Schous plass 3C

GRUNERLØKKA

notar

Prisantydning Kr. 6 200 000,- **Boligtype** Eierleilighet **BRA-i/BRA Total** 73/82 kvm

Megler Julie Marie Lunde **Tlf** 406 33 638

notar

Schous plass 3C

Gjennomgående, innholdsrik og stor 3(4)-roms med sydvendt balkong. Varmtvann og internett inkl. Garasjeplass medfølger.

Adresse	Schous plass 3C 0552 OSLO
Prisantydning	Kr 6 200 000,-
Fellesgjeld	Kr 22 002,-
Omkostninger	Kr 156 640,-
Totalpris	Kr 6 378 642,-
Fellesutgifter	Kr 4 533,-
BRA-i/BRA Total	73/82 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1986
Soverom	2
Etasje	4

Spennende og stor 3-roms selveierleilighet midt på Grunerløkka. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med god størrelse på alle rom.

En innholdsrik bolig med masse potensiale, god planløsning og luftige rom.

Selger: "Vi kommer til å savne balkongen uten innsyn, med frodig utsikt og rolige sommerdager i solen. Et perfekt sted å slappe av".

- Herlig sydvent balkong på 7,2 kvm med frodig utsikt
- 2 romslige soverom mot bakgård
- Kan bygges om til 4-roms ved å flytte kjøkkenet
- Garasjeplass i lukket garasjeanlegg følger med
- Loftsbod på ca. 3,6 kvm og en bod i bakgården på ca. 5,1 kvm.
- A-konto varmtvann og internett inkl. i felleskostnadene
- Hyggelig og sosial bakgård
- Kan leies ut for 23.000,- i følge Utleiemegleren

Meget sentral beliggenhet på Løkka med gangavstand til alt!

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO

Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
406 33 638 / julie@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	22
Nøkkelinformasjon	28
Vedlegg	45
Budgivning	146

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

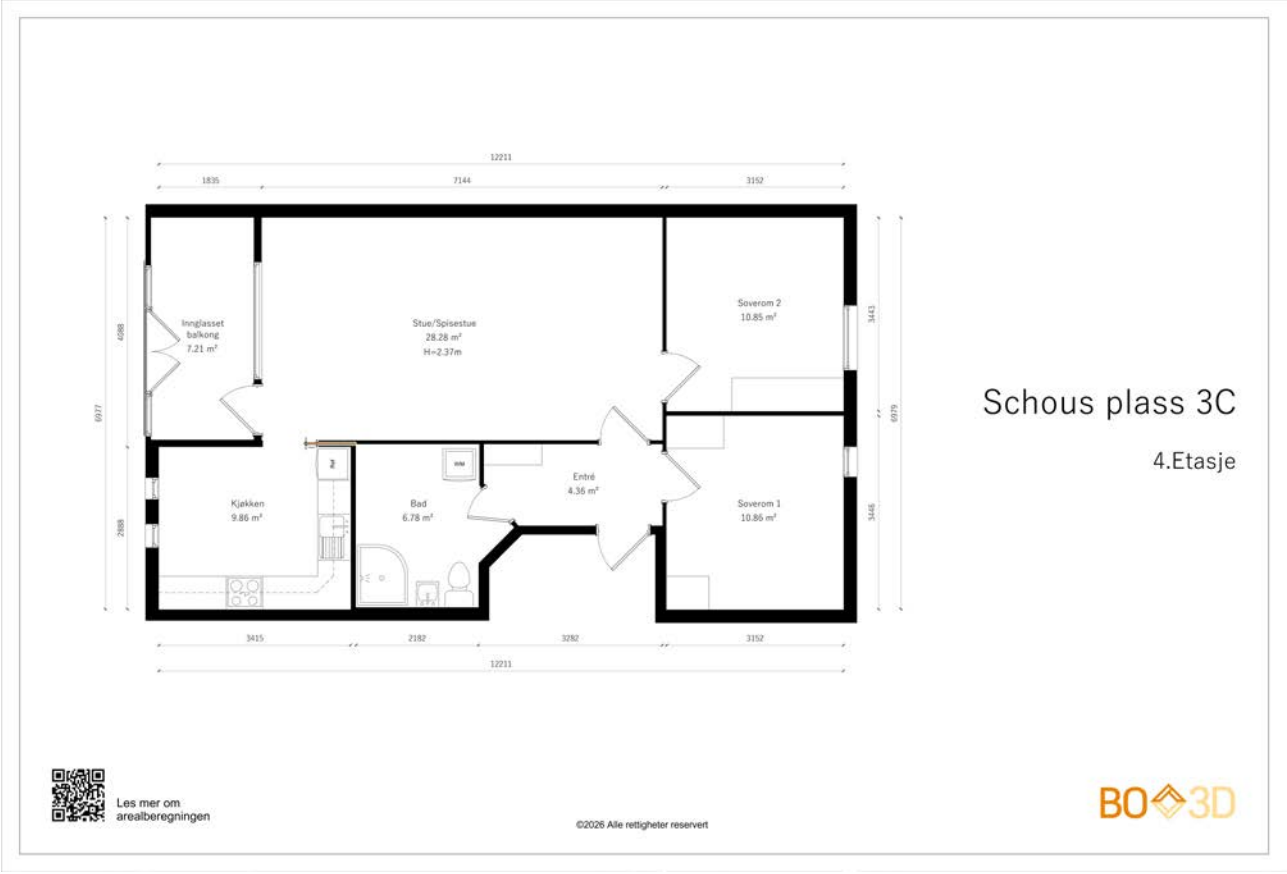
Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.**Live budgivining:**
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.
"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

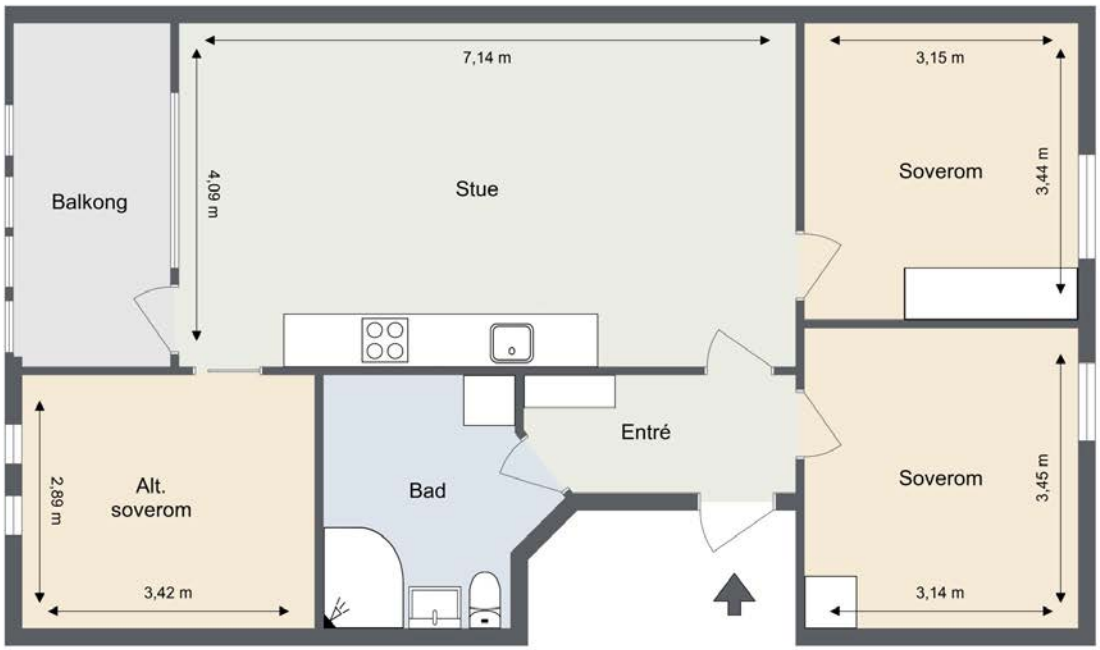
Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning



