

Schous plass 3A

Nabolaget Schous plass - vurdert av 233 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

🚶 Schous plass	2 min 🚶
Linje 11, 12, 18	0.1 km
🚶 Sofienbergparken	3 min 🚶
Linje 11N, 12N, 30	0.2 km
🚶 Grønland	15 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.2 km
🚶 Oslo S	19 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	1.4 km
✈ Oslo Gardermoen	38 min ✈

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
451 elever, 23 klasser	0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
538 elever, 23 klasser	0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
203 elever, 13 klasser	0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	8 min 🚶
431 elever, 30 klasser	0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	4 min ✈
227 elever, 16 klasser	1.9 km
Hersleb videregående skole	6 min 🚶
Elvebakken videregående skole	8 min 🚶
576 elever	0.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

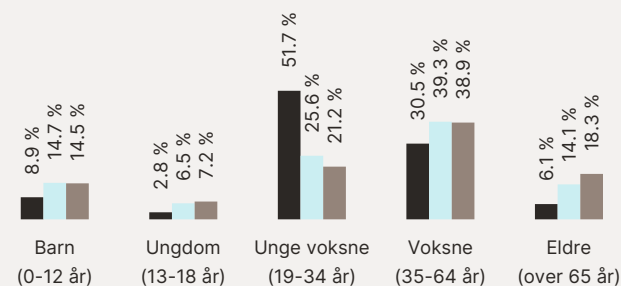


Kvalitet på skolene
Bra 66/100



Naboskapet
Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
76 barn	0.3 km
Akersløkka barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
68 barn	0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
46 barn	0.4 km

Dagligvare

Bunnpris Millskvartalet	2 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.1 km
Bunnpris Thorvald Meyersgt	2 min 🚶
Søndagsåpent	0.2 km



Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

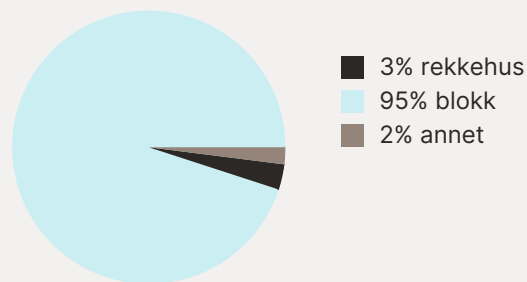
⚽ Sofienbergparken balløkke 3 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Grünerhagen - ballbane 3 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🚰 EVO Grünerløkka 3 min 🚶

🚰 SATS Schous plass 4 min 🚶

Boligmasse



«Det er ett flott nabolag med mange gamle bygninger. Det er mange restauranter, kafeér og uteplasser i nærområdet.»

Sitat fra en lokalkjent

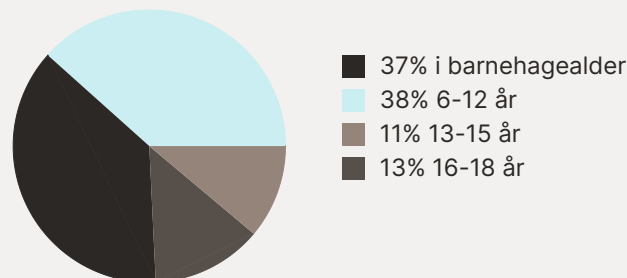


Varer/Tjenester

📍 Gunerius Shoppingsenter 13 min 🚶

📍 Boots apotek Grünerløkka 5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

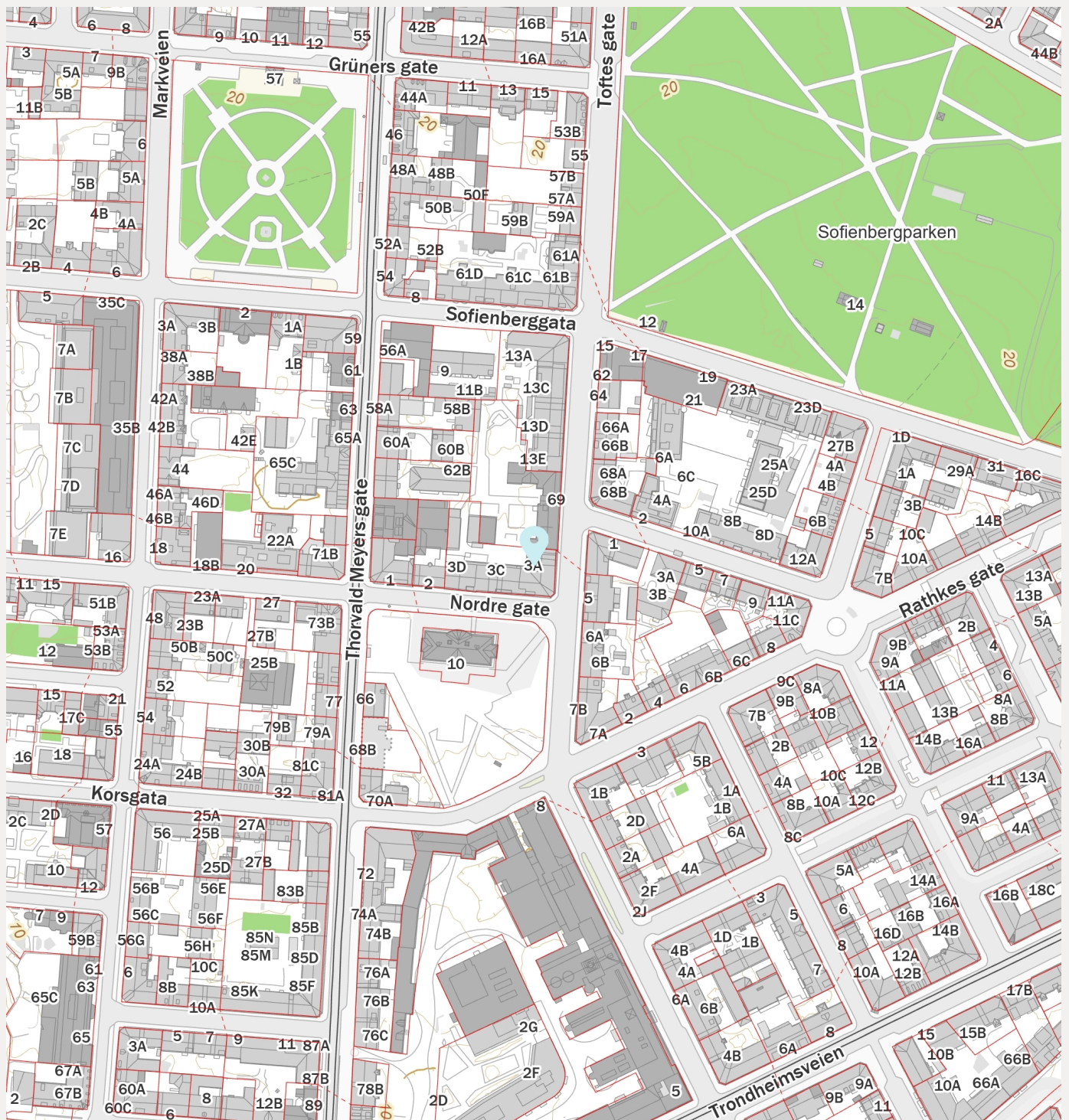
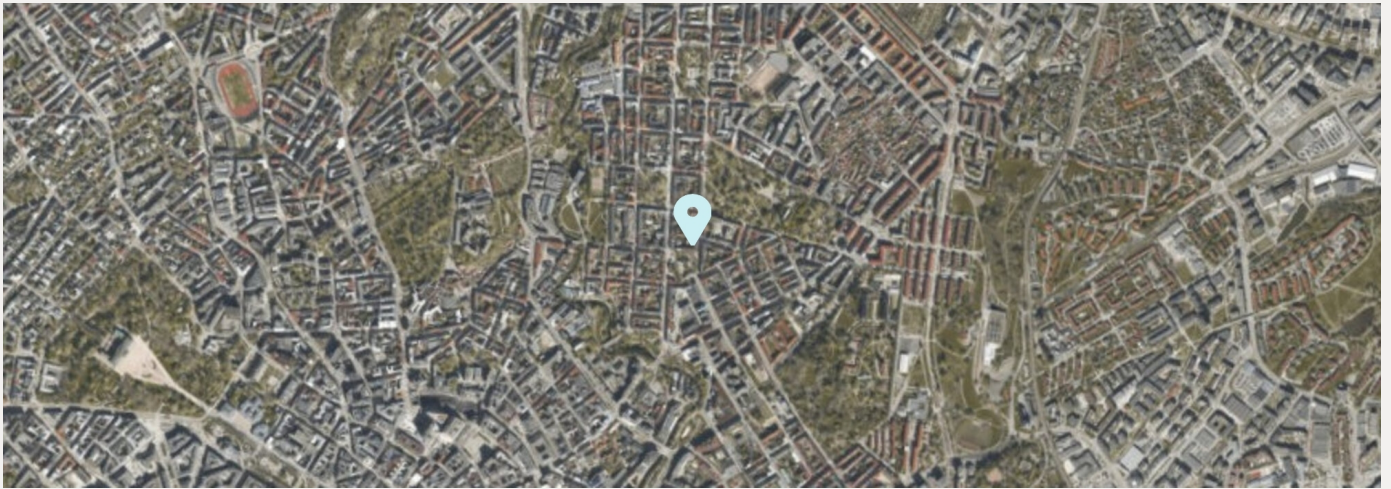


