

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Trondheimsveien 2 G
0560 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/655
Oslo kommune

Rapportdato: 01.08.2026
Befaringsdato: 03.07.2026
Referansenummer: 15083780

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 67 m² (BRA-i: 61 m²)

Totalt bruksareal: 67 m² (BRA-i: 61 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Tom Ivar Stensen
95368338

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+AC (heretter kun omtalt som 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 befaring 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 befaringsdagen, 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	03.07.2026
Referansenummer	15083780
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0176
Hjemmelshaver/selger	Mads Hårstad
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Mads Hårstad.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	01.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Trondheimsveien 2 G
Postnummer/sted	0560 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/655
Seksjonsnr.	20
Tomt	Eiet tomt: 2958 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2009		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, støpte veier og trapper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert videoporttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Bolig oppført i 2009. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre - og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

3. etasje: Entré, bad, bod, to soverom og stue/kjøkken. Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige 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, soverom, 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

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.Etasje	61			61	10
	Entré, bad, bod, to soverom og stue/kjøkken.				Balkong.
1.Etasje		6		6	
		Bod.			
SUM	61	6		67	10
	Total bruksareal: 67 m²				

Kommentar til arealmålingen

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

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I stue/kjøkken og soverom er takhøyden målt til 2,45 og på bad og i bod er takhøyden målt til 2,24 meter.

Balkong i 3.etasje oppmålt til 10 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer en bod i 1.etasje på 6 m2 (BRA-e).

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. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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 befaringsdagen. 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 29.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	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

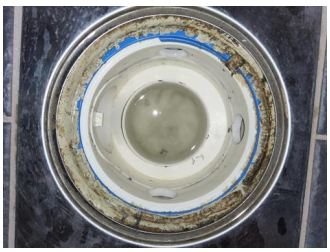
Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med slette fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet håndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon

TG 2	Overflater vegger	Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger, eksempelvis inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, tilstand i skjulte deler av konstruksjonen og avdekke hvilke tiltak som er nødvendige. Ifølge selgers opplysning er forholdet utbedret. Forholdet er ikke videre vurdert av bygningssakkyndige.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig. Det er registrert stedvis riss i porselenet på servant. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. 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.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning fra byggeår med slette fronter og benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Stikkontakter over benkeplate. Frittstående kjøleskap. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. Ifølge selgers opplysning er det gjort utbedringer på kjøkkenets overflater uten at dette er videre undersøkt av bygningssakkyndige.

Tekniske anlegg

Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekran er plassert i fordelerskap for rør-i-rør på bad. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Elektrisk gulvvarme på bad. Ventilasjon via tilluftsventiler kombinert med mekanisk avtrekk via baderom og kjøkken.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter 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 stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom 1 og soverom 2.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

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 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

3.Etasje

TG 1	3.Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av fasadeplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning

TGIU	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 10 m2. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Gulvflate er belagt med teppe på betong. Rekkverkshøyde er målt til 1,19 meter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

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-tilsynrapport (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:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

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?

Eier er ikke kjent med at det er 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 plassert i gang utenfor leiligheten. Anlegget er sikret med automatsikringer.

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.

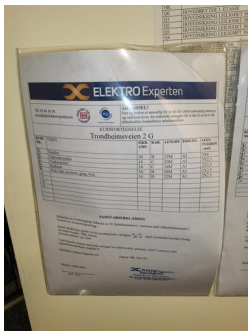
Avklaring av behov for videre kontroll

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 bygningssakkyndige 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 av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

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

Nei.

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?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

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 bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. 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 branneller 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:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter 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.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

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?

Boligen er i utgangspunktet 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 kompenserende 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 bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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.

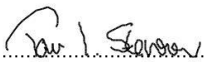
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
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 bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den 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 bygningssakkyndig:

Mobil: 95368338

Egenerklæring

Trondheimsveien 2 G, 0560 OSLO

29 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Trondheimsveien 2 G	Trondheimsveien 2 G	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

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.

Siden 2015

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

Gjensidige Forsikring ASA-49, 86361645

Informasjon om selger

Selger

Hårstad, Mads

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

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble foretatt vedlikehold og overflatebehandling av sameiets fasader våren 2026.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo entrepenørbedrift AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det var en lekkasje i en leilighet og innerst i bod-området i 2G i Desember 2023. Lekkasjen skyldtes i følge styret fettansamling i avløpsrøret i denne leiligheten. Det ble ikke opplyst på Vibbo hvilken leilighet dette var. Leiligheten min med bod i underetasjen til sameiet ble ikke påvirket av dette.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen og omfanget

Sikring til komfyr målte bare 52V. Sikringen i sikringsskapet ble byttet

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**

Foretok måling av spenning og byttet sikring til komfyr i sikringsskapet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Faglært venn

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Soverom: Banket eksisterende kabel til nytt stikk punkt. Banket fra stikk til stikk. Satt opp to stikk på soverom. Kjøkken: Banket kabel til 3 nye stikk. Hentet strøm bak kjøleskap. Satt opp en koblingsboks under overskap, sendte strøm videre til nytt stikk punkt under overskap. Sikringsskap: foretok test av sikringene

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren 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

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 en tynn setningssprekk i taket. Denne har vært der siden leiligheten ble kjøpt i 2015.

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

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:

Fjernet gammelt parkettgulv og lagt nytt av laminat i januar 2026.

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 26329215

Egenerklæringsskjema

Name

Mads Hårstad

Date

2026-06-29

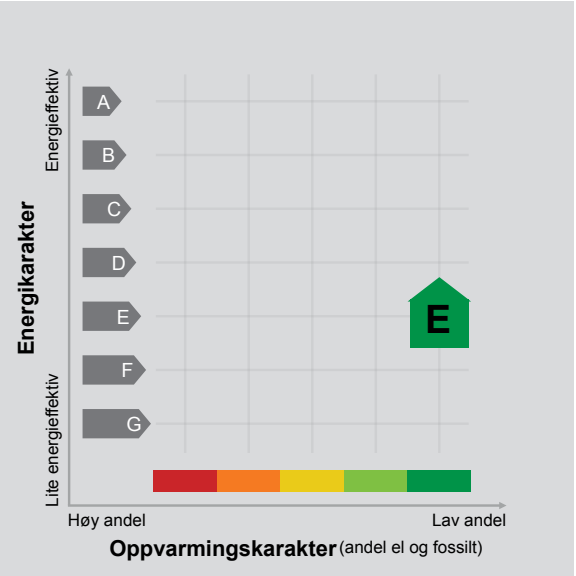
Identification

Mads Hårstad

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SCHOUSKVARTALET SAMEIE
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0560
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	655
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81828571
Merkenummer	Energiattest-2025-233258
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Trondheimsveien 2G	81828571	H0202	20	0	
Trondheimsveien 2G	81828571	H0302	37	0	
Trondheimsveien 2G	81828571	H0402	55	0	
Trondheimsveien 2G	81828571	H0502	73	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	10 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	149 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,55 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	193,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,63 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,78
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.10.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	67,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,9 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	137,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 649 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	171,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 209 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	171,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 649 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 960 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 690 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 649 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,6 %