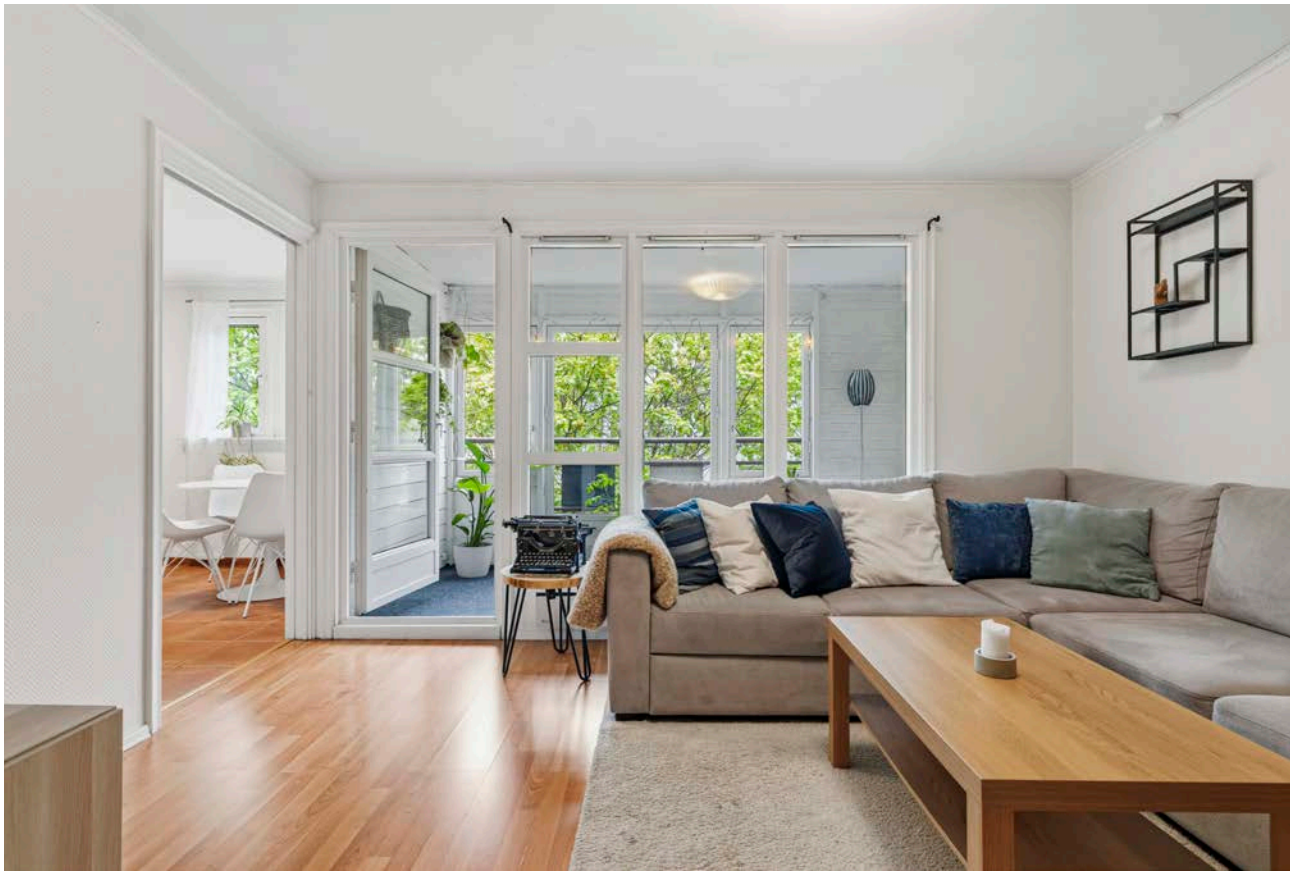
Alternativ plantegning

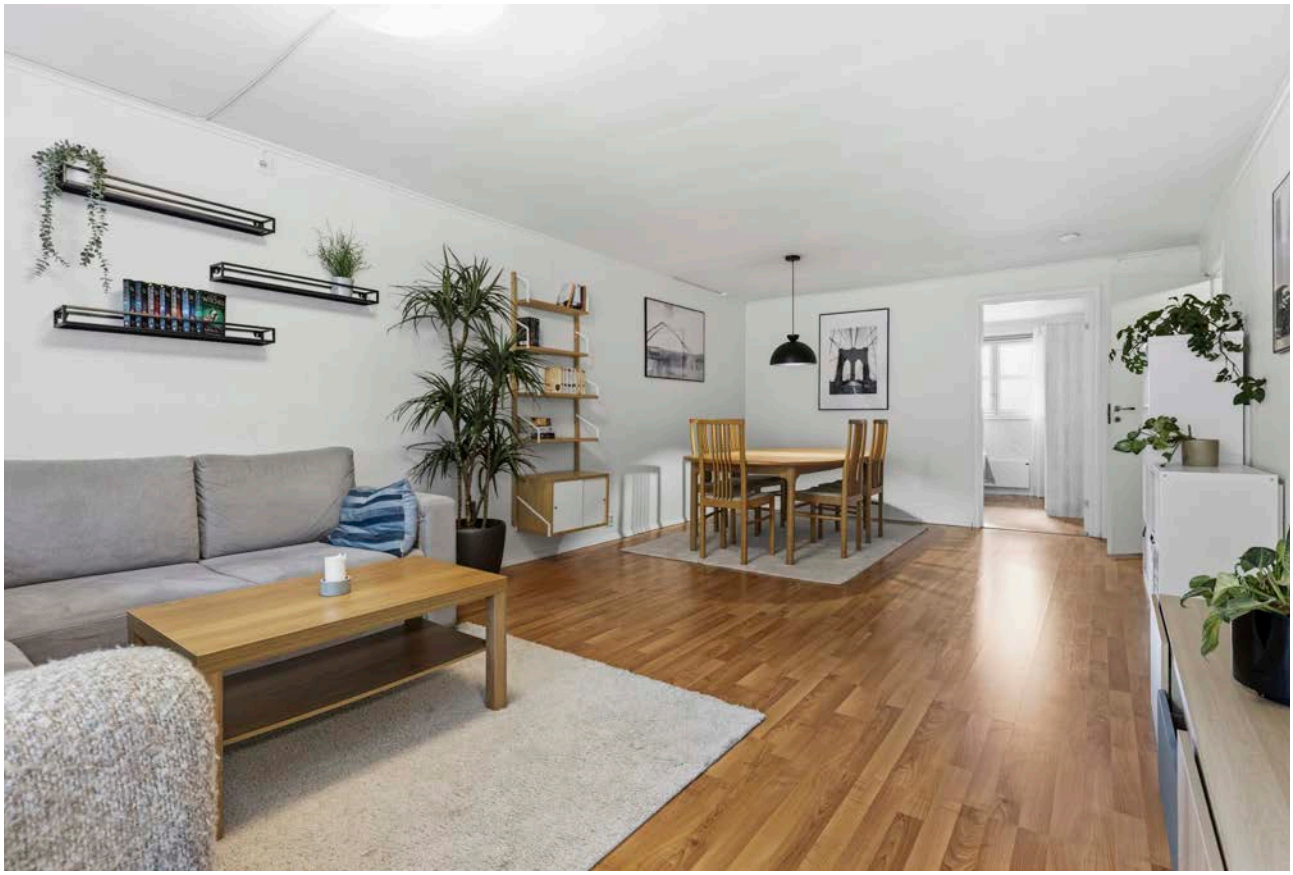


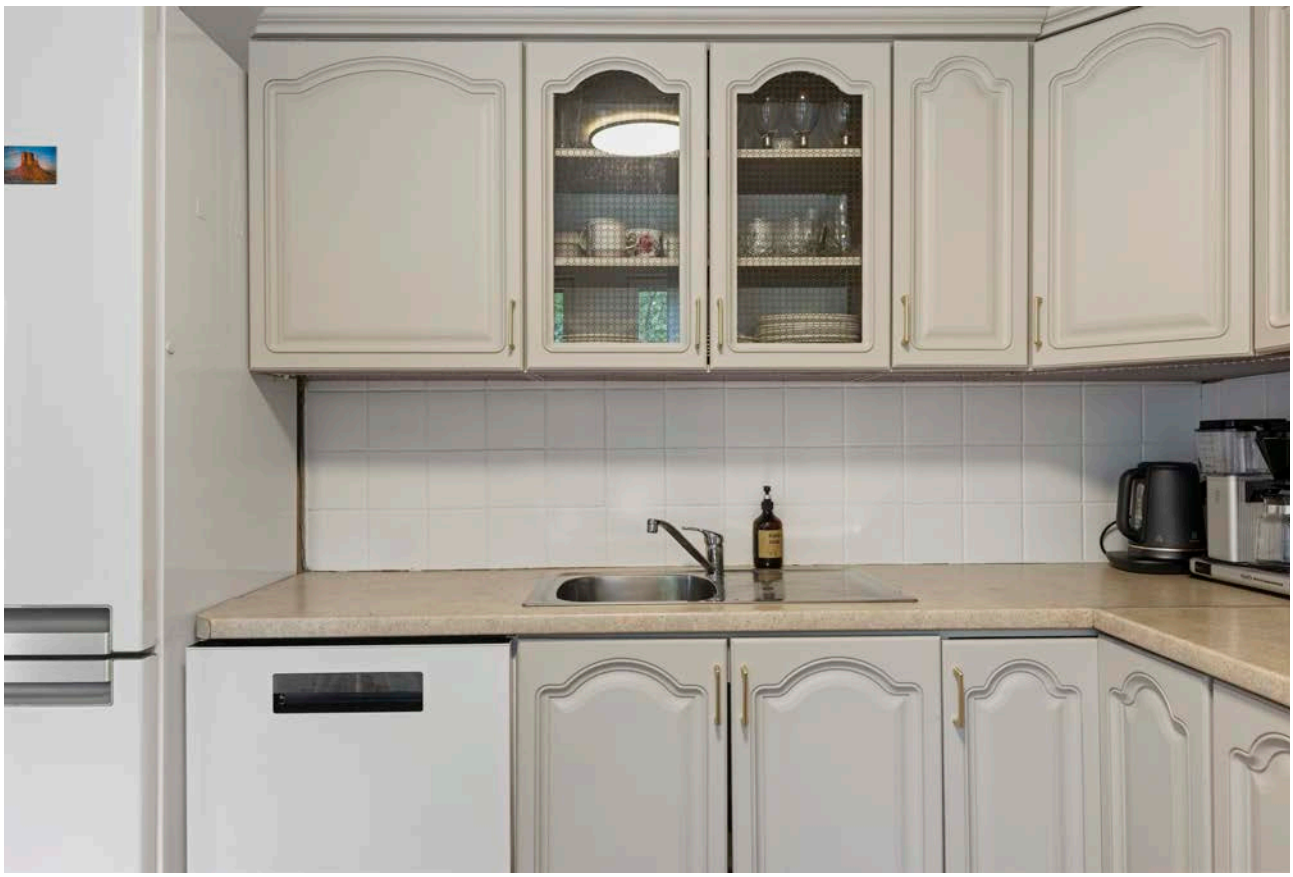
Dette er en illustrasjon med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike.

