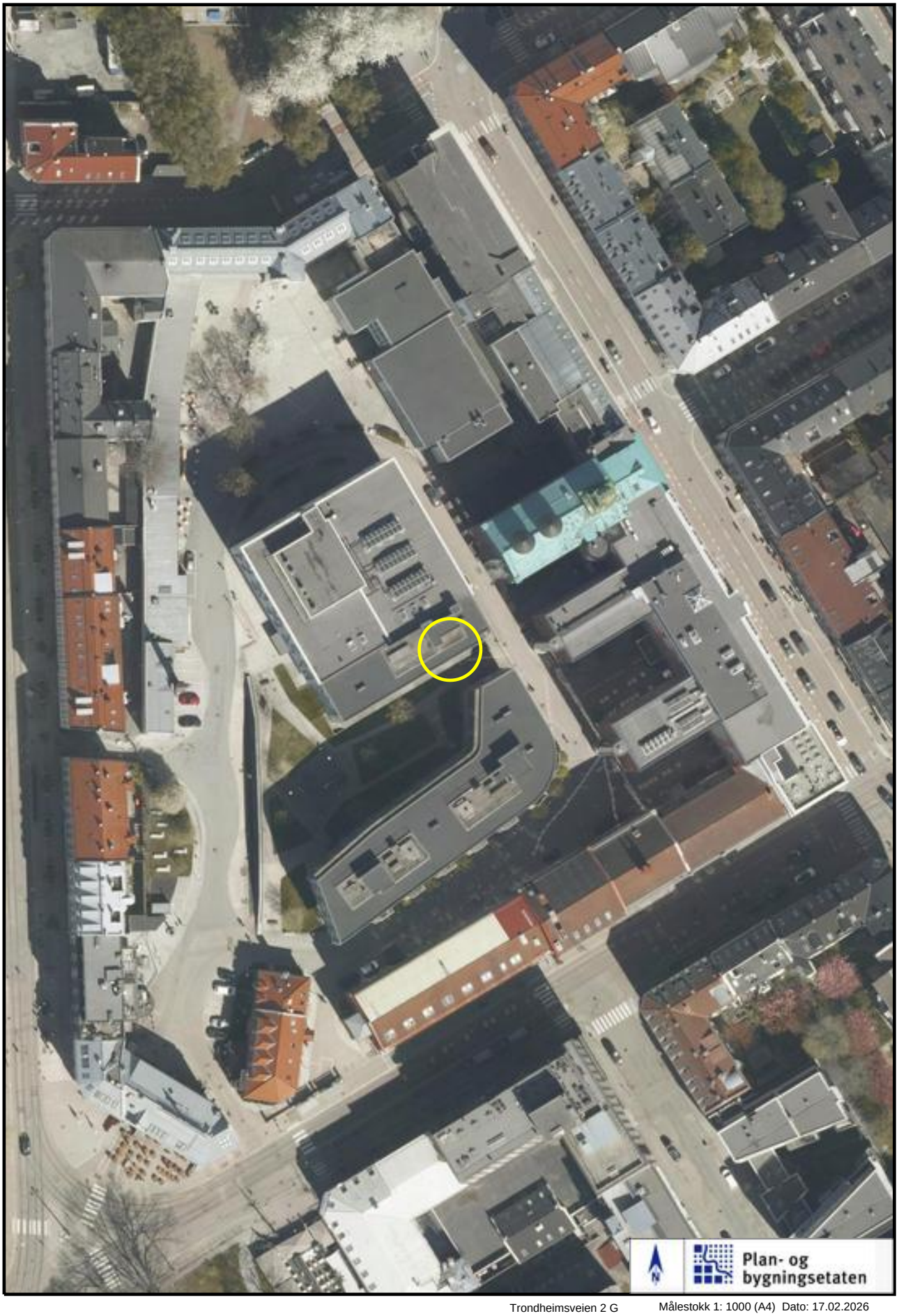
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Trondheimsveien 2 G Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 17.02.2026

Oslo

S-4191

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

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 utearealet 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.

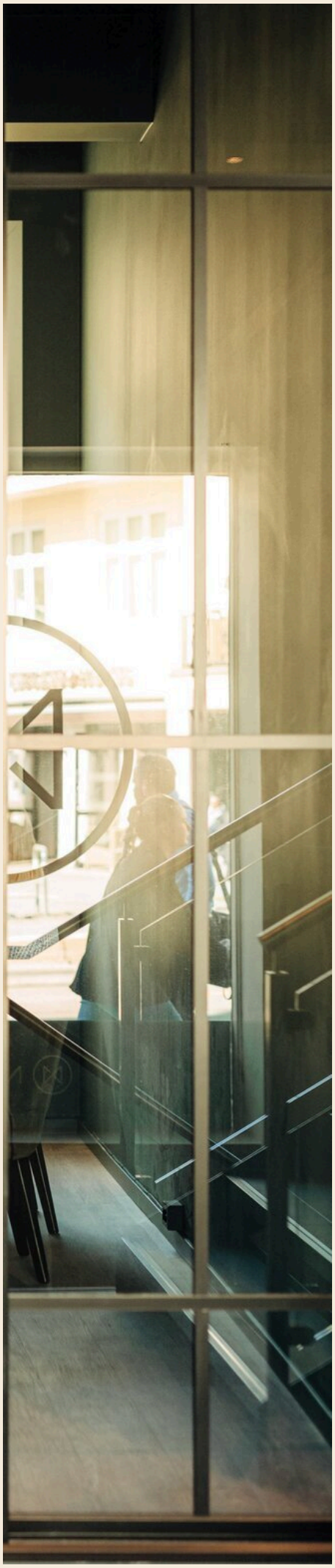
Tiltak i forhold til trafikkavvikling og sikkerhet ved avkjørsel i Trondheimsveien skal være godkjent av Oslo Sporveier AS og Samferdselsetaten og etablert før det gis brukstillatelse for nye tiltak som får konsekvenser for trafikkavviklingen og sikkerheten.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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 Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0015/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trondheimsveien 2G 0560 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 655, snr 57 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Bjørnar Hagerup Nilssen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
b.nilssen@nordvikbolig.no
466 61 850