0% 56%

■ Schous plass
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Schous plass 3 A
0552 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/316
Oslo kommune

Rapportdato: 04.06.2026
Befaringsdato: 29.05.2026
Referansenummer: 15082632

Areal

Leilighet
Bruksareal: 82 m² (BRA-i: 73 m²)

Totalt bruksareal: 82 m² (BRA-i: 73 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygnings sakkyndig:



Thomas Erichsen



97094272

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.05.2026
Referansenummer	15082632
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0158
Hjemmelshaver/selger	Anne Margrethe D Steinert
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Erichsen
Tilstede på befaringen	Anne Margrethe D Steinert
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	22 °C
Rapportdato	04.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Schous plass 3 A
Postnummer/sted	0552 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/316
Seksjonsnr.	7
Borettslag / Sameie	Sameiet Schous plass 3 A-D,
Tomt	Eiet tomt: 1582 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1986		1995

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Schous plass 3 A-D, beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Sameiet består av 48 seksjoner. Sameiet har felles tomt opparbeidet med trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles områder har blant annet sykkelparkering og internveier av asfalt og heller.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1986. Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong/murkonstruksjon. Utvendig fasade forblendet med teglstein. Saltakkonstruksjon i tre, teknet med takstein (tak ikke besiktiget). Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Vinduer med karm/ramme av tre fra byggeår. Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

Boligen inneholder

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles oppgang med heis og oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, bad, kjøkken/stue, tv-stue og soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
		Ventilasjon	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		1.etasje	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		4		4	
		Loftbod			
1.etasje	73	5		78	
	Entré, bad, kjøkken/stue, tv-stue og to soverom	Utvendig bod ved bakkeplan			
SUM	73	9		82	
Total bruksareal: 82 m²					

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: felles bakgård.

Leiligheten disponerer to boder, en utvendig bod ved bakgård på 5m² merket med nr. 7 og en loftbod på 4m² merket med nr. 3. (BRA-e)

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 6m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2m².

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. 2,24 meter på bad og entré og mellom 2,34-2,36 meter på resten av rommene.

Parkeringsplasser etter gjeldene bestemmelser for sameiet og gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 27.05.26.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning, datert 11.04.94. Fremlagt fasadetegning fra byggeår datert 30.04.86.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende bruksendring til kontor/bolig bygård, datert 04.01.95.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 17.05.26.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke relevant
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt ordrebekreftelse vedrørende nytt kjøkken, datert 16.05.25.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 3 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2024, 2025 og 2026. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra ukjent eldre årstall. Flislagte vegger og gulv. Nedsenket himling av malt slett flate. Vegghengt servantinnredning med dører og ett-greps armatur. Vegghengt speil med overlys. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil plassert på vegg.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vannnett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Vannnett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Det er vurdert til at membran ikke er klemt under klemring. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.



Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Avløp (inkl. sluk) - Sluk baderom



Kjøkken

Innredning fra 2025 med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Plate mellom overskap og underskap. Benkeskapsbelysning under overskap med stikkontakter. Frittstående oppvaskmaskin. Integreerte hvitevarer. Vegghengt kullfilterventilator plassert over platetopp. Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper og komfyrvakt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Deler av avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Tekniske anlegg

Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Soppekran til kjøkken er plassert under kjøkkenvask. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

 TG 2	Innvendig stoppekran	Det er ikke etablert stoppekran til badet. Konsekvens kan være at det ikke er tilstrekkelig mulighet til å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er etablering av stoppekran.
 TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluke eller tilsvarende stakelukepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakelukepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakelukepunkter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Ifølge eier tilfaller vedlikeholds- og utbedringskostnader knyttet til felles mekanisk ventilasjonsanlegg sameiet. Det er usikkert om, eller når, ventilasjonskanalene sist ble inspisert og rensset, noe som er anbefalt å utføre minst hvert femte år.

Andre rom


Gulvflater belagt med laminat. Veggflater av malte slette flater. Himlingsflater av malt betong og nedsenket himling med malt slett flate og downlights i entré. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom 1 og tv-stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører	
 TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av stedvis slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyning av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overgang ved kjøkkenet. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Det er ikke registrert tilluftsventiler i oppholdsrom. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fukt påkjønning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)



Etasjeskiller av betong.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

 TG 2	1.etasje	<p>Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter.</p> <p>På tv-stue/entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17mm. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15mm.</p> <p>Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren.</p> <p>Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.</p>
--	----------	--

Vinduer og ytterdører

Vinduer med karm/ramme av tre fra 1985. Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ytterdører og omramming	
 TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Deler av det el-anlegget er fra boligens byggeår, men det er gjort større oppgraderinger i leiligheten i 2024 og 2025.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap er plassert ute ved felles oppgang med automatsikringer, hovedsikring, hovedbryter, jordfeilbryter relæ og strømmåler.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

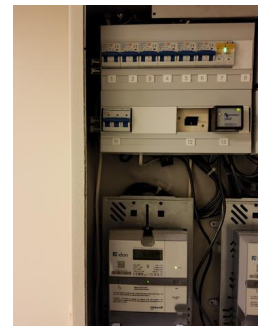
Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder tidligere bod er revet og er i dag en del av tv-stue. Forholdet kan tyde på at det er gjort bruksendringer av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Ja. Tidligere bod brukes i dag som tv-stue (rom for varig opphold). Det er ikke kjent om det er søkt om eller ikke. Endring av tilleggsarealer til et rom for varig opphold er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke dokumentert at bruksendringene er byggemeldt og godkjent, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er brannakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompensierende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 97094272

Egenerklæring

Schous plass 3 A, 0552 OSLO

27 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Schous plass 3 A

Postadresse

Schous plass 3 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd følgende år i leiligheten: 2012-2013, 2016-2019, 2024-2026. De andre årene har jeg leid ut leiligheten på grunn av reiser og arbeid i utlandet.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24

Informasjon om selger

Selger

Steinert, Anne Margrethe Dahll

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Utført av tidligere eiere som noterte i sitt egenerklæringskjema at "dusj flyttet i 2008 (HK Bad)"

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle utvendige kabler ble flyttet inn i veggen; kabler ble byttet ut og fikk på rør i taket i gangen til tv-stuen, soverommene og vegg mellom kjøkken og gang og stue. 4 spotter ble installert i gangen, samt lamper på soverommene og i tv-stuen.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bærum Eltek AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2025

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilpasning og forberedelser oppstart - frakopling/demontering m.m. Tilkobling av koketopp og/eller stekeovn. Komfyrvakt. Inkl montering og programmering Montering av nye stikkontakter. Montering av koblinger for kurser/avgrening/lførsler Oppgradering av sikringsskapet: opplegg og montasje av 3st nye kurser og lførsel inkl. JF automater. Montering av JF. automater og OV. Montering av lamper. Montering av twist-stikkontakt i benkeplate.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

El og Rør Service AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2008

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tidligere leietakere opplyser i sitt egenerklæringsskjema at tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør var gjennomgått og forbedret i 2008.

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er registrert sprekkdannelse i fasade mot Nordre gate. Forholdet er kjent for sameiet og er planlagt håndtert i forbindelse med fasaderehabilitering planlagt i 2027.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

- Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

- Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er planlagt oppgradering av fasade, vinterhager, balkonger og vinduer i sameiet i løpet av våren 2027. Sameiet har fått godkjent et lån på 20 millioner kroner til prosjektet, og det er estimert at felleskostnadene vil øke og kostnader fordelt på eierbrøk.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

- Nytt IKEA-kjøkken i 2025 med installert komfyrvakt og waterguard. Faglært av Montera AS og EI & Rør Service AS
- Installert Plejd Smart light system i hele leiligheten (bortsett fra bad) i 2025
- Fiberbredbånd ble installert i 2024 av Telia
- Nye panelovner i stue og begge soverom i 2016
- Stoppekraner for alle etasjene oppover i oppgang A ble flyttet fra taket i badet i leiligheten til berederrommet, gjennomført via sameiet av Rørleggersentralen



Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 25660204

Egenerklærings skjema

Name

Date

Anne Margrethe Dahll Steinert **2026-05-27**

Identification



Anne Margrethe Dahll Steinert



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Anne Margrethe Dahll Steinert 27/05-2026
22:59:01

BankID OIDC
High

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Grünerløkka v/Ann Kristin Gundersen
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ann.kristin.gundersen@partners.no

Deres ref.: 16260158 . Vår ref.: 6017-1-07

Dato: 15.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Schous Plass 3 A-D
Organisasjonsnr: 985747873
Seksjonseier: Steinert, Anne Margrethe Dahll
Medeier:
Leilighetsnummer: 07
Adresse: Schous Plass 3 A, 0552 OSLO
Seksjonsnummer: 7
Gnr. 228
Bnr. 316

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6606362.
- 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 spesifisering, 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.