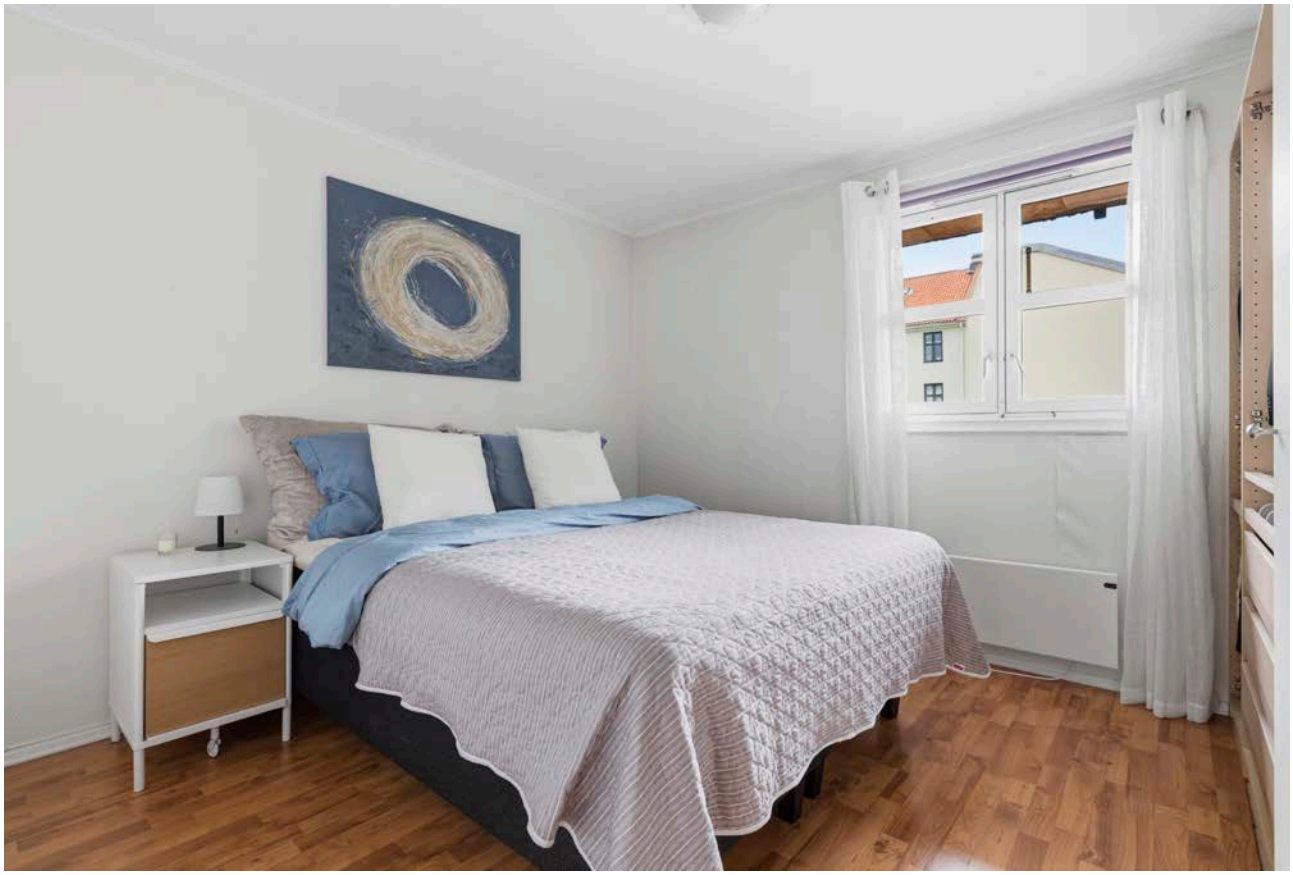
Alternativ planskisse.
Kjøpere må selv gjøre
nødvendige undersøkelser.

Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no

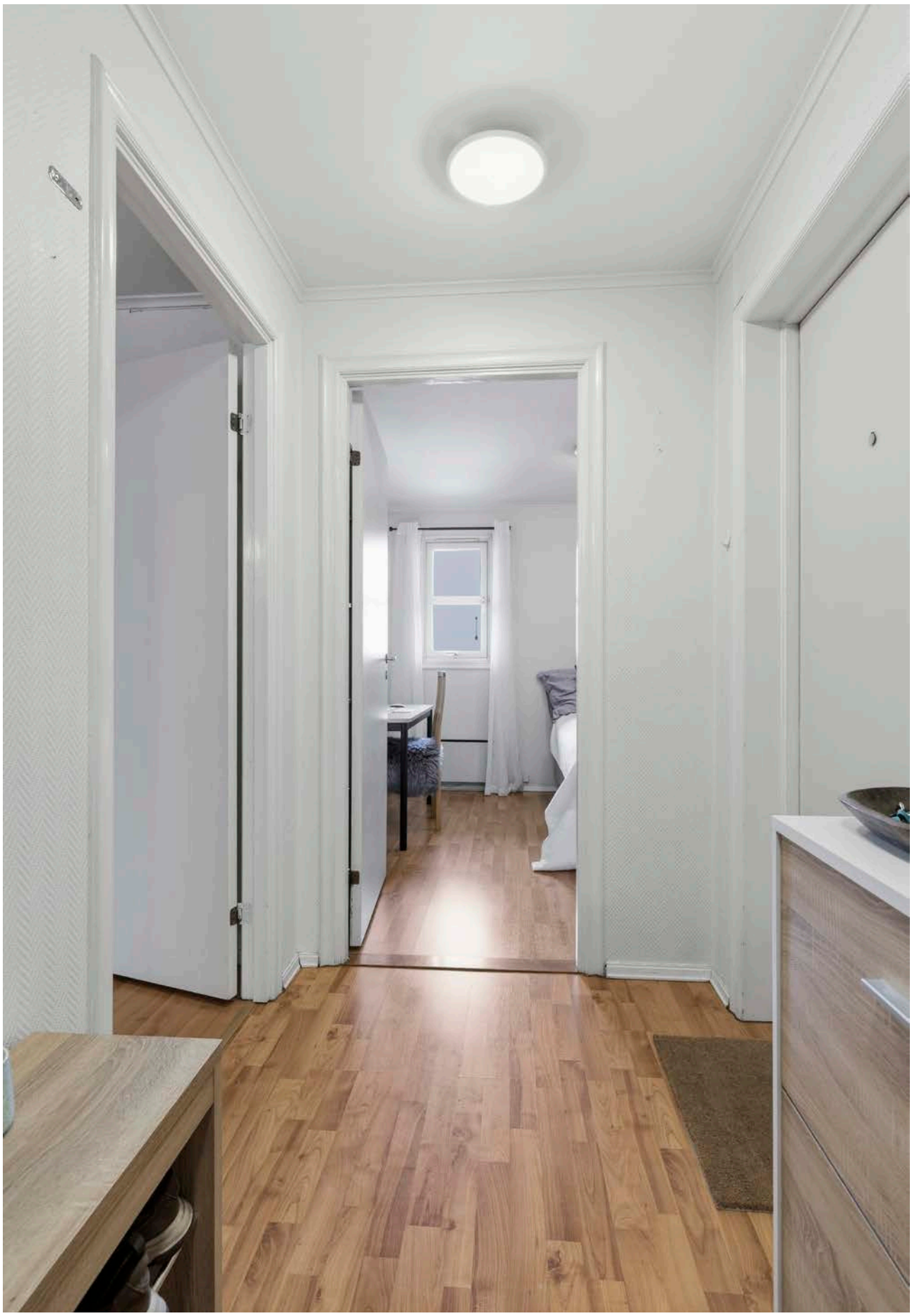


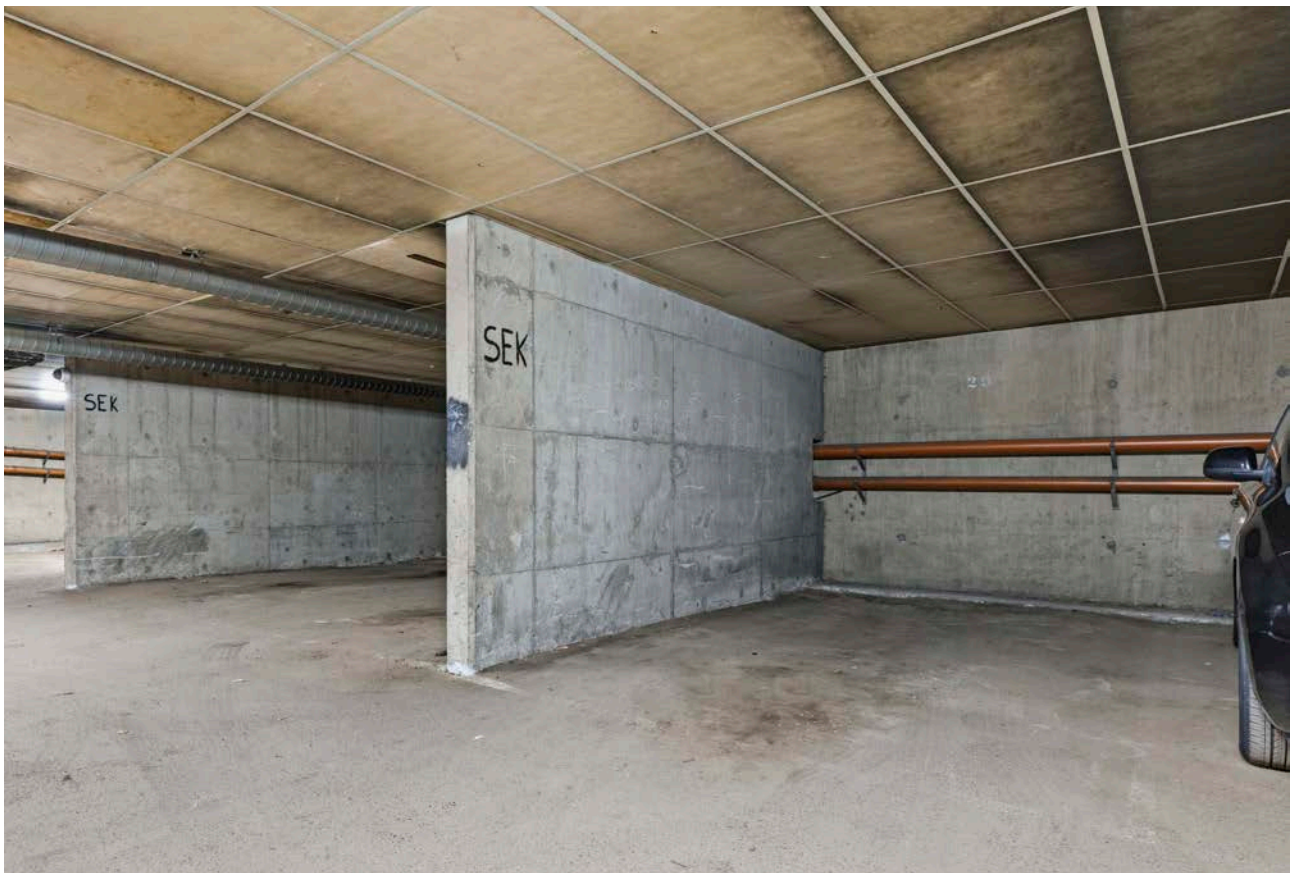






LANO




SEK
SEK

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i et meget populært og sentralt boligområde på Grünerløkka i Oslo, med kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Boligen ligger også i nærhet til flotte park- og grøntområder som f.eks. Sofienbergparken og Birkelunden med et yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren. For hyggelige søndagsturer kan en spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja og videre innover mot Maridalsvannet.

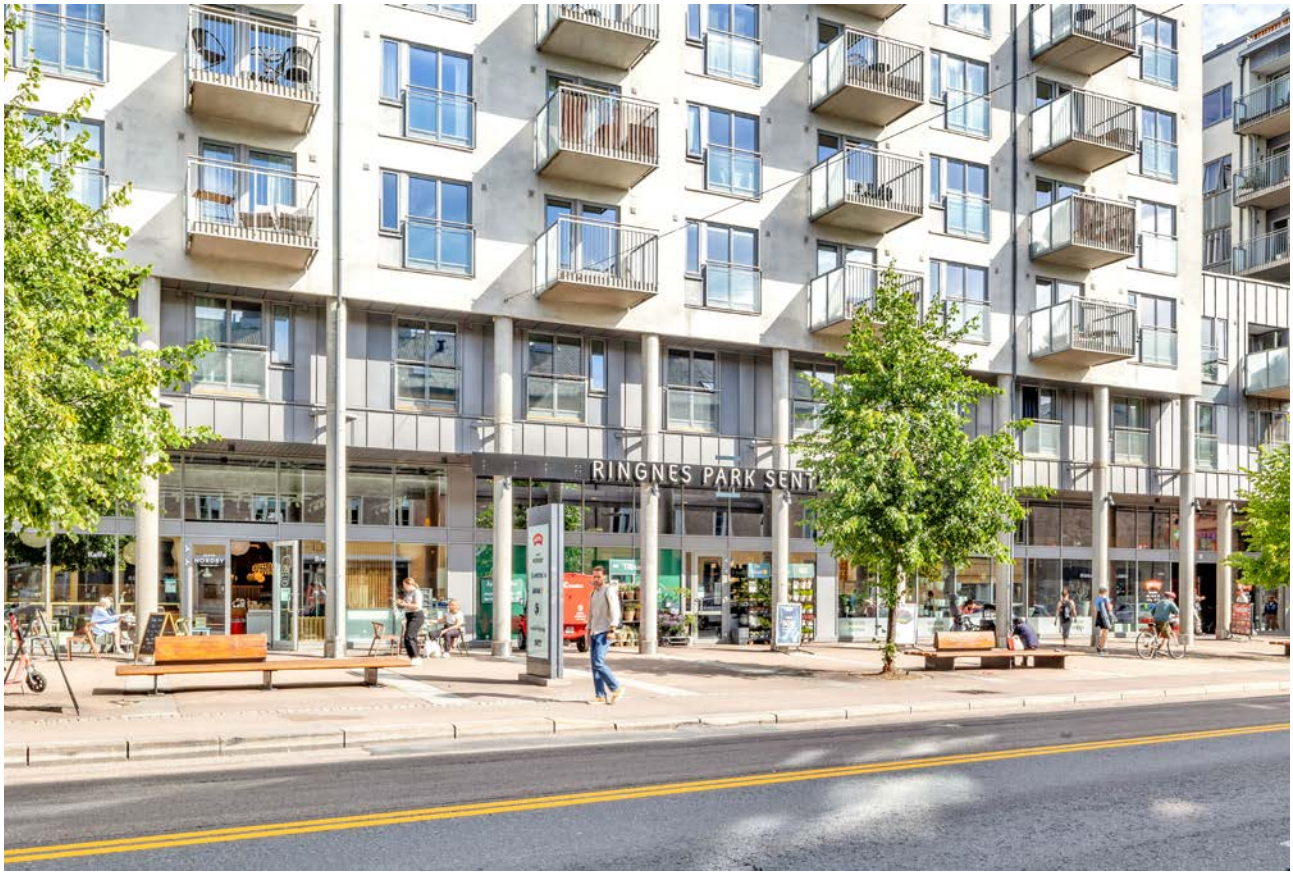
Dagligvarehandelen kan gjøres ved en rekke kjeder, og Mathallen ligger ca. 10 minutters gange fra boligen. Grünerløkka er velkjent for sitt spennende og unike utvalg av vintagebutikker, mote, interiør, kaféliv, barer, restauranter, frisører og Markveien senter. I tillegg byr Ringnes Park Senter på et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og trikk, hvorav nærmeste holdeplass er Schous plass. Med bil fra Grünerløkka tar det ca. 3 min til Oslo S, 6 min til Aker Brygge, 6 min til Majorstuen og 32 min til Oslo lufthavn

ADKOMST
Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Boligen ligger også i nærhet til flotte park- og grøntområder som f.eks. Sofienbergparken og Birkelunden med et yrende folkeliv.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi på Schous Plass og søndagsåpen Joker i Trondheimsveien.