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.: 16260176 . Vår ref.: 7111-1-020 Dato: 11.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Schouskvartalet Sameie
Organisasjonsnr:	993996599
Seksjonseier:	Hårstad, Mads
Medeier:	
Leilighetsnummer:	020
Adresse:	Trondheimsveien 2 G, 0560 OSLO
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	228
Bnr.	655

Opplysninger om boligselskapet:

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

Garasjer kan leies i underetasjen både på timesbasis og månedsleie. Ta kontakt med Q-park for å høre om ledig kapasitet. Systemnøkler bestilles skriftlig av eier via OBOS. Sameiet har en lukket Facebookgruppe du kan søke medlemskap i. Søk etter Schouskvartalet på Facebook. Styret kan kontaktes på schouskvartaletsameie@styrerommet.no. Kr. 199 pr. måned for fiber/internett pr. seksjon. Hver enkelt beboer (eier eller leietaker) inngår valgfritt egen avtale med leverandøren HomeNet for TV-pakke. Benytt H-nr. ved bestilling av TV-pakke. Spørsmål om priser og pakker må rettes til HomeNet. Sameiet går i 2026 i gang med fasadeprosjekt. Dette ble i årsmøte vedtatt finansiert gjennom kapitalinnkalling. Se protokoll fra årsmøte for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 341,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fiberbredbånd	179,00	
Felleskostnader	4 162,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	649,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	10 781,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Gjemble, e-post: schouskvartaletsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7111
SCHOUSKVARTALET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SCHOUSKVARTALET SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2026 kl. 18:00, Røde Kors bygget (Hausmanns gate 5).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til 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. Forslag om ekstrainnbetaling av felleskostnader for å unngå låneopptak tilknyttet fasadeprosjektet
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SCHOUSKVARTALET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Gjemble 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

Lars Grydeland Ersvik og Monika Irina Pedersen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7111 Årsregnskap 2025 (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Styrets innstilling

Styret har siste året brukt ekstraordinært mye tid pga flere prosjekter inkludert takterrasser, bytting av lys i bakgården, malings arbeider i fellesarealer, gjennomgang av vedlikeholdsavtaler, samt planlegging og prosjektering for utvendig vedlikeholdsprosjekt som starter i april. For å kompensere for merarbeidet foreslår styret å øke årets godtgjørelse med kr 50 000.

Styret håper og forventer at det blir mindre arbeid det kommende årets etter årets løft.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

Sak 7

Forslag om ekstrainnbetaling av felleskostnader for å unngå låneopptak tilknyttet fasadeprosjektet

Forslag fremmet av:
Tov Sønsterud

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret har valgt å ta opp lån på vegne av sameiet uten årsmøtets forhåndsgodkjenning. Slikt låneopptak krever ikke nødvendigvis årsmøtevedtak, men det ville være vært fornuftig å behandle låneopptak på årsmøtet først, siden sameierne kan ha forskjellig syn på et slik lån. Alternativet til lån ville vært ekstrainnbetaling fra sameierne for å finansiere fasadeprosjektet. Det bør være opp til flertallet blant sameierne å bestemme om finansiering skal skje ved låneopptak eller ekstrainnbetaling.

Det er stor grunn til å tro at flertallet av sameierne er best tjent med at vedlikeholdet finansieres gjennom ekstrainnbetaling fremfor låneopptak:

1. Renten på lån opptatt av sameiet vil være høyere enn den renten de fleste vil kunne oppnå på sitt eget boliglån. Det er derfor ugunstig å finansiere lån via låneopptak i sameiet fremfor å finansiere det selv (enten ved oppsparte midler eller økning av eget boliglån). Årsaken til dette er at sameiet ikke kan pantsette eiendommen slik den enkelte kan pantsette sin leilighet. Manglende pantesikkerhet for banken gjør at renten blir høyere for et lån opptatt av sameiet enn den enkelte.

2. Alle som har sekundærbolig i sameiet taper mye penger på at vedlikehold finansieres gjennom låneopptak fremfor ekstrainnbetaling fra sameierne. Årsaken til dette er at man får skattefradrag for innbetalte felleskostnader, men ikke skattefradrag for avdrag på lån. Ved å innbetale kostnadene når vedlikeholdet utføres får man fullt skattefradrag, men ved å innbetale som avdrag gjennom flere år, får man 0 kr i skattefradrag for selve vedlikeholdskostnaden. Dette betyr at alle sameiere som ikke har leiligheten som primærbolig får et **rent tap på 6.600 kr** (30.000 kr x 22 % skattesats) dersom den enkeltes andel av vedlikeholdet/lånet er 30.000 kr.

3. Man må også regne med at alle som ønsker å selge sin leilighet de årene lånet eksisterer vil få mindre betalt ved salg enn om sameiet ikke hadde hatt lån. Dette fordi felleskostnadene fremstår høyere enn de vil gjøre dersom vedlikehold finansieres som ekstrainnbetaling. Det vil også kunne være færre kjøpere (som også kan påvirke prisen) fordi det er lite interessant for investorer å kjøpe leilighet i et sameie hvor man ser at finansiering foregår gjennom låneopptak fremfor innbetaling, og at man dermed taper skattefradrag på vedlikeholdskostnader. Bevisste boligkjøpere vil også reflektere over at renten man må betale på felleslån er høyere enn renten man selv må betale for sitt lån.

Styrets innstilling

Styret har vurdert flere muligheter i forbindelse med nødvendig ytre vedlikeholdsprosjekt i 2026. Styret har en plikt å gjennomføre nødvendig vedlikehold av sameiets bygningsmasse, og har også fullmakt på vegne av sameiet til å beslutte finansiering av nødvendig vedlikehold.

Styret har ikke sterke meninger om hvordan prosjektet finansieres, men i samråd med OBOS, har vi besluttet å delfinansiere finansiere prosjektet ved hjelp av et låneopptak. Dette er standard praksis både for borettslag og sameier. Beslutningen er det styret forventer er minst belastende på den enkelte beboer i sameiet.