Garasje plassene i kjeller er ikke knyttet til seksjonene, disse kjøpes separat og må tinglyses som 1/33 ideell andel av seksj. 1. Dersom selger har kjøpt garasje, vennligst bekreft i salgsmelding om garasje er solgt sammen med leiligheten. Månedskostnad for garasje kommer i tillegg til felleskostnadene for seksjonen. Se protokoll fra årsmøtet i 2025 om tiltak som er vedtatt. Det ble vedtatt utbedring av deler av fasade og utvidelse av vinduer som finansierer med låneopptak. Det ble også vedtatt å inngå administrasjonsavtale med OBOS, som gir mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Nytt lån i oktober 2025, som blir delutbetalt. Kontakt styret for spørsmål om lån og prosjekter. Se også ekstraord. årsmøter i desember 2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927117767
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,50%
Restsaldo: 992 567,00
Innfrielsesdato: 01.10.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 133,85,-

Herav:

Pr. dags dato

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	210,-
Fradragsberettigede kostnader:	230,-
Annen formue:	8 228,-
Gjeld:	20 163,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94927117767
Restsaldo:	20 048,42
Kapitalkostnader:	129,47
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 20 048,44,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon: 22 85 08 28.

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/Torbjørn Ekholm, e-post: schousplass3a-d@styerommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6017

SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

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

Dato for årsmøtet:

23. mars 2026 kl. 18:00, Cafe Sara, Hausmanns Gate 29, 0182 Oslo..

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglene om utleie og salg av leiligheter
8. Etablere videovervåkning
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

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.

Styrets innstilling

Rådgiver fra OBOS velges som ordstyrer.

Forslag til vedtak

Guni Haukland er valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -1 103 038 som foreslås dekket med egenkapital. Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr 406 825

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -1 103 038 som dekket med egenkapital.

Vedlegg

1. 6017 Årsregnskap 2025.pdf
 2. 6017 Sameiet Schous Plass 3 A-D.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styremedlem Jarl Alnæs foreslås satt til kr 36 575. Dette er en økning på 4,5 % fra forrige periode. I tillegg honoreres ekstern styreleder iht egen avtale. Styremedlem Naim Lorentzen representerer Oslo kommune og tilkommer ikke styrehonorar.

Forslag til vedtak

Styremedlem Jarl Alnæs honoreres med kr 36 575. I tillegg honoreres ekstern styreleder iht egen avtale vedtatt av årsmøtet.

Sak 7

Endring av husordensreglene om utleie og salg av leiligheter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etablere rutiner ved utleie og salg av leilighet:

I lys av utfordringer knyttet til hensetting av møbler og gjenstander samt uriktig sortering og kasting og hensetting av avfall og at vaktmester bruker mye tid på dette samt et ønske om bedre beboeroversikt ifm brann/evakuering og assistanse til brannvesenet, foreslås følgende tiltak:

1. ALLE leieforhold skal innrapporteres til styret og ALLE leietakere/beboere, med kontaktinformasjon (epost, tlfnr) skal registreres på Vibbo (gjøres av utleier). Utleier skal rapportere inn- og utflyttingsdato, med navn og kontaktinformasjon på inn- og utflyttere (tlf, epostadresse, ny adresse), før innflytting/fracflytting, helst så tidlig som mulig.

2. Utleier må ta større ansvar for at møbler/gjenstander ikke hensettes ved fracflytting, gjennom å dokumentere møbler/hvitevarer som inn- og utflytter har, ved å dokumentere inventar på bilder som kan sammenliknes med hensatte møbler/gjenstander. Dette kan gjøres ved en inspeksjon av leiligheten før leietaker flytter ut, noe som mange anbefaler utleier å gjøre en måned før fracflytting. Utleier plikter å gå gjennom fellesarealer for å avdekke om leietaker har hensatt inventar i fellesarealene (heisen, oppganger, boder, uteområdet, garasje) og ppå eget initiativ fjerne eiendeler/søppel etter sine leietakere. Eier/utleier er ansvarlig overfor styret og styret holder utleier ansvarlig for kostnader til fjerning av hensatte gjenstander.

3. Utleier skal oversende vedtekter og husordensregler og annen informasjon fra styret og ta med dette i husleiekontrakten, inklusive et punkt om at reglene vil etterleves. Kvittering på at vedtekter og husordensregler vil etterleves av leietaker sendes styret FØR leieforholdet kan innledes.

Utleier skal formidle instruksjer/meldinger fra styret (meldinger på Vibbo blir automatisk formidlet til leietaker dersom leietaker er riktig registrert i Vibbo) og utleier vil være ansvarlig for bruken av leiligheten og fellesarealene overfor sameiet/styret. Brudd på husordensreglene kan medføre opphør av leieforholdet.

Leiligheten skal utstyres med godkjent brannslukker og røykvarsler og leietaker skal informeres om bruken av disse, samt om rømningsveier, samlingsplass mv (jf. Branninstruks). Leietaker skal informeres om avstengningsmuligheter for vann i leilighet og fellesarealer (vannstoppekraner).

Utleier vil være ansvarlig for kostnader forbundet med ekstra styrearbeid og håndverkere og annet arbeid som er påkrevd for å ivareta eiers ansvar når eier selv ikke ivaretar dette.

4. Selger av leilighet skal sende bilder av inventar og hvitevarer til styret før utflytting, når selger har besluttet salg.

5. Ny eier av leilighet tilsendes velkomst-post fra styret der vedtekter og husordensregler vedlegges eller henvises til og der ny eier kvitterer på at disse er gjennomgått og forstått.

Hva sier lovverket?

Eierseksjonsloven § 24 slår fast at seksjonseiere har rett til å bruke seksjonen som bolig – selv eller gjennom andre.

Selv om de ikke kan godkjenne eller nekte, kan styret kreve:

- Navn på leietaker
- Kontaktinformasjon
- Opplysninger som er nødvendige for drift og HMS (f.eks. brannvern).

Forslag til vedtak

Foreslått tekst tas inn i husordensreglene som nytt pkt. 12

Sak 8

Etablere videoovervåkning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har opplevd tyverier og innbrudd som bidrar til redusert trygghet. Det har vært innbrudd i oppganger, loftsbarer og biler i garasje. Styret foreslår å etablere videoovervåkning for å øke tryggheten til beboerne og unngå innbrudd og tyverier.

Datatilsynet sier dette om beslutningsmyndighet:

"Kameraovervåking må forankres i et ønske blant beboerne. Det er dermed generalforsamlingen/årsmøtet som avgjør saken og her kreves det to tredjedels flertall. Det skal gå klart frem av vedtaket hva som er formålet og omfanget av kameraovervåkingen. Beslutningen om å kameraovervåke bør også vedtektsfestes.". Referanse: <https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervaking>

Styrets innstilling

Styret foreslår å etablere videoovervåkning av hovedinngangsparti, oppgangsdører, loftsarealer og garasje for å bidra til bedre adgangskontroll og hindre innbrudd og tyverier.

Forslag til vedtak

Det etableres videoovervåkning av hovedinngangsparti, oppgangsdører, loftsarealer og garasje for å bidra til bedre adgangskontroll og hindre innbrudd og tyverier. Vedtaket tas inn som nytt pkt 16 i vedtektene.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styret mener at nytt styre bør bestå av styreleder og minimum tre styremedlemmer, på grunn av forventet arbeid i forbindelse med fasade- og vindusprosjektet.

Innstilling

Styret har forespurt flere eiere om å stille til verv. Styreleder har også vært i kontakt med flere selskaper som tilbyr eksterne styreledere, uten at det foreligger interesse/tilbud på verv som styreleder pr. 14. mars 2026.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torbjørn Ekholm

Torbjørn Ekholm har vært ekstern styreleder de senere år og er villig til en ny styreperiode for å gjennomføre byggeprosjektet som er under planlegging, med påtenkt byggeperiode i 2026 og 2027.

Det er vurdert at den samlede arbeidsbelastningen i kommende to-årsperiode kan variere mye og at det vil medføre sterke begrensninger i egne muligheter til å dra på reiser/ferier, da fremdriften i byggeprosjektet vil kreve både tilgjengelighet og tilstedeværelse.

Byggeprosjektet er under planlegging, med arkitekter og rådgivende ingeniør og andre som jobber med rammesøknad og forberedelse av anbudsinformasjon. Det kan oppstå betydelig forskyvning i prosjektet både ifm rammesøknad til Oslo kommune og i innhenting av tilbud fra entrepenør og i oppstart av byggeprosjektet, ut fra bl.a tilgjengelige ressurser hos entrepenør. Oppstart av byggeperiode anslås til tidligst oktober 2026, men det må påregnes forskyvninger ut i 2027, slik at byggeprosjektet kanskje avsluttes ultimo 2027. Det er derfor Torbjørns vurdering at styrelederperioden bør være på to år.

Det er fra Torbjørn sin side vurdert at økt arbeidsmengde og tilstedeværelse og usikkerhet i dette prosjektet vil påvirke evne til å samtidig ta andre styrelederoppdrag i denne perioden.

Dersom Torbjørn Ekholm velges og aksepterer det styret som velges, aksepterer årsmøtet samtidig det vedlagte tilbudet/honoraret.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Naim Lorentzen

Naim Lorentzen representerer Boligbygg og tilkommer ikke honorering fra sameiet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. 20260314 Oppdragsavtale tilbud.pdf

Styrets årsrapport

På siste årsmøte ble et styre bestående av en styreleder, tre styremedlemmer og ett varamedlem valgt. Ett av styremedlemmene trakk seg etter ikke lang tid.