I tillegg byr Ringnes Park Senter på et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Grünerløkka er velkjent for sitt spennende og unike utvalg av vintagebutikker, kaféliv, etc

Nabolagsprofil

Schous plass 3C - Nabolaget Schous plass - vurdert av 233 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

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

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	7 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	8 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	5 min 2.1 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	7 min 0.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100

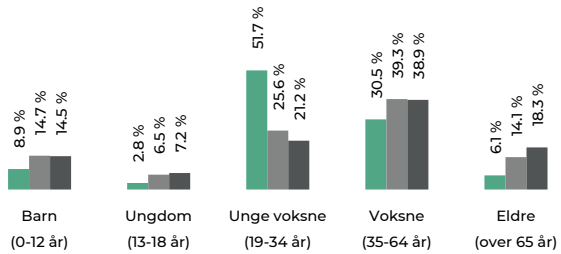
Kvalitet på skolene

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) 68 barn	3 min 0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år) 76 barn	4 min 0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Bunnpris Thorvald Meyersgt Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Innom Markveien	2 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

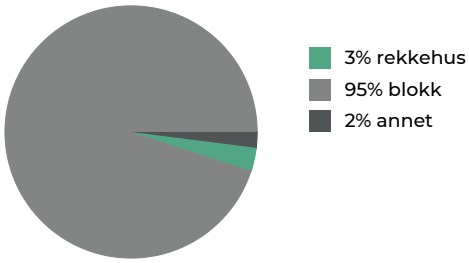
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Sofienbergparken balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Grïnerhagen - ballbane 3 Ballspill	6 min 0.5 km
EVO Grünerløkka	3 min
SATS Schous plass	4 min

Boligmasse



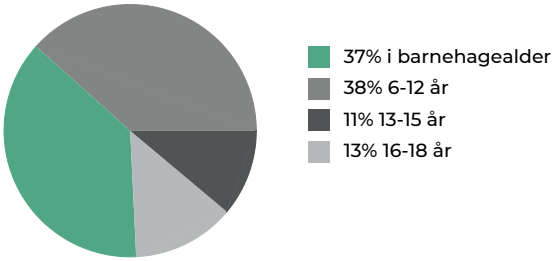
«Utrolig sentralt og beliggende i Oslos mest levende bydel!»

Sitat fra en lokalkjent

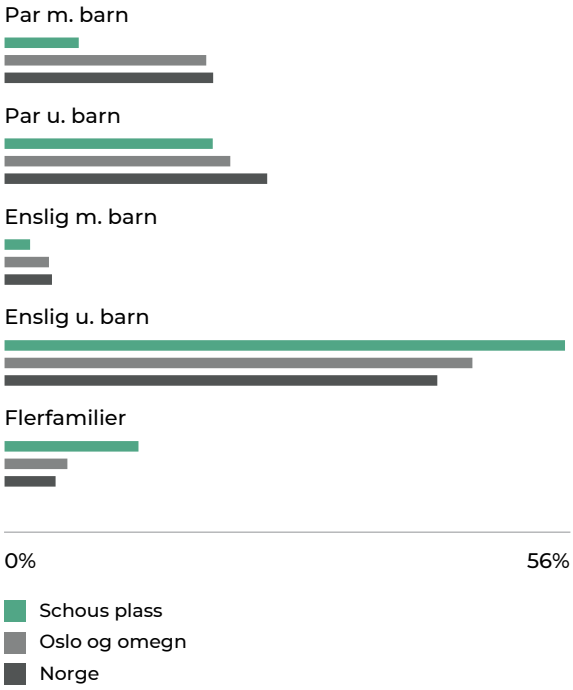
Varer/Tjenester

Gunerius Shoppingsenter	12 min
Boots apotek Grünerløkka	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



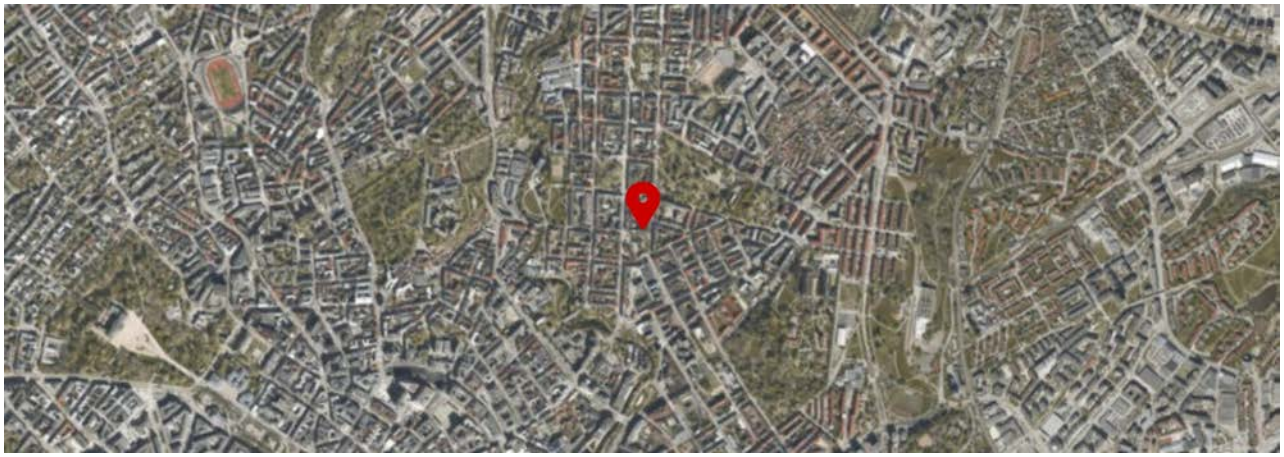
Familiesammensetning

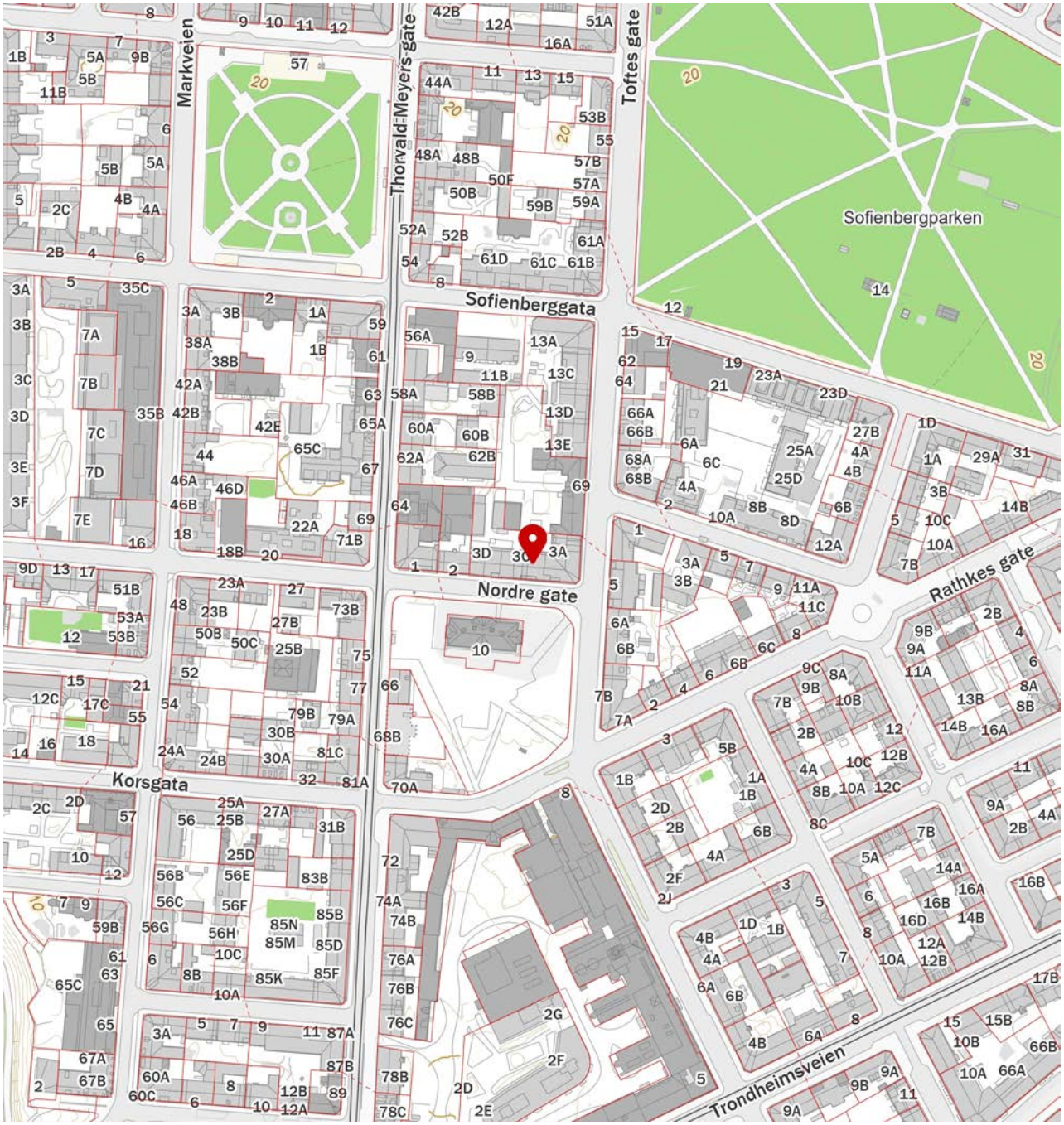


Sivilstand

		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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Schous plass 3C, 0552 OSLO

OPPDRAGSNUMMER
18-0023/26

SELGER
Truls Øystein Holst
Thomas Jordan

MATRIKKEL
Gårdsnummer 228, bruksnummer 316, seksjonsnummer 30, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 228, bruksnummer 316, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Schous Plass 3 A-D med orgnr.: 985747873 i Oslo kommune.