Satt løpetid på lånet er satt til 20 år for å unngå å sette opp felleskostnader nå, og styret forventer at lånet kan være nedbetalt etter omlagt 5 år.

Det er riktig at utleiere i sameiet vil komme dårligere ut av det enn de som bor i sameiet, men majoriteten av sameierne har Schous kvartalet som primær bolig. Sameiere vil også få skattefradrag (22 %) på rentene av sin del av lånet.

Prosjektet må gjennomføres i år pga degradering av brann maling, men finansieringsmodell brukt besluttes nå av årsmøtet.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om ekstrainnbetaling av felleskostnader for å unngå låneopptak tilknyttet fasadeprosjektet
- Mot Forslag om ekstrainnbetaling av felleskostnader for å unngå låneopptak tilknyttet fasadeprosjektet

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sameierne innbetaler nødvendig beløp for å finansiere fasadeprosjektet uten lånefinansiering. Evt. allerede utbetalte midler fra opptatt lån benyttes til nedbetaling av lånet.

2. Sameiet låner nødvendige midler i følge med fasade prosjektet for å unngå en eller flere større innbetalinger i 2026.

3. Sameierne innbetaler over 2-3 innbetalinger i løpet av 2026, og dermed vil lånet være nedbetalt før 1. januar 2027.

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Tas på årsmøtet

Innstilling
Valgkomiteen og styret vil orientere om hvem som er på valg / ønsker gjenvalg. Vi søker nye vara/styremedlemmer til styret; og oppfordrer interesserte kandidater i å stille på årsmøtet.

Roller og kandidater

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

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

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Takterrasser:

Et nødvendig løft ble startet våren 2025 på takterrasser. Gulvdekke ble renset, reparert og behandlet med flammehemmende terrasse beis. I tillegg ble det kjøpt inn en del nytt møblement til samtlige terrasser. På 2F ble det også malt og beiset en del, opprettet flere oppholdssoner, samt montert utslagsvask og beplantet (sistnevnte utført på dugnad av beboer i 2F!). Tilsvarende vil bli utført på 2E og 2G så snart det lar seg gjøre med tanke på vær og opphold (i forhold til maling/beis). Takterrassene er bedre møblert enn tidligere, slik at vi håper dette vil kompensere noe for manglende tilgang til balkonger i april/mai. Vi fortsetter arbeidet med å oppgradere takterrassene.

Lys i bakgård:

Samtlige lys ble byttet i bakgården i høst da flere var ødelagt, samt for å sikre bedre lys. Dette medførte en del gravearbeider. Styret planlegger å jevne plener og så nytt gress når dette lar seg gjøre, men holdes igjen noe pga fasadearbeidene der hensiktsmessig.

Maling av fellesarealer:

Pga slitasje ble nytt belegg og ny maling lagt i fellesgangene i de nedre etasjene, samt søppelrommet i vinter. Sameiet ønsker å ha en høy standard for hvordan fellesarealene ser ut.

Gjennomgang av vedlikeholdsavtaler og fremtidig behov

Styret fikk hjelp av OBOS for et par år siden til å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Det er denne som har utløst flere prosjekter siste året, samtidig har styret hatt en gjennomgang av våre faste vedlikeholds/kontroll avtaler, samt jobbet med å få nye avtaler der vi har manglet dette. Styret har nå en god oversikt over hva som trengs av avtaler, samt en bedre oversikt over forventet fremtidig vedlikehold, både mindre og større, de kommende tiår. Vi vurderer jevnlig anbud / endring av avtaler for å sørge for at vi har gode avtaler.

Prosjektering av fasade vedlikehold:

Årets største og mest tidkrevende prosjekt har vært det kommende utvendige fasade prosjektet. Pga omfanget valgte styret å hyre inn en prosjektleder fra OBOS prosjekt etter sammenligning med et annet firma. OBOS har videre utført anbudsbefaring, anbudskonkurranse, utvelgelse, samt oppklarende møte sammen med representanter fra styret. Styret har også jobbet intensivt for å presse prisen ned, og fra opprinnelig pristilbud er prisen nå ned over 1,5 millioner kr. Prosjektleder vil fortsette å støtte styret med gjennomføring og slutt arbeider frem mot sommeren.

For mer informasjon om dette prosjektet oppfordres sameiere å stille på årsmøtet og påfølgende beboermøte der det vil bli en gjennomgang fra både styret, prosjektleder og entreprenør.

Belegg på vinduer

Styret har jobbet med å finne årsak til belegg på vinduer, og det er nå klart at dette er kalk etter laboratorietester. Kilden til dette er dessverre fremdeles ukjent, da det er flere elementer på fasaden som kan skille ut kalkbelegg. Ifm fasadeprosjektet nå vil hele fasaden vaskes, og fuger på fibersementkasser vil fornyes der disse mangler i håp om at dette vil hjelpe noe mot utskilling av kalk på vinduer.

Samtidig startet styret arbeidet i fjor med å finne et firma som har kompetanse til å fjerne kalkbelegget hos beboere som har dette. 2 forskjellige firmaer ble kontaktet og begge fikk gjennomføre en testvask. Etter valg av firma og igangsetting viste det seg at denne jobben var mer krevende enn forventet, og vanskelighetsgraden varierte mye fra leilighet til leilighet. Dessverre ble vedkommende som gjorde den beste jobben langtidssykemeldt løpet av sommeren i fjor, og dermed måtte arbeidene med vindusvask settes på

pause til i år. Styret planlegger å gjennomføre en ny runde med vindusvask hos beboere som meldte inn behov i fjord, men ikke fikk vinduene sine vasket tilfredsstillende.

Samtidig har også styret forsøkt flere vaskemidler selv, og det som virker best er eddikksyre 32%, og mindre mengder belegg er mulig å vaske bort selv med dette. Det påpekes at det må brukes hansker ved bruk av dette, og at søl må unngås for å unngå misfarging på inventar og utvendige aluminiumsprofiler.

Arbeidet med å finne årsaken til belegget vil fortsette dersom det viser seg at fasadevask og utbedring av fuger ikke har ønsket effekt.