I første del av 2025 avsluttet Skape as sin asfaltering i bakgården. Sykkelskur ble fjernet for å kunne utbedre grunnen og asfaltere. Oppjekk av uteboder ble også utført. Det var nødvendig med langt større utbedring av grunnforhold enn antatt. Det ble lagt hønsenetting under asfalt der blomsterbedet var og beslag på oversiden av asfalten mot vegg for å hindre rotter å trenge opp. Prosjektet kom på totalt 1,16 MNOK.

På årsmøtet i mars ble det vedtatt å utføre fasadeutbedringer og vindusutskifting. I ettertid ble det avholdt to beboermøter der rådgivende ingeniør og arkitekter deltok for å orientere om løsningsalternativer og innhente innspill. Etter innspill på det første beboermøtet ble det utarbeidet et tredje løsningsalternativ. På slutten av året ble det avholdt to ekstraordinære årsmøter om løsningsalternativene der til slutt alternativet med åpne balkonger fikk flest stemmer og 2/3 flertall. Styret har valgt å fortsette samarbeidet med ingeniørfirmaet og arkitektene i den videre prosess med søknad om tiltaket hos Oslo kommune og i valg av leverandør for prosjektet som har en antatt kostnad på 18 MNOK. Handelsbanken er valgt som lånegiver. De tilbød den beste lånerenten. Foreløpig er 1 MNOK utbetalt i lån for å dekke kostnader til bruken av ingeniørtjenester og arkitekttjenester. Prosjekteringen er godt i gang, men arbeidet er omfattende og tidskrevende. Siden siste årsmøte har dette vært styrets hovedfokus. Foreløpige estimer tilsier oppstart av byggarbeider tidligst i oktober 2026.

Styret har i hele perioden fulgt opp med tiltak mot rotter; instruksjoner overfor beboerne om riktig avfallshåndtering, bytting til tettere avfallsbeholdere, fjerning av det gamle og utette restavfallsskuret og utsetting av rottefeller og utlegg av åte (gift) gjennom Skadedyrbekjemperen AS. Styret ba bydelsadministrasjonen om støtte til bekjemping av rotter og til opplæring av beboere i avfallshåndtering, men fikk ikke fått noen respons.

Rørleggersentralen AS utbedret vannlekkasje i varmtvannberederrom. De isolerte samtidig både varmtvannsirkulasjonen og varmtvannsrøret.

Det er utført to servicer på våre tre ventilasjonsvifter av vår faste leverandør Solheim og Larsen Klima AS til 22 000 kr.

Otis AS har utført servicer og utbedringer på heisen til 60 000 kr. Av dette utgjør fast serviceavtale samt heisalarm nesten 25 000 kr. Dørtrinser er skiftet. Plan og bygningsetaten utførte sin 2-årige kontroll i oktober 2025, til ca. 5 000 kr.

Rosings Industrier AS utvidet kapasiteten til garasjeportåpnersystemet i mars 2025 slik at vi nå kan ha 500 sendere tilknyttet systemet, mot 50 før, til 9 100 kr. Det ble også skiftet lamper i garasje til ca. 22 000 kr.

Grønn Strøm AS foretok utskifting til LED-lamper i alle etasjer i oppgang A til nesten 24 000 kr .

Styret har inngått avtale med Norsk Brannvern AS om kontroller i leiligheter og fellesarealer. De foretok en kartlegging av brannsikkerheten og utførte enkle kontroller i mai 2025, herunder testet, samt byttet batteri i røykvarslere og utførte enkel kontroll av slukker. Dette er en del av styrets systematiske HMS-arbeid for økt brannsikkerhet for alle beboere. Avtalen kostet litt under 20 000 kr i 2025. De vil gjennomføre årlige kontroller i fellesarealer og 5-årige kontroller i leilighetene. Vi fikk montert nye pulverapparater i fellesarealene. De som fikk påpekt foreldet/utgått pulverapparat og/eller røykvarsler må skaffe nytt selv.

Sameiet inngikk avtale om Norgespris for strøm i fellesarealer fra oktober 2025 til utgangen av 2026. Sameiet har strøm-avtale via Entelios AS og sameiet brukte i 2025 250 000 kr på strøm til varmtvannsberedere, heis, ventilasjonsvifter, lys og annet i fellesarealer.

Sameiet har vært plaget av manglende avfallsrutiner og hensetting av gjenstander og hærverk gjennom året. Dette tar en god del tid for styret og uforholdsmessig mye tid for vaktmester og er unødige utgifter.

Våre avvik på avfallsrutiner som påpekes ofte av Renovasjonsetaten skyldes at det kastes papir som ikke er rent nok, eller noe annet enn papir, i papirdunkene. Derved er ikke papiravfallet rent nok og Norsk Gjenvinning vil ikke betale for papir levert fra Renovasjonsetaten. Derfor tømmes ikke våre papirdunker når renovatørene ser avvik i rutinene. Vår vaktmester omplasserer urent papiravfall og ikke-papir fra papirbeholderne over til restavfall på ukedager, men dette er likevel ikke nok. Dette tar tid fra andre oppgaver.

I januar inngikk styret en avtale med et firma om bortkjøring av hensatte gjenstander, da møbler og hvitevarer plasseres i fellesarealer/opp ganger, eller til og med i heisen, og utgjør både et brannevakueringssproblem og et lite trivelig bomiljø. Firmaet sa opp avtalen i august: "Problemet med store mengder søppel har dessverre vært vedvarende over lang tid. Det virker som enkelte beboere venter til avfallet er kjørt bort, for så å sette ut nye ting. Bare for noen dager siden ble det lagt mer søppel i oppgangen til 6. etasje, og ved lagret ligger det nå en stor Billy-bokhylle fra IKEA.". To ganger i mai opplevde vi uforståelig forsøpling i fellesarealene, blant annet var heisen fylt med søppel og speilet og veggene tildekket av et eller annet gris.

På høsten opplevde vi uforståelig hærverk; noen hadde gått amok med et pulverapparat i 6.etg. (tatt fra fellesarealene) og tilgriset fellesarealene og heisen. Dette medførte heisstans og en omfattende rengjøring. Elektriker foretok feilsøking på brannsløyfe, byttet endemotstand på sløyfe, bestilte ny detektor, byttet armatur i heis-stol til en kostnad på 16 000 kr. Otis AS foretok feilsøking på heis, utbedret feil på brannanlegg og brannsensor, til en kostnad på nesten 9 000 kr. Hærverket kom på 25 000 kr!

Det har vært innbrudd i loftsbod i oppgang B, en landeveissykkel ble stjålet. I oktober hadde vi innbruddsforsøk i oppgang C og hærverk på dør. Vi har tidligere hatt innbrudd flere ganger i garasjen. Tilfellene av innbrudd og tyveri gjør at styret ønsker å etablere videoovervåkning.

SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D
ORG.NR. 985747873, KLIENTNR. 6017

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 542 653	2 425 704	2 545 929	2 542 653
Andre inntekter	3	12 000	12 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 554 653	2 437 704	2 545 929	2 542 653
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-305 026	-313 498	-320 000	-336 000
Styrehonorar	5	-197 342	-226 300	-200 000	-225 914
Revisjonshonorar	6	-13 721	-7 219	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-146 038	-139 368	-147 000	-153 615
Konsulenthonorar		-907 625	-4 590	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-867 024	-1 493 416	-562 000	-438 000
Forsikringer		-195 121	-205 773	-235 000	-200 000
Kommunale avgifter	8	-542 111	-501 404	-583 000	-600 525
Energi/fyring	9	-249 832	-243 677	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 592	-104 297	-110 000	-130 080
Andre driftskostnader	10	-111 768	-107 894	-109 000	-65 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 651 199	-3 347 435	-2 538 000	-2 418 934
DRIFTSRESULTAT		-1 096 546	-909 731	7 929	123 719
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 413	36 835	0	0
Finanskostnader	12	-16 905	-42	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 492	36 793	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 103 038	-872 937	7 929	123 719
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		511 647	872 937		
Udekket tap:		-591 391	0		

SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D
ORG.NR. 985747873, KLIENTNR. 6017

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		439	4 606
Forskuddsbetalte kostnader		79 901	126 009
Driftskonto OBOS-banken		194 880	570 881
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 516	7 141
Sparekonto OBOS-banken		308 365	530 447
SUM OMLØPSMIDLER		590 101	1 239 084
SUM EIENDELER		590 101	1 239 084
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	511 647
Udekket tap	13	-591 391	0
SUM EGENKAPITAL		-591 391	511 647
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	998 216	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		998 216	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 035	27 954
Leverandørgjeld		99 352	591 701
Skyldige offentlige avgifter	15	15 983	17 045
Påløpte renter		5 511	0
Annen kortsiktig gjeld	16	30 395	90 738
SUM KORTSIKTIG GJELD		183 276	727 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		590 101	1 239 084
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026