EIEFORM
Eierseksjon

BOLIGTYPE
Eierleilighet

ENERGIKLASSE
E

INFO ENERGIKLASSE
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK
Selger har hatt et forbruk på 9115 kWh for 202565.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiet tomt på 1.582 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Pent opparbeidet fellestomt med prydbusker, trær og beplantning.

Asfalterte gangveier, brosten og heller. Sitteplasser til bruk for sameiets beboere.

Sykkelstativ i bakgård. Ingen innvendig sykkelbod, men man eier bod ute på bakkeplan.

SAMEIEBRØK
81 / 4465

TAKST
Tilstandsrapport datert 15.05.2026. utført av Erik Øyum.

BYGGEÅR
1986

BYGGEMÅTE
Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein i betong.

Vinduer: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Fastkarmsvindu i stuen. Vinduene på kjøkkenet har i tillegg varevinduer som støyisolering på gatesiden. Datert 1986.

Dører: Brannsertifisert (B 30) inngangsdør fra 1985. Balkongdør fra 1985 med glassfelt.

Innvendige dører: Glatte innerdører med terskler. Eldre dører, noe bruksslitasje. Dørene fungerer.

Balkong: Innglasset balkong i betong med rekkverk i stål-, plate- og murkonstruksjon. Gulvet har teppe og underliggende betonggulv. Betongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Høyde på rekkverk er ca. 111 cm. Gulvarealet på balkongen er på ca. 7,2 m². Balkongen er omtrent sydvendt. Vinduene på balkongen er vurdert i pkt. om vinduer.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger: Vannrør kjøkken: Kobberrør i benkeskapet. Påkobling for oppvaskmaskin. Stoppekran på tilkoblingen til oppvaskmaskinen. Bad: Kobberrør trukket synlig langs veggen til koblingspunkter. Hovedstoppekraner ved siden av toalettet.
Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.
Varmesentral: Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.
Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon. Friskluftsventil på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene på soveromssiden og i stuen. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet og kjøkkenet.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter
og overspenningsvern. 8 kurser. Det er kursoversikt i skapet.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:
Hulltaking: Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er stendere i stål, derfor er det utført fuktmåling etter relativ fuktighet, (ikke pigger i
tre). Isolasjon i veggen hindrer besiktigelsen. Undersøkelsen er utført med Protimeter MMS 3 med forlengerkabel. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater. Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen. Det er ikke målt spesielt høye verdier ved fuktmåling, men det er avdekket svertesopp/misfarging inne i borehullet. Dette indikerer at det har vært fukt i veggen. Det er opplyst at det ved innflytting var badekar på badet som ble byttet ut med dusjkabinett. Dusjkabinettet gir god kontroll på dusjvann. Det er derfor mistanke til at dusjing på veggen har vært årsak sammen med manglende eller ødelagt membran på veggen, men at fukten nå har tørket opp. Det er ikke mulig å fastslå eksakt omfang uten at veggen blir åpnet i et større område. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Utbedring blir en kost/nytte vurdering og rehabilitering av hele badet bør vurderes. Se også pkt. om membran Det er et krav at det

settes et kostnadsestimat på alle TG 3. I dette punktet er det satt et lavt estimat, men se også pkt. om sluk og membran. Punkt om sluk og membran er ment å omfatte rehabilitering av hele badet, men det er ikke teknisk mulig å generere rapport uten estimat. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Sluk, membran og tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Vinylbelegget under flisene er over forventet levetid. Andre tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til vannlekkasjer. Ved eventuell utbedring så betyr det i praksis rehabilitering av badet. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:
Vinduer. Eldre vinduer med bruksslitasje. Vinduer er ofte sameiets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

Dører. Eldre dører med bruksslitasje. Dørene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Balkong. Generell bruksslitasje. Vask og maling av rekkverk, plater på fasaden etc. Dette kan være et sameietsansvar uten at det er sjekket opp spesifikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Overflater vegger og himling. Eldre flater. Generell bruksslitasje. Utbedring bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

Overflater gulv bad. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er avvik: Det er enkelte fliser med hullydsregistrering. Dette skyldes antagelig dårlig heft mellom lim og underlag. Det skilles mellom bom i flis og hullydsregistering. Bom i flis er når flisfuger sprekker opp og der hvor fliser er i ferd med å løsne. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Hullydsregistrering i flis vurderes som avvik og såkalt bom i flis kan oppstå over tid. Da sprekker flisfuger opp og i verste fall løsner flisen. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Overflater og innredning kjøkken. Eldre innredning. Bruksslitasje. Kjøkkenet fungerer, men nærmer seg bytte. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning. Estimatet er skjønnsmessig satt og kan ikke brukes som et bindende øvre tak for kostnaden knyttet til bytte av innredning. Det er mange variabler og endelig pris vil variere med valgt standard og kostnader knyttet til mulige skjulte mangler.

Avtrekk. Det er ikke lys i ventilatoren. Noe bruksslitasje på selve ventilatoren. Bytte lyspærer. Hvis det fortsatt ikke lyser må det utføres feilsøk av elektriker.

Vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader.

Avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader. Soilrør i blokker er ofte sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

VIKTIG:
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):
Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ref det som står i taksten.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Sameiet har fattet vedtak om ombygging av eksisterende vinterhager til åpne balkongløsninger.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Endringen av vinterhagen skal føre til økte kostnader.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? I 2025 ble det iverksatt tiltak for bekjempelse av skadedyr (rotter) i sameiets bakgård. Som følge av målrettet bekjempelse og asfaltering av utearealene, er det ikke observert skadedyr på eiendommen eller i seksjonen etter dette.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Moderniseringer i boligen:
2026: Malt frontene på kjøkkenet.
2024: Dusj kabinett er satt inn på badet.
2023: Byttet innmat i sikringsskap, 2 stk. 4 veis stikk på kjøkken og 1 stk. dobbel stikk til kjøl kjøkken.

Større rehabilitering og vedlikehold i sameiet:
2025: Asfaltering i bakgården og oppretting av utebod.
2023: Utskiftning av ventilasjonsvifter i oppgang A/B og D.
2017: Oppussing av oppganger; Maling av tak ,vegger, dører, trapper og gelender. Legging av nytt gulvbelegg i alle etasjer og trapper. Nye postkasser.
2016: Nye dørklokker. Innstallert fiber
2013: Utvendig maling av vinduer
2012: Nye ytterdører
2011: Bytte av vifter
2010: Diverse arbeider: Avsluttet heisrehabilitering. Omfattende grafittifjerning
2009: Utskifting av heis. Større vedlikehold og rehabilitering
2007: Oppgradering kabel-TV-anlegg. Ny porttelefon
2005: Heis, garasje, tak - Skiftet garasjeport.
Omfattende vedlikehold heis.
Div. takarbeider (tettet takluker og lekkasje fra verandaer.

Rørreparasjoner
Verandaene i 6. etg. har fått membran.

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

Pågående byggesaker
Schous plass 1 - ombygging og oppdeling av loftsleilighet. Saksnummer: 202507307. Siste dok. 06.05.2026.
Thorvald Meyers gate 61 - forespørsel om arbeider i bakgård. Saksnummer: 202505659.
Schæffers gate 6 A-C - oppføring av fem boligblokker - Hus 5 - Tidligere adresse: Sofienberggata 23 - 25 - Schæffers gate 2 - 10. Saksnummer: 202509372. Siste dok. 04.05.2026.
Sofienberggata 27 A - reparasjon av betongplate i inngang til bakgård. Saksnummer: 202523404. Siste dok. 10.02.2026.
Thorvald Meyers gate 69 - oppføring av balkonger mot bakgård. Saksnummer: 202521880. Siste dok. 07.05.2026.
Nordre gate 20, 22A, 22B, 24 - montering av markiser. Saksnummer: 202517827. Siste dok. 30.04.2026.
Thorvald Meyers gate 73 B - bruksendring fra loft til en bolig - Oppføring av takterrasse. Saksnummer: 202509394.
Schous plass 10 - ventilasjonsanlegg og rehabilitering av inngangsparti - Deichmann Grünerløkka. Saksnummer: 202508434. Siste dok. 03.10.2025.
Thorvald Meyers gate 68 - oppføring av bolig og næringsbygg. Saksnummer: 202508496. Siste dok. 30.04.2026.