Sirkulasjonspumper til radiatorer/feil på radiatorer

En av to sirkulasjons pumper sviktet i november, og i forbindelse med dette ble begge 2 byttet og montert for å sikre stabil flow igjennom radiatorer de kommende årene. Styret har også sett en trend at noen radiatorer har gått tette eller sluttet å virke i vinter. Styret sammen med vaktmester ønsker selvfølgelig å utbedre disse så raskt som mulig, særlig på vinteren, men på grunn av hvordan systemet er lagt opp per i dag må hele systemet i sameiet tappes ned dersom en radiator må byttes eller stakes, og dermed kan det være noe ventetid for å samle opp flere jobber pga kostnad med rørlegger eller i kuldeperioder da hele sameiet mister varmen i perioden arbeidet pågår. Styret planlegger i sommer å få en oversikt over systemet og sløyfene sammen med rørlegger, for å kartlegge om vi kan dele opp systemet i sløyfer for å lette jobben med å utbedre radiatorer i fremtiden.

Det er viktig at beboere som merker feil på ting samleiet har ansvar for, som radiatorer og calling-systemet varsler oss gjennom Vibbo; som er systemet hvor styret kan bli kontakta. Registrer deg der - både om du er eier eller beboer.

SCHOUSKVARTALET SAMEIE
ORG.NR. 993996599, KLIENTNR. 7111

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 664 651	5 114 328	5 664 000	5 848 000
Andre inntekter	3	53 436	0	50 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 718 087**	**5 114 328**	**5 714 000**	**5 848 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	13	-58 481	-58 481	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 000	-10 250	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-200 765	-191 595	-197 400	-206 283
Konsulenthonorar		-179 411	-59 573	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-1 738 479	-1 166 857	-2 712 000	-2 728 000
Forsikringer		-306 705	-262 832	-315 600	-353 472
Kommunale avgifter	8	-1 328 279	-1 216 563	-1 357 000	-1 357 000
Energi/fyring	9	-1 390 574	-1 422 075	-1 450 000	-1 450 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 703	-231 276	-237 500	-244 625
Andre driftskostnader	10	-742 349	-693 967	-767 840	-782 209
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 478 995**	**-5 598 719**	**-7 414 590**	**-7 499 199**
DRIFTSRESULTAT		**-760 908**	**-484 391**	**-1 700 590**	**-1 651 199**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	81 291	88 840	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-307	-228	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**80 983**	**88 612**	**25 000**	**25 000**
ÅRSRESULTAT		**-679 925**	**-395 779**	**-1 675 590**	**-1 626 199**

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital:	-679 925	-395 779

SCHOUSKVARTALET SAMEIE
ORG.NR. 993996599, KLIENTNR. 7111

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	24 367	82 848
SUM ANLEGGSMIDLER		**24 367**	**82 848**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 977	6 603
Forskuddsbetalte kostnader		32 521	31 191
Driftskonto OBOS-banken		577 109	815 451
Sparekonto OBOS-banken		1 307 243	1 558 935
SUM OMLØPSMIDLER		**1 930 851**	**2 412 180**
SUM EIENDELER		**1 955 218**	**2 495 028**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 338 990	2 018 915
SUM EGENKAPITAL		**1 338 990**	**2 018 915**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 790	32 337
Leverandørgjeld		523 438	237 904
Annen kortsiktig gjeld	14	12 000	205 873
SUM KORTSIKTIG GJELD		**616 228**	**476 113**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 955 218**	**2 495 028**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026
Styret i Schouskvartalet Sameie

Lars Gjemble	Martin Treu Os	Monika Irina Pedersen
Mingming Gao	Lars Grydeland Ersvik	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 932 693
Fiberbredbånd	227 688
Seksjonert lokale	504 270
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 664 651**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Andel søppelrom 2024	53 436
SUM ANDRE INNTEKTER	**53 436**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	**-250 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 221

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 000**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-780 353
Drift/vedlikehold VVS	-266 296
Drift/vedlikehold elektro	-425 752
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 881
Drift/vedlikehold heisanlegg	-149 760
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 063
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 738 479**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-917 002
Renovasjonsgebyr	-411 277
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 328 279**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-158 614
Fjernvarme	-1 231 959
SUM ENERGI / FYRING	**-1 390 574**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 500
Container	-11 772
Annet driftsmateriale	-5 859
Lyspærer og sikringer	-5 481
Vaktmestertjenester	-254 533
Vakthold	-201 054
Renhold ved firmaer	-245 486
Andre driftskostnader	-3 815
Trykksaker	-137
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 221
Andre kontorkostnader	-300
Porto	-360
Bank- og kortgebyr	-4 369
Velferdskostnader	-462
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-742 349**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	27 844
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 220
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 308
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 363
Andre renteinntekter	1 555
SUM FINANSINNTEKTER	**81 291**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-307
SUM FINANSKOSTNADER	**-307**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelparkering		
Tilgang 2021	292 405	
Avskrevet tidligere	-209 557	
Avskrevet i år	-58 481	
		24 367
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**24 367**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-58 481**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt revisjonshonorar	-12 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 000**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26
Selskapsnummer: 7111 **Selskapsnavn:** SCHOUSKVARTALET SAMEIE

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: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

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 SCHOUSKVARTALET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 993996599
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Røde Kors bygget (Hausmanns gate 5).

Antall stemmeberettigede som deltok inkludert fullmakter: 53

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Gjemble er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Grydeland Ersvik og Monika Irina Pedersen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Anette Rønneberg Lindskog og Elise Kielland Busengdal velges som protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Styrets innstilling
Styret har siste året brukt ekstraordinært mye tid pga flere prosjekter inkludert takterrasser, bytting av lys i bakgården, malings arbeider i fellesarealer, gjennomgang av vedlikeholdsavtaler, samt planlegging og prosjektering for utvendig vedlikeholdsprosjekt som starter i april. For å kompensere for merarbeidet foreslår styret å øke årets godtgjørelse med kr 50 000.

Styret håper og forventer at det blir mindre arbeid det kommende årets etter årets løft.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om ekstrainnbetaling av felleskostnader for å unngå låneopptak tilknyttet fasadeprosjektet

Fremmet av: Tov Sønsterud

Styret har valgt å ta opp lån på vegne av sameiet uten årsmøtets forhåndsgodkjenning. Slikt låneopptak krever ikke nødvendigvis årsmøtevedtak, men det ville være vært fornuftig å behandle låneopptak på årsmøtet først, siden sameierne kan ha forskjellig syn på et slik lån. Alternativet til lån ville vært ekstrainnbetaling fra sameierne for å finansiere fasadeprosjektet. Det bør være opp til flertallet blant sameierne å bestemme om finansiering skal skje ved låneopptak eller ekstrainnbetaling.