Styret i Sameiet Schous Plass 3 A-d

Torbjørn Ekholm

Jarl Wilhelm Alnæs

Naim Christian Lorentzen

Mubashar Oszi Salim

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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 455 929
Garasje	86 724
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 542 653

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Utleie kjølerom	12 000
SUM ANDRE INNTEKTER	12 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-212 550
Påløpte feriepenger	-30 395
Arbeidsgiveravgift	-62 082
SUM PERSONALKOSTNADER	-305 026

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-197 342
SUM STYREHONORAR	-197 342

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-13 721
SUM REVISJONSHONORAR	-13 721

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-171 360
Drift/vedlikehold VVS	-27 631
Drift/vedlikehold elektro	-62 224
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-487 793
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 690
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 440
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 207
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 166
Kostnader dugnader	-1 513
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-867 024

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-317 095
Renovasjonsgebyr	-225 015
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-542 111

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-249 832
SUM ENERGI / FYRING	-249 832

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-74 298
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 875
Renhold ved firmaer	-13 365
Andre driftskostnader	-10 663
Andre kostnader tillitsvalgte	-493
Telefon, annet	-3 212
Bank- og kortgebyr	-2 903
Øreavrunding	40
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 768

NOTE 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	858
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 365
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	785
Andre renteinntekter	405
SUM FINANSINTEKTER	10 413

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-16 549
Renter på leverandørgjeld	-356
SUM FINANSKOSTNADER	-16 905

NOTE 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2025	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	1 784
	-998 216

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-998 216**

NOTE 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 516
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 467

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-15 983**

NOTE 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-30 395
---------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-30 395**

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiet 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 avvirket.

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>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-10 14:56:31 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Oppdragsavtale mellom sameiet Schous plass 3 A-D og Torbjørn Ekholm

Oppdraget

Oppdragsavtalen gjelder styreleder verv for 2 år, med virkning fra årsmøtet i 2026 til årsmøtet i 2028.

Innledende kommentar

Sameiet Schous plass 3 A-D er et boligsameie med 50 seksjoner i Oslo, Gnr 228 og Bnr 316.

Partene

Denne avtalen er inngått mellom sameiet Schous plass 3, org.nr. 985747873 (som oppdragsgiver, heretter nevnt «sameiet»), og Torbjørn Ekholm, heretter kalt "TE", fnr. 28076529568, Gladvoll Terrasse 2, 1168 Oslo.

Oppdragets omfang

Oppdraget innbefatter normale styrelederfunksjoner samt arbeidsoppgaver knyttet til gjennomføring av prosjekt vindusutskifting og fasadeutbedring som er planlagt i årene 2026 og 2027, med potensielle forskyvninger i tid. Dette omfatter hovedansvar for oppgaver som:

- Agenda og referat ifm styremøter
- Forberede og gjennomføre årsmøte
- Ivareta en sunn økonomisk drift
- Fakturahåndtering
- Løpende vedlikehold
- Oppfølging av leverandøravtaler
- Vedlikehold av arkiv på styrerommet.no
- Ansvarlig for at HMS-ansvar ivaretas
- Besvare meldinger på styrets e-post og på Vibbo etter arbeidsfordeling med øvrige styremedlemmer.

Dessuten, ifm byggeprosjektet (med anslått byggekostnad på ca. 20 MNOK):

- Møter med arkitekter, rådgivende ingeniør, entreprenør(er), andre leverandører, seksjonseiere, beboere, representanter for Oslo kommune ifm utleieboliger/prosjektet, både i planleggingsperioden, gjennomføringsperioden og i en periode etter avsluttet hovedprosjekt der utestående punkter følges opp, inntil utløp av kontraksperioden.
- Følge opp prosjektets fremdrift og bidra til avklaringer for å sikre fremdrift
- Ivareta selskapets og dets eiere sine interesser i prosjektet
- Følge opp budsjett, regnskap og sikre finansiering av prosjektet

Oppdragets varighet

Oppdraget starter formelt når det er gjort gyldig vedtak på et årsmøte. Oppdraget varer til og med gjennomføring av ordi-nært årsmøte våren 2028, antatt i mars 2028. Det er forventet en arbeidsmengde på inntil 4 arbeidsdager pr. måned i snitt, målt over minst seks måneders periode. Ved større arbeidsmengde over lenger tid (to mnd) kan det fremlegges timeliste som må godkjennes av minst to andre styremedlemmer for utbetaling av timelønn på 1250 kr/t).

Honorar

Avtalt månedlig honorar er på kr. 25 000. Honoraret innberettes og utbetales som lønn kvartalsvis på 3 måneder for-skudd til kontonummer 6580 40 28727. Oppdragsgiver betaler arbeidsgiveravgift. Honoraret KPI-justeres etter 1 år.

Oppsigelse

Denne oppdragsavtale har 3 måneders gjensidig oppsigelse regnet fra den 1. dag i påfølgende måned.

Annet

Det planlegges med et kunnskapsoverføringsmøte mellom avtroppende og påtroppende styre der punkter nevnt i oppdragets omfang og andre relevante punkter blir gjennomgått.

Det forutsettes at sameiet har en gyldig styreansvarsforsikring for hele oppdragsperioden og at styret har adekvat be-manning.

14. mars 2026,



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26

Selskapsnummer: 6017 Selskapsnavn: SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

Organisasjonsnummer: 985747873

Møtet ble avholdt 23. mars kl. 18:00, Cafe Sara, Hausmanns Gate 29, 0182 Oslo..

Antall stemmeberettigede som deltok: 25

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.

Styrets innstilling

Rådgiver fra OBOS velges som ordstyrer.

Forslag til vedtak:

Anda Blay er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anne Margrethe Dahll Steinert og Peder Andreas Pedersen Dukefos er valgt.

✓ 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) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -1 103 038 som foreslås dekket med egenkapital. Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr 406 825

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -1 103 038 som dekket med egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styremedlem Jarl Alnæs foreslås satt til kr 36 575. Dette er en økning på 4,5 % fra forrige periode. I tillegg honoreres ekstern styreleder iht egen avtale. Styremedlem Naim Lorentzen representerer Oslo kommune og tilkommer ikke styrehonorar.

Forslag til vedtak:

Styremedlem Jarl Alnæs honoreres med kr 36 575. I tillegg honoreres ekstern styreleder iht egen avtale vedtatt av årsmøtet.

✓ Vedtatt.

7. Endring av husordensreglene om utleie og salg av leiligheter

Etablere rutiner ved utleie og salg av leilighet:

I lys av utfordringer knyttet til hensetting av møbler og gjenstander samt uriktig sortering og kasting og hensetting av avfall og at vaktmester bruker mye tid på dette samt et ønske om bedre beboeroversikt ifm brann/evakuering og assistanse til brannvesenet, foreslås følgende tiltak:

1. ALLE leieforhold skal innrapporteres til styret og ALLE leietakere/beboere, med kontaktinformasjon (epost, tlfnr) skal registreres på Vibbo (gjøres av utleier). Utleier skal rapportere inn- og utflyttingsdato, med navn og kontaktinformasjon på inn- og utflyttere (tlf, epostadresse, ny adresse), før innflytting/fracflytting, helst så tidlig som mulig.
2. Utleier må ta større ansvar for at møbler/gjenstander ikke hensettes ved fracflytting, gjennom å dokumentere møbler/hvitevarer som inn- og utflytter har, ved å dokumentere inventar på bilder som kan sammenliknes med hensatte møbler/gjenstander. Dette kan gjøres ved en inspeksjon av leiligheten før leietaker flytter ut, noe som mange anbefaler utleier å gjøre en måned før fracflytting. Utleier plikter å gå gjennom fellesarealer for å avdekke om leietaker har hensatt inventar i fellesarealene (heisen, oppganger, bodar, uteområdet, garasje) og ppå eget initiativ fjerne eiendeler/søppel etter sine leietakere. Eier/utleier er ansvarlig overfor styret og styret holder utleier ansvarlig for kostnader til fjerning av hensatte gjenstander.
3. Utleier skal oversende vedtekter og husordensregler og annen informasjon fra styret og ta med dette i husleiekontrakten, inklusive et punkt om at reglene vil etterleves. Kvittering på at vedtekter og husordensregler vil etterleves av leietaker sendes styret FØR leieforholdet kan innledes.

Utleier skal formidle instruksjoner/meldinger fra styret (meldinger på Vibbo blir automatisk formidlet til leietaker dersom leietaker er riktig registrert i Vibbo) og utleier vil være ansvarlig for bruken av leiligheten og fellesarealene overfor sameiet/styret. Brudd på husordensreglene kan medføre opphør av leieforholdet.

Leiligheten skal utstyres med godkjent brannslukker og røykvarsler og leietaker skal informeres om bruken av disse, samt om rømningsveier, samlingsplass mv (jf. Branninstruks). Leietaker skal informeres om avstengningsmuligheter for vann i leilighet og fellesarealer (vannstoppekraner).

Utleier vil være ansvarlig for kostnader forbundet med ekstra styrearbeid og håndverkere og annet arbeid som er påkrevd for å ivareta eiers ansvar når eier selv ikke ivaretar dette.

4. Selger av leilighet skal sende bilder av inventar og hvitevarer til styret før utflytting, når selger har besluttet salg.