Pågående plansak:
Markveien - Gateopprustning. Saksnummer: 202209792. Sakstype: Detaljregulering. Det skal gis bedre plass til gående og syklende. Oppstart gjennomføringsfase (B2): 2027. Byggestart: 2030.
Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel. Saksnummer: 202308348. Sakstype: Detaljregulering. Tidspunkt for byggestart avhenger av politisk behandling og vedtak, men vil trolig tidligst skje i 2027/2028.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser, eventuelt målebrevskart, tegninger samt grunnboksutskrift kan fås ved henvendelse til megler.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming av boligen via panelovner. Gulvvarme på bad. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

TV/INTERNETT/BREDBÅND
Telia er leverandør av internett (500 mbit/s ned, 200 opp) og kabel-tv.

Det er kun internett som er inkludert i felleskostnadene. TV kan bestilles som tillegg og betales av den enkelte beboer.

PARKERINGSFORHOLD
Garasjeplass i lukket garasjeanlegg følger med. Det påløper felleskostnader på garasjeplassen på 219,-pr måned. Det påløper også 1.700,- i eierskiftegebyr ved kjøp av garasjeplassen.

Det er ellers beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 3 850,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 1 300,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

VEI/VANN/KLOAKK
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL UTLEIE
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd (reglene om kortidsutleie).

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger ferdigattest fra 09.08.1989.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Dagens plantegning samsvarer med de originale bygningstegningene.

RADONMÅLING
Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHOLD
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Bad, entré, kjøkken, 2 soverom og stue.
- Himlingshøyde er ca. 237 cm. i stuen.

Innglasset balkong, gulvarealet på balkongen er ca. 7,2 m².

I tillegg disponerer boligen en loftsbod på ca. 3,6 m² og en utebod i fellesareal på ca. 5,1 m². Bodene er merket med oppg. C #30.

Vedlagte plantegning er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Erik Øyum.

STANDARD
Dette er en romslig 3-roms selveier leilighet beliggende i 4. etasje i et hyggelig sameiet. Leiligheten har en svært god og arealeffektiv planløsning med praktisk rominndeling.

ENTRÉ
Romslig inngangsparti med god plass til ytterjakker og sko.
- Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer. Innmaten ble byttet i 2023.

KJØKKEN
Eldre kjøkken med god oppbevaringsplass og smarte løsninger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil med konstant avtrekk i veggen over ventilatoren. Naturlig plass til spiseplass som er perfekt for koselige frokoster. Eller hva med å ta med frokosten ut på balkongen?
- Frontene ble malt i 2026.

STUE
Fortsetter du videre inn, møter du stuen. Den delvis åpne stue- og kjøkkenløsningen utgjør hoveddelen av

leiligheten og gir mulighet for ulike innredningsløsninger. Svært romslig og fin stue med store vindusflater og fin utsikt mot grøntområde/bibliotek. Her er det plass til en sofa med tilhørende stuebord samt har du også plass til spisebord. Store vindusflater gir godt med lysinnslipp og skaper god atmosfære. Spisebords gruppen finner sin naturlige plass i rommet, og man kan enkelt invitere venner og familie til middag.

SYDVENDT INNGLASSET BALKONG
Deilig balkong på ca. 7,2 kvm vendt mot grønt områder. Gulvet har teppe og underliggende betonggulv. Fin plass til balkongmøbler. Det kommer ny åpen balkong.

SOVEROM I og II
Leiligheten har to romslige soverom. Begge rommene har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Vindu mot bakgård. Garderobeskap medfølger.

BAD
Stort eldre flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår. Fliser på veggene. Malt glatt himling. Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet.
- Kabinetter er satt inn i 2024.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Laminat. Fliser på kjøkkenet.
Vegger: Malte flater og malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet.
Tak: Malt glatt himling.

VENTILASJON
Mekanisk ventilasjon. Friskluftsventil på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene på soveromssiden og i stuen. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet og
kjøkkenet.

HVITEVARER
Kjøleskap medfølger salget. Alle ovennevnte gjenstander leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER
BRA - i: 73 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 82 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 5 m² Utebod i fellesareal på ca. 5,1 m². Boden er merket med oppg. C #30.
4. etasje
BRA-i: 73 m² Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue
6. etasje
BRA-e: 4 m² Loftsbod (BRA-e) på ca. 3,6 m². Boden er merket med oppg. C #30.

TBA fordelt på etasje
4. etasje
8 m² Innglasset balkong

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK
Tilgang til bruk av sameiets bakgård og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI
PRISANTYDNING
Kr. 6 200 000,-

FELLESKOSTNADER
Kr. 4 533,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER
Varmtvann, internett, kabel-tv, trappevask, nedbetaling av andel gjeld, kommunale avgifter, drift, etc.

Fordeling av felleskostnader er ikke mottatt fra forretningsfører.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om fremtidige endringer i sameiets lånebetingelser.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 1 741 693,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 6 966 772,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER
Prisantydning kr. 6 200 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:
- Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesummen, kr. 155 550,- ved prisantydning
- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr kr. 545,-

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, gebyrer og avgifter: Kr. 6 378 642,-
Av dette utgjør kr. 22 002,03,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners til kr. 11 900,-.

Vi gjør oppmerksom på følgende:
- Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
- Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

BETALINGSBETINGELSER
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/228/316/30:
18.04.1985 - Dokumentnr: 21643 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE OVERDRAGELSESSUM OG SENERE ETTER 90% AV LÅNE- TAKST AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1985 - Dokumentnr: 21643 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/4465
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 50 SEKSJONER

FORSIKRINGSSELSKAP
Tryg Forsikring

POLISENUMMER
6606362

OM SAMEIET
Sameiet Schous Plass 3 A-D består av 48 boligseksjoner.
Mail til styret: schousplass3a-d@styrerommet.no

Forretningsførselen er utført av Obos Eiendomsforvaltning AS.

Kollektiv TV-/internettavtale fra 1. desember 2023 (og med binding i 4 år): Telia - Kollektiv TV & Strømming 50 poeng. Dette i følge styret på mail 18 mai 2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret har inngått avtale med Norsk Brannvern AS om kontroller i leiligheter og fellesarealer. De foretok en

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

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

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

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

Det er vedtatt vindusutskifting (alle vinduer) og fasadeutbedring der vi har vedtatt "åpen balkong". Inngangsparti skal også forfines. Svalganger skal repareres og utbedres for å tilfredsstille forskiftskrav. Vi er i plan-fase og forberedelse av rammesøknad til Oslo kommune. Oppstart av byggeperiode anslås til tidligst oktober 2026, men det må påregnes forskyvninger ut i 2027, slik at
byggeprosjektet kanskje avsluttes ultimo 2027.

Oppussingen blir finansiert ved låneopptak på maksimalt 20 MNOK i Handelsbanken til 6,5% flytende rente (6,84 % effektiv rente) med 30 år nedbetalingstid. Sameiet har allerede tatt ut 1 MNOK for å dekke utgifter til arkitekter og rådgivende ingeniør. Det kan bli aktuelt med flere del-utbetalinger dersom prosjektet trekker ut i tid før vi starter de fysiske arbeidene.

I følge styrets beregning så vil felleskostnadene i dette tilfellet øke med netto ca. 2330 kr. Fellesgjelden vil øke med ca. 440.000,-. Forutsatt at utregningen fra styret stemmer eller at prosjektet vil koste mer enn antatt eller endringer i lånerente.

Det er muligheter for å innfri/nedbetale sin gjeldsandel. Noen har mulighet til dette gjennom å øke sitt private boliglån som mest sannsynlig har lavere lånerente for derved å redusere sin renteutgifter. Hvis man innbetaler sin andel av fellesgjeld vil man ikke lenger bli belastet med renter og avdrag på fellesgjelden.

Det er også planlagt pågående vurdering av kameraovervåkningssystem og gjennomgående adgangssystem/ nøkkelsystem, men dette tas trolig over driftsbudsjettet uten nevneverdige felleskostnadsøkninger. Dette i følge styret på mail 18 mai 2026.

ANDEL FELLESGJELD
Kr. 22 002,- pr. 06.05.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD
Sameiet har ett lån med følgende vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927117767
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,50%
Innfrielsesdato: 01.10.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Andel saldo: 22 002,03,-

Kapitalkostnader: 141,96,-

ANDEL FORMUE
Kr. 9 022,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Sameiet har imidlertid legalpant i seksjonen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinndrives av sameiet.