Det er stor grunn til å tro at flertallet av sameierne er best tjent med at vedlikeholdet finansieres gjennom ekstrainnbetaling fremfor låneopptak:

1. Renten på lån opptatt av sameiet vil være høyere enn den renten de fleste vil kunne oppnå på sitt eget boliglån. Det er derfor ugunstig å finansiere lån via låneopptak i sameiet fremfor å finansiere det selv (enten ved oppsparte midler eller økning av eget boliglån). Årsaken til dette er at sameiet ikke kan pantsette eiendommen slik den enkelte kan pantsette sin leilighet. Manglende pantesikkerhet for banken gjør at renten blir høyere for et lån opptatt av sameiet enn den enkelte.

2. Alle som har sekundærbolig i sameiet taper mye penger på at vedlikehold finansieres gjennom låneopptak fremfor ekstrainnbetaling fra sameierne. Årsaken til dette er at man får skattefradrag for innbetalte felleskostnader, men ikke skattefradrag for avdrag på lån. Ved å innbetale kostnadene når vedlikeholdet utføres får man fullt skattefradrag, men ved å innbetale som avdrag gjennom flere år, får man 0 kr i skattefradrag for selve vedlikeholdskostnaden. Dette betyr at alle sameiere som ikke har leiligheten som primærbolig får et **rent tap på 6.600 kr** (30.000 kr x 22 % skattesats) dersom den enkeltes andel av vedlikeholdet/lånet er 30.000 kr.

3. Man må også regne med at alle som ønsker å selge sin leilighet de årene lånet eksisterer vil få mindre betalt ved salg enn om sameiet ikke hadde hatt lån. Dette fordi felleskostnadene fremstår høyere enn de vil gjøre dersom vedlikehold finansieres som ekstrainnbetaling. Det vil også kunne være færre kjøpere (som også kan påvirke prisen) fordi det er lite interessant for investorer å kjøpe leilighet i et sameie hvor man ser at finansiering foregår gjennom låneopptak fremfor innbetaling, og at man dermed taper skattefradrag på vedlikeholdskostnader. Bevisste boligkjøpere vil også reflektere over at renten man må betale på felleslån er høyere enn renten man selv må betale for sitt lån.

Styrets innstilling
Styret har vurdert flere muligheter i forbindelse med nødvendig ytre vedlikeholdsprosjekt i 2026. Styret har en plikt å gjennomføre nødvendig vedlikehold av sameiets bygningsmasse, og har også fullmakt på vegne av sameiet til å beslutte finansiering av nødvendig vedlikehold.

Styret har ikke sterke meninger om hvordan prosjektet finansieres, men i samråd med OBOS, har vi besluttet å delfinansiere finansiere prosjektet ved hjelp av et låneopptak. Dette er standard praksis både for borettslag og sameier. Beslutningen er det styret forventer er minst belastende på den enkelte beboer i sameiet.

Satt løpetid på lånet er satt til 20 år for å unngå å sette opp felleskostnader nå, og styret forventer at lånet kan være nedbetalt etter omlagt 5 år.

Det er riktig at utleiere i sameiet vil komme dårligere ut av det enn de som bor i sameiet, men majoriteten av sameierne har Schous kvartalet som primær bolig. Sameiere vil også få skattefradrag (22 %) på rentene av sin del av lånet.

Prosjektet må gjennomføres i år pga degradering av brann maling, men finansieringsmodell brukt besluttes nå av årsmøtet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameierne innbetaler nødvendig beløp for å finansiere fasadeprosjektet uten lånefinansiering.

✓ **Vedtatt. Det ble avklart at årsmøtet skulle stemme over ønsket finansieringsløsning for fasadeprosjektet: enten kapitalinnkalling, hvor hver eier får faktura for sin andel etter eierbrøk, eller låneopptak i sameiet. Det ble avgitt 27 stemmer for kapitalinnkalling og 24 stemmer for låneopptak. Forslag 1 ble dermed vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Sameiet låner nødvendige midler i følge med fasadeprosjektet.

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Tas på årsmøtet

Innstilling
Valgkomiteen og styret vil orientere om hvem som er på valg / ønsker gjenvalg. Vi søker nye vara/styremedlemmer til styret; og oppfordrer interesserte kandidater i å stille på årsmøtet.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Lars Gjemble

Følgende stilte til valg:

Lars Gjemble

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sofie Elisabeth Johnsen
Kristian Vernon Olsen

Følgende stilte til valg:
Sofie Elisabeth Johnsen
Kristian Vernon Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kalala Ariel Nyembwe
Monika Irina Pedersen
Lilly Abs Smørvik

Følgende stilte til valg:
Kalala Ariel Nyembwe
Monika Irina Pedersen
Lilly Abs Smørvik

Husordensregler for Schouskvartalet sameie



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

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

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

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

1.2 Indre orden

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

1.3 Vedlikehold

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

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

1.4 Vasker/kraner, sluk og WC

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

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

1.5 Frostskader og fjernvarme

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

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

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

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

1.7 Lufting og ventilasjonsanlegget

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

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

1.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

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

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

1.9 Skadedyr og renhold

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

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

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

2. BRUK AV BALKONGENE OG TAKTERRASSENE

2. 1 Grilling på privat balkong

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

2. 2 Oppbevaring på balkonger og private terrasser

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

2.3 Bruk av fellestakterrassene

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

2.4 Opphold på uteområdet (taket over SATS)

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

3. DYREHOLD

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

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppgang og korridorer

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

4.2 Kjellerganger mv.

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

4. 3 Skilt på postkasse m.m.

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

4. 4 Låste dører

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

4. 5 Sykkelparkering og tilgang til garasjeanlegget

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

4.6 Søppel og søppelrom

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- bod
- private utearealer

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

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett
2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og heis, forsvarlig ved like.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Moderne Arkitektur og Design AS
Østre Elvebakke 7
0187 OSLO
volke@mad.no

Dato: 25 JUNI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200602956-55 Saksbeh: Peter Sollie | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 2	Eiendom:	228/568/0/0
Tiltakshaver:	Urbanium Schous ANS	Adresse:	Hasleveien 15 B, 0571 OSLO
Søker:	Moderne Arkitektur og Design AS	Adresse:	Østre Elvebakke 7, 0187 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TRONDHEIMSVEIEN 2 – MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR BLOKK 1A, DEL 1 (VESTRE / YTTERSTE OPPGANG)

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for følgende deler av tiltaket:

Hus 1A, vestre/ytterste oppgang (boliger med tilhørende boder ved trapp 1) inklusiv felles uteareal på lokk over næringslokaler / for tiden Sats treningssenter.

Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke registrert noen mangler.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

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

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

Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder

Peter Sollie
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 21.03.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200602956-84 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Nils Peter Sollie	Arkivkode: 531

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

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

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.03.2014 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.06.2026
Kunde: Ann Kristin Gundersen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534669
Deres ref: 41759/ ANNKG

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 228, BNR. 655.

Vi viser til bestilling av 09.06.2026 for eiendom gnr. 228, bnr. 655.

GNR. 228 BNR. 655

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.2008.

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

2958 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

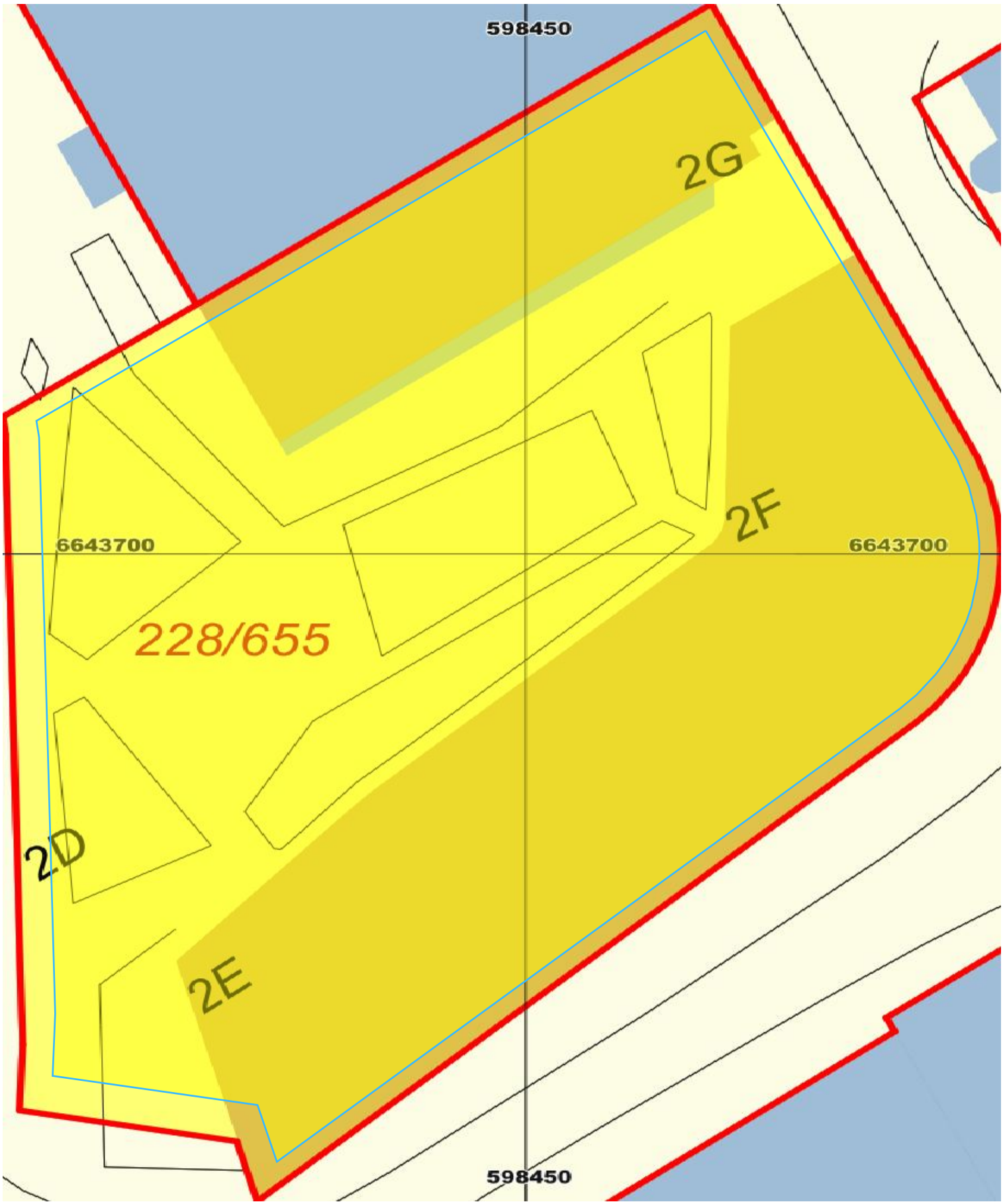
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

598400 598500

6643800 6643700 6643600

Byggeområde for bolig, bevertning S-4545, 27.10.10 se reg.best.

Byggeområde for boliger S-2963,17.2.88 se reg.best.

Friområde-park S-4545

S-3776, 5.4.2000

Gatetun 299/79

Jens Bjelkes gate

Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Disp.plan bystyrets vedt.16.6.82 (Sofienberg)

Herslebs gate

Sverdrups gate

S-179GO, 22.12.42 l.B. IV

S-172GO 4.6

Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg)

Fellesområde (gårdsplass og annet fellesareal) S-4191,16.11.2005 se reg.best.

Vørterhusplassen

Felt F Byggeområde for kontor, forretning,off./allmen.formål (undervisning) allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.

Felt K Spesialomr.-bevaring (kontor,forretn.,off./allmen. formål (undervisning) allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.

Byggeområde for boliger U 0,3-1,5 S-2255, 28.7.77 Endr. reg.best. S-2937

Felt G Byggeomr. for kontor,forretn., bevertning,off./ allmen.form., (undervisning) allmen.form.(kultur) S-4191, 16.11.05 se reg.best.

Felt E Byggeomr. for kontor, forretning,off./allmen.formål (undervisning) allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.

Felt L Spesialomr.-bevaring (kontor,forretning, off./allmen.formål (undervisning) allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.

Felt D Byggeomr. for kontor forretn.,off./allmen.formål (undervisning), allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.

Underjordisk garasjeanlegg

Fellesareal (gangvei,lek og opphold) S-2366,22.11.78

Bolig S-2366

Byggeområde for boliger U.1,0 - 1,5 Maks. 5et. S-2366,22.11.78 se endr.reg.best.Par.6 i brev av 3.1.79

Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81 Beb.plan vedt. 16.9.83

Fellesareal-lek S-2546, 1.6.81 Beb.plan vedt. 16.9.83

Fellesareal-lek, S-2546

Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81 Beb.plan vedt. 16.9.83

Forretning/ kontor,bevertning S-4629, 25.7.12

Byggeområde for boliger U 0,3-1,5 S-2255, 28.7.77 Endr. reg.best. S-2937

Th. Kittelsens plass

Ruth Reeses plass

W. A. Wexels plass

Felt C Byggeomr. for bolig,forretning, bevertning S-4191,16.11.2005 se reg.best.