5. Ny eier av leilighet tilsendes velkomst-post fra styret der vedtekter og husordensregler vedlegges eller henvises til og der ny eier kvitterer på at disse er gjennomgått og forstått.

Hva sier lovverket?

Eierseksjonsloven § 24 slår fast at seksjonseiere har rett til å bruke seksjonen som bolig – selv eller gjennom andre.

Selv om de ikke kan godkjenne eller nekte, kan styret kreve:

- Navn på leietaker
- Kontaktinformasjon
- Opplysninger som er nødvendige for drift og HMS (f.eks. brannvern).

Forslag til vedtak:

Foreslått tekst tas inn i husordensreglene som nytt pkt. 12

✓ Vedtatt. Vedtatt med 24 stemmer for og 1 imot

8. Etablere videoovervåkning

Sameiet har opplevd tyverier og innbrudd som bidrar til redusert trygghet. Det har vært innbrudd i oppganger, loftsboeder og biler i garasje. Styret foreslår å etablere videoovervåkning for å øke tryggheten til beboerne og unngå innbrudd og tyverier.

Datatilsynet sier dette om beslutningsmyndighet:

"Kameraovervåking må forankres i et ønske blant beboerne. Det er dermed generalforsamlingen/årsmøtet som avgjør saken og her kreves det to tredjedels flertall. Det skal gå klart frem av vedtaket hva som er formålet og omfanget av kameraovervåkingen. Beslutningen om å kameraovervåke bør også vedtektsfestes.". Referanse: <https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervaking>

Styrets innstilling

Styret foreslår å etablere videoovervåkning av hovedinngangsparti, oppgangsdører, loftsarealer og garasje for å bidra til bedre adgangskontroll og hindre innbrudd og tyverier.

Forslag til vedtak:

Det etableres videoovervåkning av hovedinngangsparti, oppgangsdører, loftsarealer og garasje for å bidra til bedre adgangskontroll og hindre innbrudd og tyverier. Vedtaket tas inn som nytt pkt 16 i vedtektene.

✓ Vedtatt. Forslag vedtatt med 24 stemmer for 1 imot

9. Valg av tillitsvalgte

Styret mener at nytt styre bør bestå av styreleder og minimum tre styremedlemmer, på grunn av forventet arbeid i forbindelse med fasade- og vindusprosjektet.

Innstilling

Styret har forespurt flere eiere om å stille til verv. Styreleder har også vært i kontakt med flere selskaper som tilbyr eksterne styreledere, uten at det foreligger interesse/tilbud på verv som styreleder pr. 14. mars 2026.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Torbjørn Ekholm

Følgende stilte til valg:

Torbjørn Ekholm

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Naim Lorentzen

Hanna Kristine Lund

Følgende stilte til valg:

Naim Lorentzen

Hanna Kristine Lund

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jarl Wilhelm Alnæs

Hasan Qaka

Følgende stilte til valg:

Jarl Wilhelm Alnæs

Hasan Qaka

Valgkomite (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Schous plass 3 A-D

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 06. april 2000 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31. Styrets sammensetning ble endret i ekstraordært årsmøte i mai 2023.

1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 228 bnr 316 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 50 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

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 av 2017.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten resekjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Det er ikke tillatt å koble til vifter/avtrekk på sameiets felles ventilasjonsanlegg.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens

Øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23 av 2017.

10.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer/varamedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

11.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

15.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Vedtektene endret 19.03.86
Vedtektene endret 03.04.97
Vedtektene endret 16.03.2010
Vedtektene endret 09.06.2020

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SCHOUS Plass 3A-D

(Godkjent på Sameiermøtet 29.03.2007. Endret 09.06.2020)

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
5. Røyking er ikke tillatt i garasjen, trappeoppganger, heisen, ballestraden/galleriet, loftsboeder eller andre fellesarealer tilhørende sameiet.
6. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Hundeeskrementer må fjernes.
7. Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.
8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Fra kl. 23.00 til kl. 08.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på vaskemaskiner, tørketromler, oppvaskmaskiner og stereoanlegg i leiligheten. Høylydt tale og musikk på terrassene og balkongene vil også virke forstyrrende. Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.
9. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr og lignende i bodene.
10. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio og TV-antenn, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett eller annet hardt belegget i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.

11. Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Avfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 191 0560 OSLO 5 08 30 40
JOD/tfn

Oslo, den 6. sept. 1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Schous Plass 3-5.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S, Nedregate 8, 0551 OSLO 5.

Byggemelder

F. Selmer A/S, v/Alex Christiansen Ark.kont. A/S, Skjolden 1,

Ansvarshavende

1310 BLOMMENHOLM.

Ing. Atle Helgheim, P.b. 6035 - Etterstad, 0601 OSLO 6.

Journalnr.

84/755

Avsluttende synsforretning

9.8.1989

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitærnett, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygnings sjefen

Overforretning

Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til vnet oyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet oyemed enn: det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune



T.M.Grimsgaard A/S/Elcon Finans AS
v/Adv, f. Torkilsen & Thorkilsen
Peder Claussøns gate 7
0165 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930020929	93/30382

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	30. juli 1993

Arbeidssted : 228/0316 Schous plass 3
Byggherre : T.M.Grimsgaard A/S/Elcon Finans AS, Peder Claussøns gate 7, 0165 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING TIL KONTOR/BOLIG BYGÅRD

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i henhold til gjeldene reguleringsplan S-225, stadfestet 28.07.77.

Det søkes om bruksendring av kontorlokaler til bolig med hjemmekontor. Lokalene ligger i 1.etasje på hjørne av Toftes gate/ Nordre gate.

Sameiet og naboer er varslet. Det er ikke innkommet protester/bemerkninger.

Plan- og bygningsetaten vil ikke motsette seg bruksendring fra kontor til bolig da dette er i tråd med gjeldene regulering.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Leilighetens rom merket kontor forutsettes å være hjemmekontor uten ansatte.

Det bør innsettes dør mellom hjemmekontor og kjøkken.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsammeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II



Oslo kommune



Torkilsen & Torkilsen
Peder Claussøns gate 7

0165 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930020929	93/37479

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	10. september 1993

Arbeidssted : 228/0316 Schous plass 3
Byggherre : Torkilsen & Torkilsen, Peder Claussøns gate 7, 0165 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING TIL KONTOR/BOLIG BYGÅRD

TILLEGGSSAPPROBASJON

det er innkommet revidert plantegning som viser endret innredning/planløsning av boligen.

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempel nr. 2 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Toalett i hjemmekontordelen bør plasseres i tilknytning til soverommet, eventuelt få en sluse slik at det ikke blir direkte adgang til badet fra hjemmekontoret. Når det gjelder utvidelsen av eksisterende bad synes badekaret å ha fått en u hensiktsmessig plassering. Badet bør om møbleres slik at badekaret kan plasseres på langveggen.

Det må innsendes revidert plantegning. Endringene må vises på plantegning av hele etasjen.

Kjøkken og bad må ventileres over tak. Redgjørelse for ventilasjon må innsendes.

Tidligere approberte tegning med vårt stempel nr.1 utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Sven A. Sandberg
Overarkitekt

Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II



Oslo kommune



Torkilsen & Torkilsen
Peder Claussøns gate 7

0165 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930020929	93/40196

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	21. september 1993

Arbeidssted : 228/0316 Schous plass 3
Byggherre : Torkilsen & Torkilsen, Peder Claussøns gate 7, 0165 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING TIL KONTOR/BOLIG BYGÅRD

TILLEGGSPROBASJON

Det er innkommet revidert planløsning som svar på vårt krav i tilleggs-
approbasjon av 10.09.93.

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempel nr.3 approberes
under henvisning til tidligere approbasjon samt tilleggsapprobasjon og på
følgende vilkår:

- Leilighetsplanløsningen vises på plantegning av hele etasjen.
- Redgjørelse for ventilasjon innsendes.
- Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Tidligere approberte tegning med vårt stempel nr.2 utgår og må makuleres.

Søknad om ansvarsrett vil først bli behandlet når ovennevnte er ordnet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Sven A. Sandberg
Overarkitekt

H.L.
Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II



Oslo kommune



Torkilsen & Torkilsen
Peder Claussøns gate 7

0165 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930020929	93/58881

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	18. november 1993

Arbeidssted : 228/0316 Schous plass 3
Byggherre : Torkilsen & Torkilsen, Peder Claussøns gate 7, 0165 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING TIL KONTOR/BOLIG BYGÅRD

TILLEGGSAPPROBASJON

Det er innkommet tegning av hele etasjen samt redgjørelse for ventilasjon som svar på vårt krav i tilleggsapprobasjon av 21.09.93.

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempel nr. 4, samt brev av 02.11.93, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Tidligere approberte tegning med vårt stempel nr.3, utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

SAS .
Sven A. Sandberg
Overarkitekt

H.L.
Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II



Oslo kommune



Torkilsen & Torkilsen
Peder Claussøns gate 7

0165 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930020929	94/74773

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	16. desember 1994

Arbeidssted : 228/0316 Schous plass 3
Byggherre : Torkilsen & Torkilsen, Peder Claussøns gate 7, 0165 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING TIL KONTOR/BOLIG BYGÅRD

TILLEGGSAPPROBASJON

Det er innkommet revidert tegning som viser mindre innvendige endringer.

Tilleggsammeldte tegning med vårt stempel nr. 5, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Vann- og avløpsverket skriver i sin ferdigkontroll at arbeidet gjelder omgjøring fra kontor til to leiligheter. Dette er ikke overensstemmende med vår godkjennelse som gjelder bruksendring fra kontor til bolig med hjemmekontor. Dersom leiligheten tenkes delt må det byggemeldes som egen sak.

Tidligere approberte tegning med vårt stempel nr. 4, utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

SAS
Sven A. Sandberg
Overarkitekt

H.H.
Hanne L. Hjorth
Avd. ing. II

Kopi er sendt: Mohd. Hassan Wolasmal, Schous Plass 3a, 0552 Oslo.



Oslo kommune



Kensland, Harald
Toftesgate 59 B

0552 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	930020929	93/58910

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	18. november 1993

Arbeidssted : 228/0316 Schous plass 3
Byggherre : Torkilsen & Torkilsen, Peder Claussøns gate 7, 0165 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING TIL KONTOR/BOLIG BYGÅRD

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

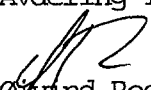
Hele arbeidet.

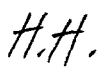
Ansvarshavende er ansvarlig for all byggeplasskontroll.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvise seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Øivind Rooth
Overingeniør


Hanne L. Hjorth
Avd. ing. II

FILMES



Oslo kommune



Torkilsen & Torkilsen
Peder Claussøns gate 7

0165 OSLO

Kensland, Harald
Toftesgate 59 B

0552 OSLO

Arkivnøkkel 531	Vår ref/mappenr. 930020929	Journr. 94/13593
--------------------	-------------------------------	---------------------

Deres ref.	Vår saksbeh. Hanne L. Hjorth	Dato 11. mars 1994
------------	---------------------------------	-----------------------

Arbeidssted : 228/0316 Schous plass 3
Byggherre : Torkilsen & Torkilsen, Peder Claussøns gate 7, 0165 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING TIL KONTOR/BOLIG BYGÅRD

MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER

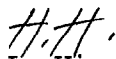
Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom den 10.03.94 ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført før ferdigattest kan gis. Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Ferdigattest fra Oslo vann- og avløpsverk som viser at sanitærinstallasjonene er godkjent og kontrollert må innsendes.
2. Håndslukningsapparat eller husbrannslange må monteres, plasseringen må være lett synlig og tilgjengelig.
3. Leiligheten må få forskriftsmessig røykvarsler ved soverom.
4. Korrigerte plantegninger som er i samsvar med det utførte må innsendes i to eksemplarer for eventuell godkjennelse.

Vi minner om at leiligheten ikke tillates tatt i bruk før ferdigattest foreligger. Kfr. Plan- og bygningslovens §99.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdelling Indre by


Johan Koven Hauge
Seksjonsleder


Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II



Oslo kommune



Torkilsen & Torkilsen
Peder Claussøns gate 7

0165 OSLO

Kensland, Harald
Toftesgate 59 B

0552 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930020929	95/639

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	4. januar 1995

Arbeidssted : 228/0316 Schous plass 3
Byggherre : Torkilsen & Torkilsen, Peder Claussøns gate 7, 0165 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING TIL KONTOR/BOLIG BYGÅRD

FERDIGATTEST


etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

På grunnlag av bekreftelse fra Mohd. Hassan Wolasmal i brev av 03.11.94 om at gjenstående arbeider i brev fra oss datert 11.03.94 er etterkommet, og under forutsetning om at ansvarshavende har påsett at forholdet medfører riktighet, utstedes ferdigattest.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Øivind Rooth
Overingeniør


Pål J. Engebretsen
Ing.I

Kopi: Mohd. Hassan Wolasmal, Schous Plass 3A, 0552 OSLO.



Adresse

Schous plass 3A, 0552 OSLO

Dato for energimerking

01.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-305723

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80977956

Gårdsnummer

228

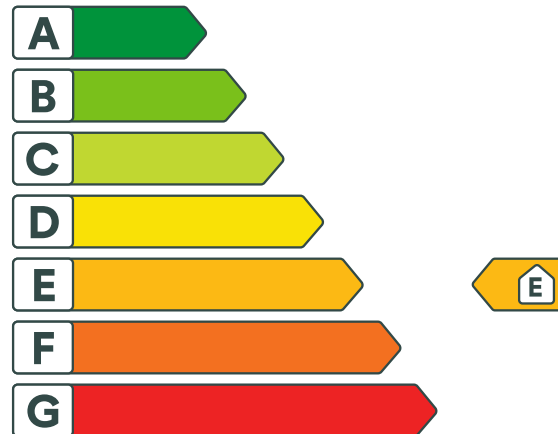
Bruksnummer

316

Seksjonsnummer

7

Bruksenhetsnummer

H0102


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1986

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet etasje

6

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

244,15 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

244,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 823 kWh



Schous plass 3A, 0552 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Schous plass 3A, 0552 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Ann Kristin Gundersen
SCHOUS PLASS 3A

Dato: 15.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532939
9209652

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 316

Vi viser til bestilling av 20260515 for SCHOUS PLASS 3A.

GNR. 228 BNR. 316

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.02.1888.

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

1605 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



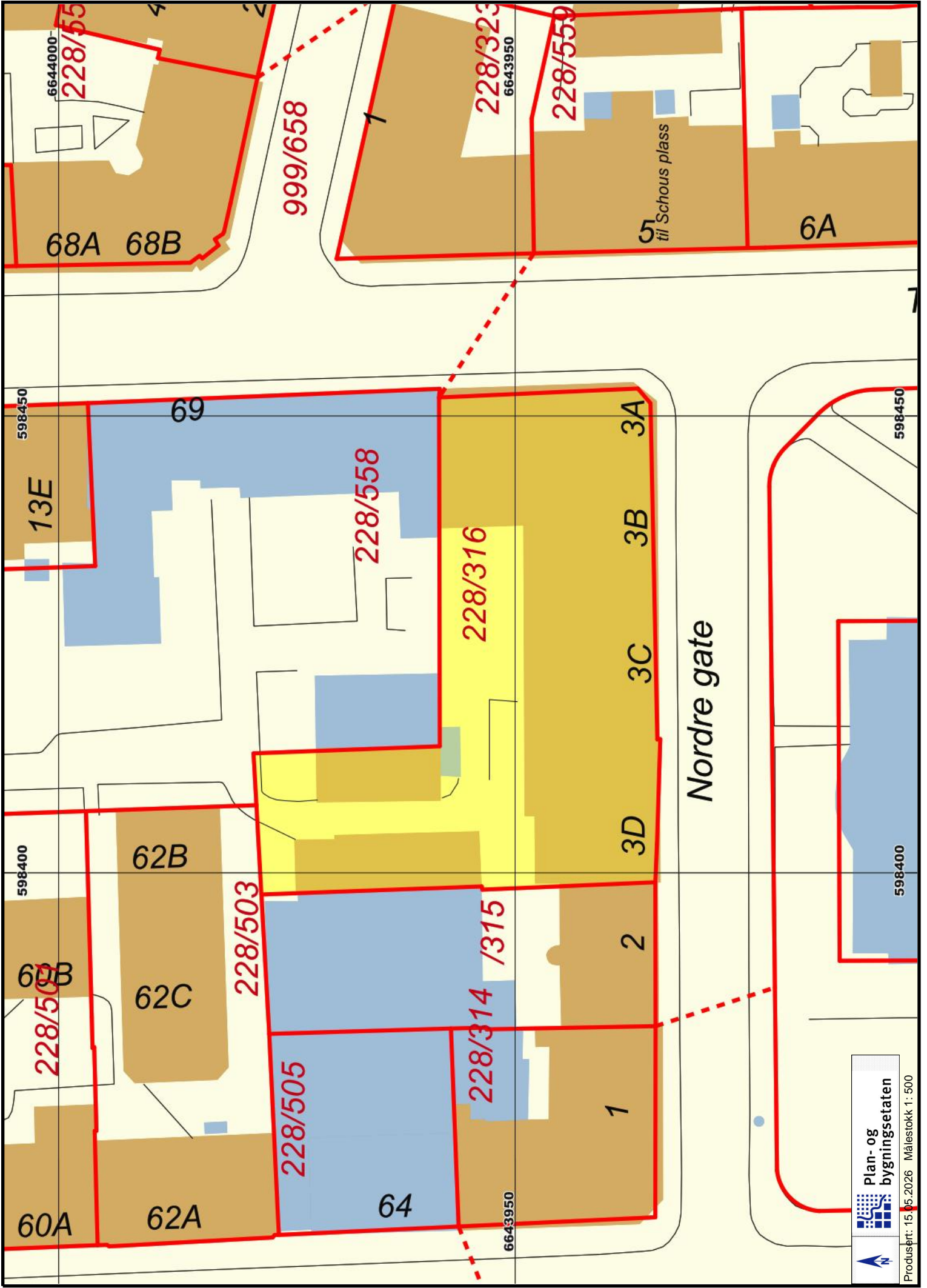
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