Felt P Spesialområde-bevaring (kontor,forretning, bevertning,allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.

Felt N Spesialområde-bevaring (kontor/forretning,bevertning, allmen.formål/kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.

Felt M Spesialområde-bevaring (kontor, forretning,off./allmen.formål (undervisning),allmen.formål(kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.

S-3491, 30.8.95 se reg.best.

Fortau,S-3491,30.8.95

Kollektivfelt,S-3491

Parkering

Holdeplass

Byggeområde for boliger U.1,0 - 1,5 S-2255,28.7.77 Disp.plan bystyrets vedt.16.6.82 (Sofienberg) Endert reg.best. S-2937,1.10.87

Byggeområde for bolig og forretning S-4098,9.6.2004 se reg.best.

Felt B Spesialomr.-bevaring (bolig/forretn./kontor) S-4041,11.2.2004 se reg.best.

Felt C Byggeområde for forretn./kontor S-4041,11.2.2004 se reg.best.

Felt A Byggeomr. for boliger, kontor,forretn., bevertning, allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.

Felt D Spesialomr.-bevaring (bevertning,bolig/ forretn./kontor) S-4041,11.2.2004 se reg.best.

Felt A1 Byggeområde for boliger, forretn./kontor S-4041,11.2.2004 se reg.best.

Felt A2 Spesialomr.-bevaring (bolig, forretn./kontor) S-4041,11.2.2004 se reg.best.

Friområde S-2255,28.7.77

Friomr. (park) S-3475

S-3870, 28.11.01

Fortau S-3870

Gang-/sykkelvei S-3475, 15.3.95

S-3475, 15.3.95

Gang-/Sykkelvei S-2389,25.4.79

Friområde S-2255,28.7.77

Friområde (park) S-3233,24.4.91

Fortau S-5003

Kjørevei S-5007, 13.6.18 se reg.best.

Fortau S-5007

Fortau S-3776

Sykkelfelt

Parkering

Forretning 1 1. et.

Forretning 1 1. et.

Forretning 1 1. et.

Byggegrense

Maks ges c+18,0*

Maks ges c+32,0*

Maks ges.c+27,5*

Maks ges.c+30,5*

Maks ges.c+16,5*

Maks møneh.c+34,5* Maks ges.c+31,5*

Maks ges.c+37,5*

Maks ges.c+26,5*

Maks ges.c+23,0*

Maks ges.c+22,5*

Maks ges.c+34,5*

Maks møneh.c+34,5* Maks ges.c+31,5*

Maks ges.c+26,0*

Maks ges.c+25,0*

Maks møneh.c+28,0* Maks ges.c+24,5*

Maks ges. c+14,5*

Maks møneh.c+14,0*

Maks. møneh. c+25,45*

Maks.møneh. c+31,15*

Maks. møneh. c+28,30*

Maks.møneh. c+17,90*

Maks.møneh. c+28,30*

Maks.møneh. c+31,15*

Maks høyde k+32,2*

Maks ges.c+42,0*

Maks ges.c+32,0*

Maks ges.c+34,5*

Maks ges.c+26,0*

Maks ges.c+29,0*

Maks møneh.c+28,30*

Maks ges.c+29,0*

Maks ges.c+37,5*

Maks ges.c+34,5*

Maks ges.c+34,5*

Maks ges.c+31,5*

Maks ges.c+22,5*

Maks ges.c+26,5*

Maks ges.c+23,0*

Maks ges.c+32,0*

Maks ges.c+27,5*

Maks ges.c+30,5*

Maks ges.c+16,5*

Maks møneh.c+34,5* Maks ges.c+31,5*

Maks møneh.c+28,0* Maks ges.c+24,5*

Maks ges. c+14,5*

Maks møneh.c+14,0*

Maks. møneh. c+25,45*

Maks.møneh. c+31,15*

Maks. møneh. c+28,30*

Maks.møneh. c+17,90*

Maks.møneh. c+28,30*

Maks.møneh. c+31,15*

Maks høyde k+32,2*

Maks ges.c+42,0*

Maks ges.c+32,0*

Maks ges.c+34,5*

Maks ges.c+26,0*

Maks ges.c+29,0*

Maks møneh.c+28,30*

Maks ges.c+29,0*

Maks ges.c+37,5*

Maks ges.c+34,5*

Maks ges.c+34,5*

Maks ges.c+31,5*

Maks ges.c+22,5*

Maks ges.c+26,5*

Maks ges.c+23,0*

Maks ges.c+32,0*

Maks ges.c+27,5*

Maks ges.c+30,5*

Maks ges.c+16,5*

0 20 40 60 80 100 m

598400 598500

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159247/ 86534669

Adresse: Trondheimsveien 2

Gnr/Bnr: 228/655

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159247/86534669
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Trondheimsveien 2G

Nabolaget Schous plass - vurdert av 233 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Heimdalsgata Linje 17	2 min 0.2 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	6 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	5 min 2.1 km
Hersleb videregående skole	4 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min 0.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100

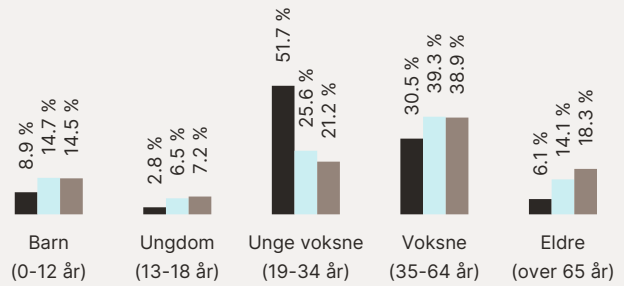
Kvalitet på skolene

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

Akersløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 ... 63 barn	6 min 0.5 km
Lakkegården barnehage (0-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Schous Plass Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Schous Dagligvare	3 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

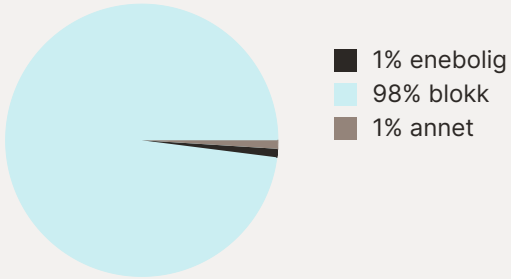
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Hersleb skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Ankertorget gymnastikksal Aktivitetshall	6 min 0.5 km
SATS Schous plass	1 min
EVO Grünerløkka	3 min