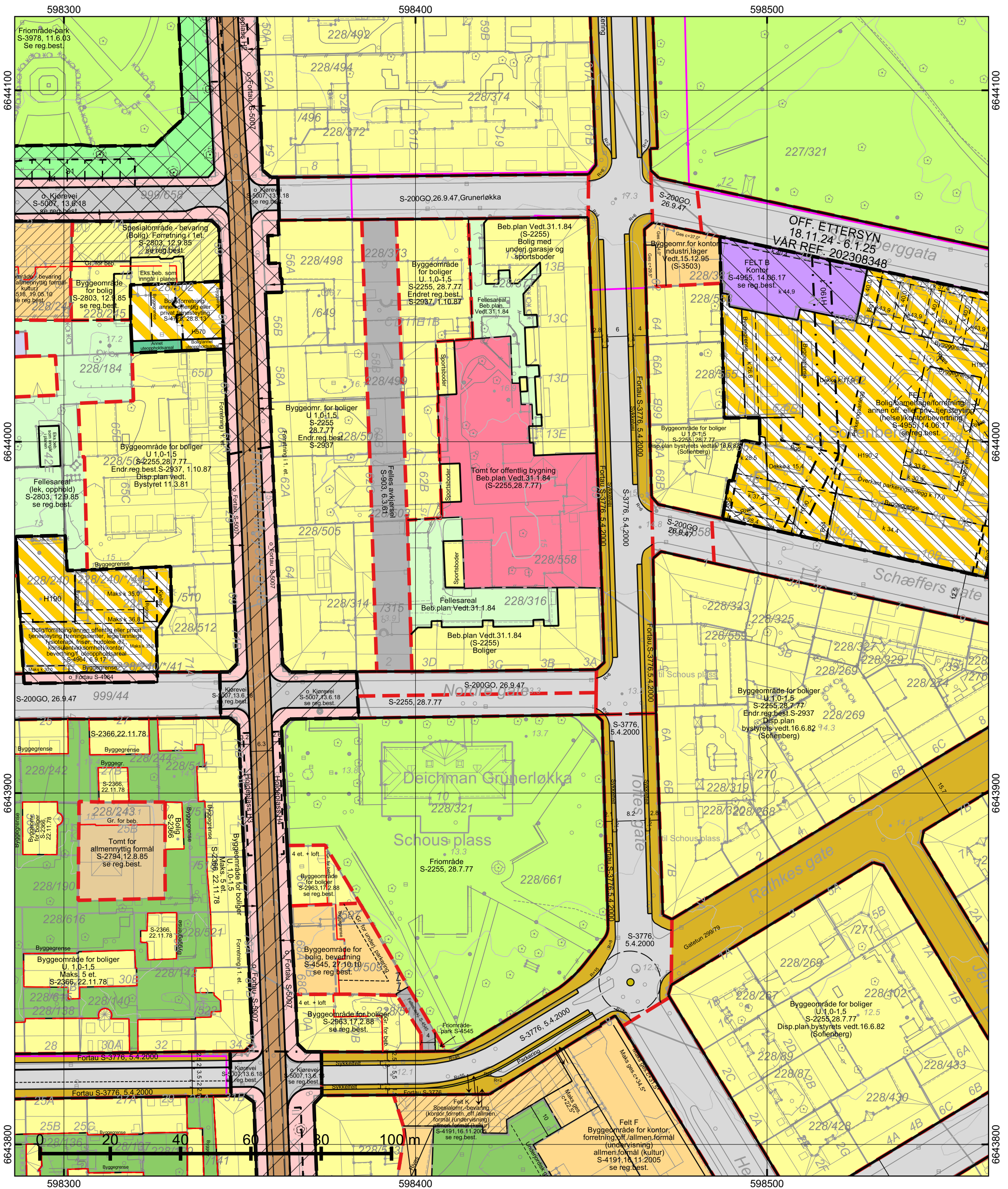
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordre gate



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 157956/ 86532939	Deres ref.:
Adresse: Schous plass 3	Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/316	

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

Se tegnforklaring på eget ark

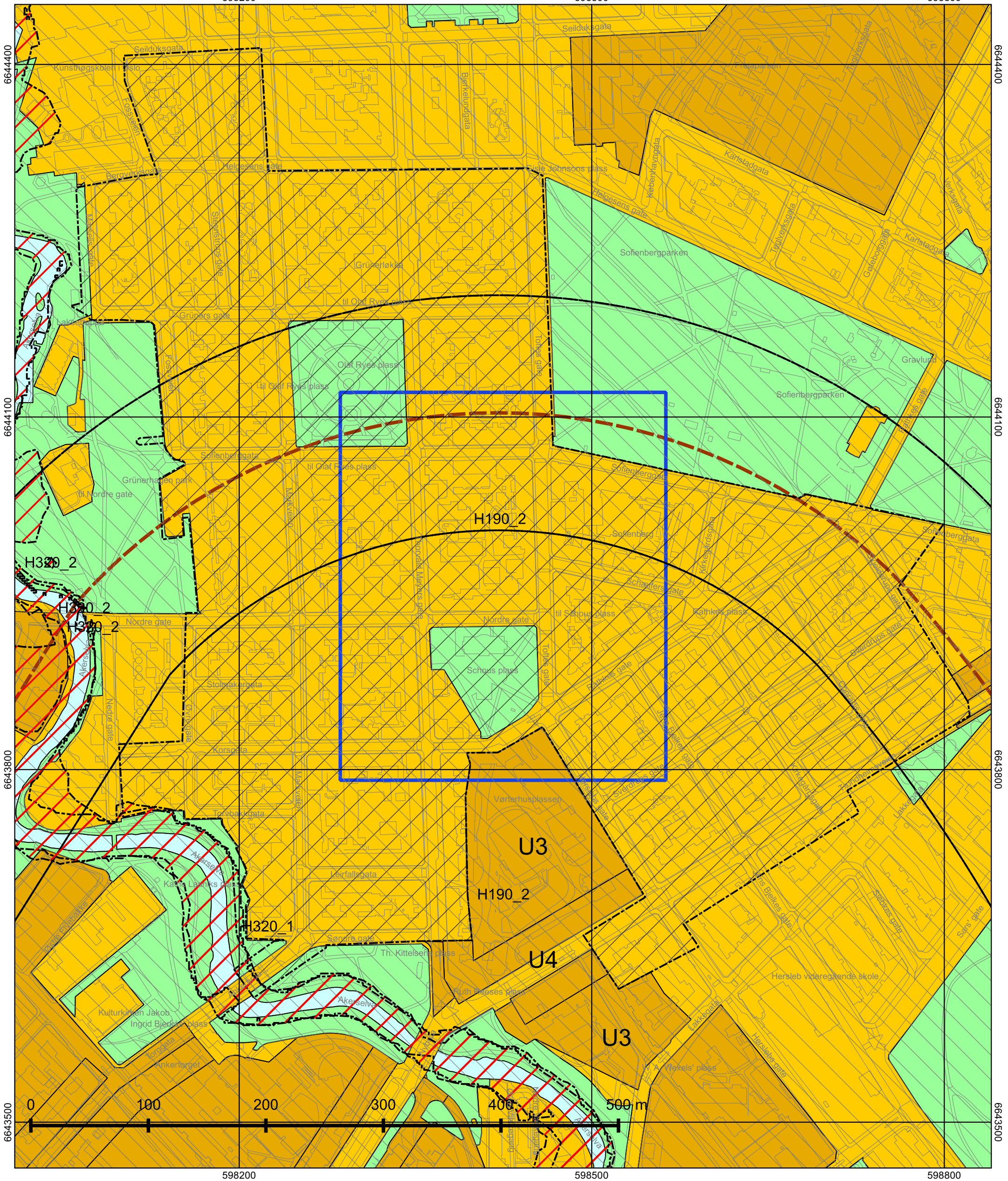
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	74 - Felles gårdsplass		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	141 - Forr./kontor/offentlig		913 - Formålgrensning
	142 - Forr./kontor/industri		930 - Reguleringslinje
	144 - Forr./bolig		935 - Regulert parkeringsfelt
	150 - Industri m.tilh.anlegg		936 - Regulert fotgjengerovergang
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	170 - Privat institusjon		Formålgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Foreløpig plan
	311 - Annet veiareal		Plangrense (gammel lov)
	312 - Fortau		Plangrense (ny lov)
	316 - Gatetun/gågate		RpRegulertHøyde
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Grense for bebyggelse
	330 - Parkering/utfartsparkering		Byggegrense
	1310 - Kontor		Regulert kjørefelt
	1690 - Annet uteoppholdsareal		Bygningens avgrensning i beb. plan
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bygning som forutsettes revet
	2011 - Kjøreveg		Underjordisk anlegg
	2012 - Fortau		Byggegrense
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		Byggelinje
	3050 - Park		Bebyggelse som inngår i planen
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Regulert senterlinje
	RbBevaringGrense		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	RpBestemmelseOmråde		Oppheving av eiendomsgrense
	RpBestemmelseGrense		Inn-/utkjøring
	RpAngittHensynSone		Avkjørsel
	RpAngittHensynGrense		Eksisterende tre som skal bevares
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		

598200

598500

598800



598200

598500

598800

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157956/86532939

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.