Boligmasse



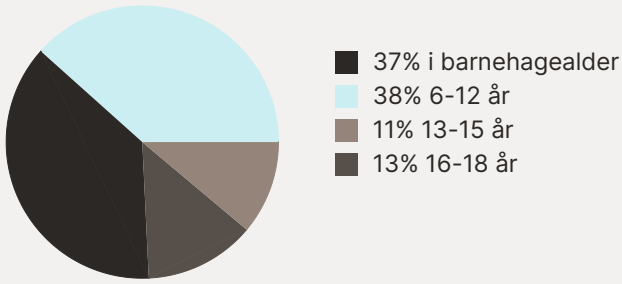
«Hyggelig og sentral bydel, stort utvalg av forretninger, cafeer og gode restauranter, mange parker og mangfoldig kulturtilbud»

Sitat fra en lokalkjent

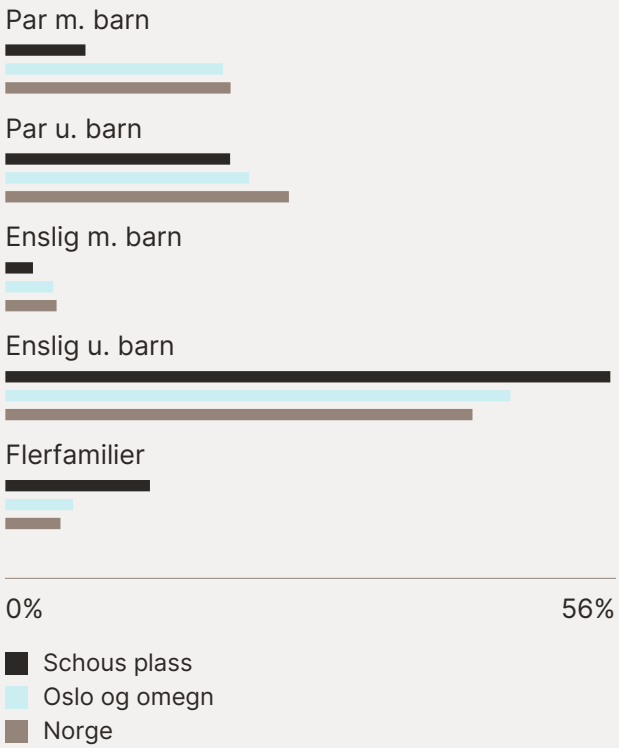
Varer/Tjenester

Gunerius Shoppingsenter	10 min
Apotek 1 Legevakten	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

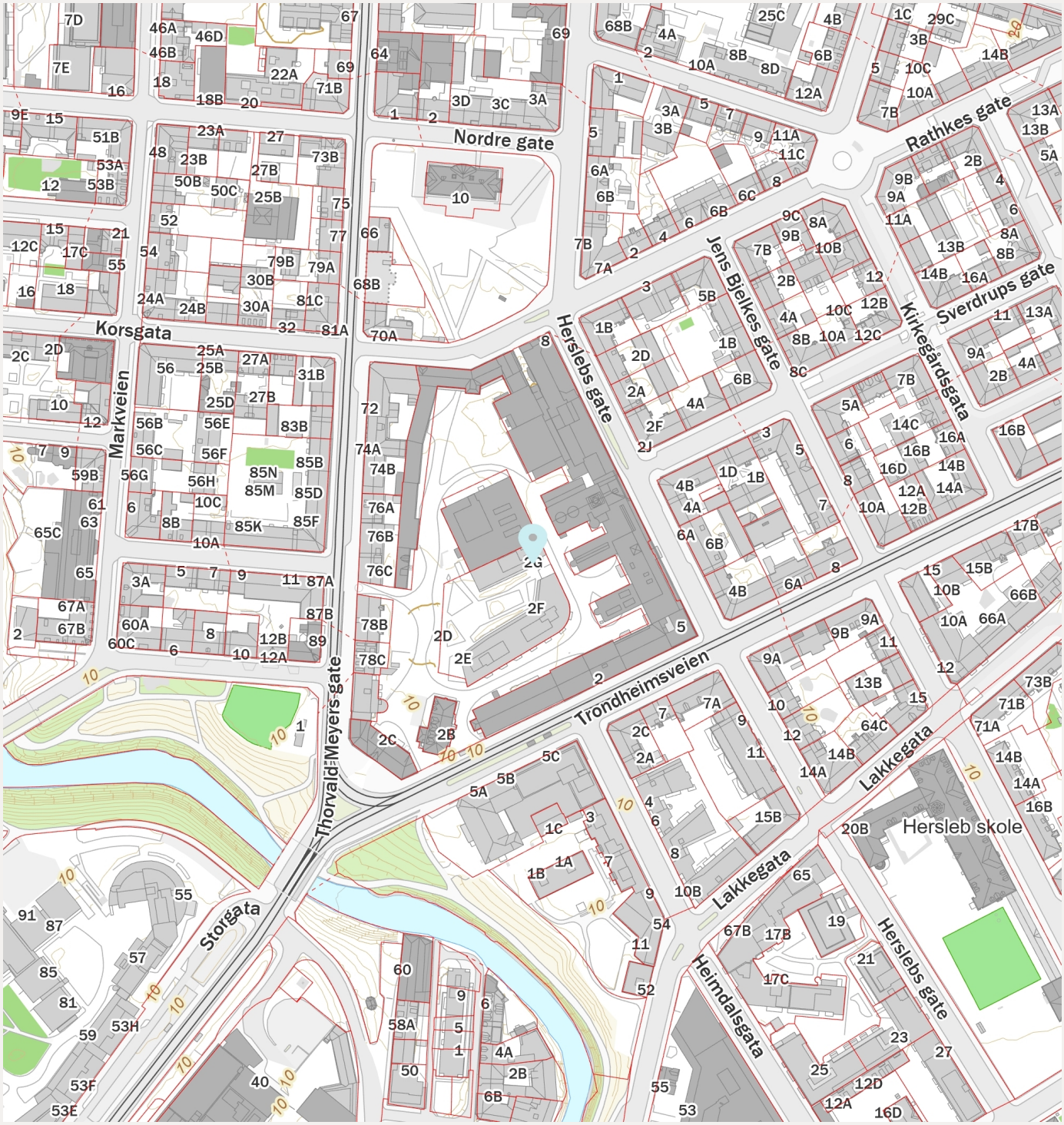


Sivilstand

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

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





FINN

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



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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.



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.