FORRETNINGSFØRER
OBOS Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT
Det foreligger ingen forkjøpsrett i sameiet.

STYREGODKJENNELSE
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD
Dyrehold er tillat, men skal ikke være til ulempe for andre beboere.

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Vedtekter og husordensregler er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Bestemmelser som er verdt å bemerke seg:
Det er ikke tillatt å koble til vifter/avtrekk på sameiets felles ventilasjonsanlegg.

Røyking er ikke tillatt i garasjen, trappeoppganger, heisen, ballestraden/galleriet, loftsboder eller andre fellesarealer tilhørende sameiet.

Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio og TV- antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett eller annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.

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

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER
Dugnad må påberegnes.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Seksjonseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

25.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
Epost: julie@notar.no
Mobil: 406 33 638

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .70% av kjøpesum			(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	19 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 900,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN
Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG
- Tilstandsrapport, datert 06.05-2026
- Egenerklæringsskjema, datert 12.05-2026
- Boliginformasjon, datert 06.05-2026
- Siste årsregnskap
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest
- Informasjon om nye regler fra 01.01.2022
- Tilbehør og løsøreliste
- Informasjon vedrørende Help Boligkjøperforsikring
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Budskjema

BUDGIVNING
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er

avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.

Vedlegg

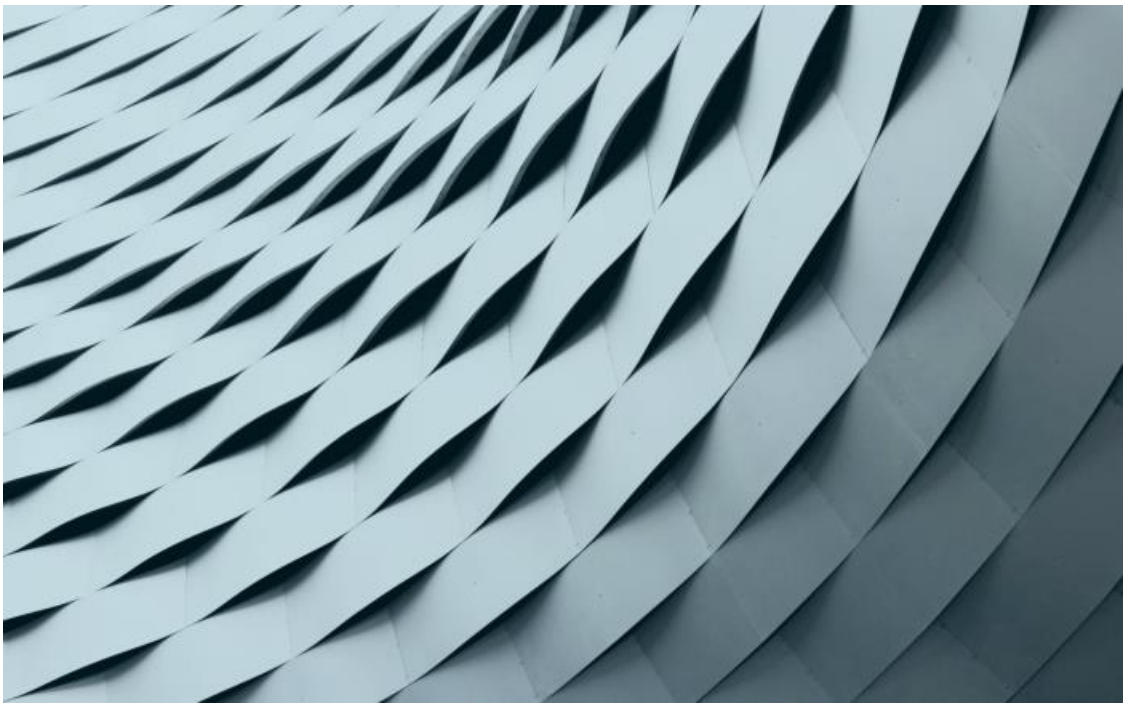
SCHOUS PLASS 3C

- Tilstandsrapport, datert 06.05-2026
- Egenerklæringsskjema, datert 12.05-2026
- Boliginformasjon, datert 06.05-2026
- Siste årsregnskap
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest
- Informasjon om nye regler fra 01.01.2022
- Tilbehør og løsøreliste
- Informasjon vedrørende Help Boligkjøperforsikring
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Schous plass 3 C, 0552 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 316, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3366 **Eiendomsverdi ref nr:** ZR6904

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.

Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har noe etterslep på vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein i betong.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Fastkarmsvindu i stuen. Vinduene på kjøkkenet har i tillegg varevinduer som støyisolering på gatesiden.

Brannsertifisert (B 30) inngangsdør fra 1985. Balkongdør fra 1985 med glassfelt.

Innglasset balkong i betong med rekkverk i stål-, plate- og murkonstruksjon. Gulvarealet på balkongen er på ca. 7,2 m².Balkongen er omtrent sydvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat. Fliser på kjøkkenet. Veggflater: Malte flater og malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Se hovedpunkt.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Glatte innerdører med terskler.

Eldre dører, noe bruksslitasje. Dørene fungerer.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er stendere i stål, derfor er det utført fuktmåling etter relativ fuktighet, (ikke pigger i tre). Isolasjon i veggen hindrer besiktigelsen. Undersøkelsen er utført med Protimeter MMS 3 med forlengerkabel. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være fra byggeår i nettannonse fra forrige salg.

Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil med konstant avtrekk i veggen over ventilatoren. (Ventilatoren er ikke koblet på ventilen). Friskluftsventil i ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Kobberrør i benkeskapet. Påkobling for oppvaskmaskin. Stoppekran på tilkoblingen til oppvaskmaskinen. Bad: Kobberrør trukket synlig langs veggen til koblingspunkter. Hovedstoppekraner ved siden av toalettet.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.
Mekanisk ventilasjon.

Friskluftsventil på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene på soveromssiden og i stuen. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet og kjøkkenet.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og overspenningsvern. 8 kurser. Det er kursoversikt i skapet.

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i egne punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik). Se hovedpunktet lenger bak.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

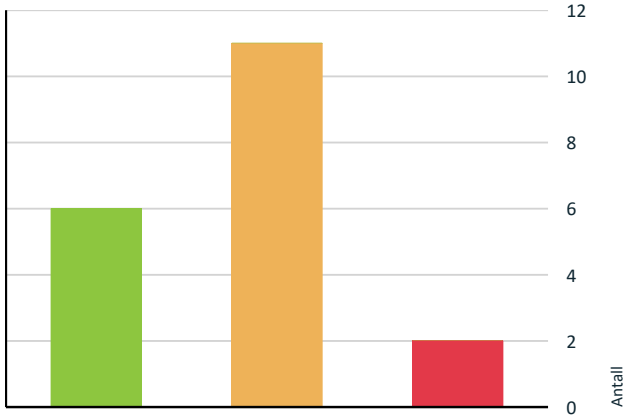
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

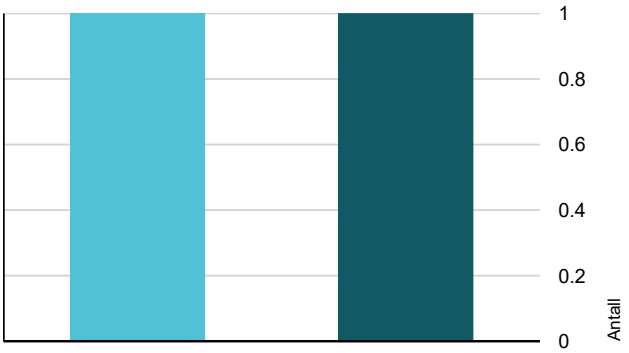
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten har noe etterslep på vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Fastkarmsvindu i stuen. Vinduene på kjøkkenet har i tillegg varevinduer som støyisolering på gatesiden.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Brannsertifisert (B 30) inngangsdør fra 1985. Balkongdør fra 1985 med glassfelt.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Innglasset balkong i betong med rekkverk i stål-, plate- og murkonstruksjon. Gulvet har teppe og underliggende betonggulv. Betongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Høyde på rekkverk er ca. 111 cm. Gulvarealet på balkongen er på ca. 7,2 m².

Balkongen er omtrent sydvendt.

Vinduene på balkongen er vurdert i pkt. om vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vask og maling av rekkverk, plater på fasaden etc. Dette kan være et borettslagsansvar uten at det er sjekket opp spesifikt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det finnes en oversikt over utført vedlikehold i borettslaget, men dette er ikke å betrakte som en teknisk rapport i denne sammenheng. Det viser likevel at borettslaget har et bevisst forhold til løpende nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket i h.h.t. NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, ikke den enkelte beboer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulv: Laminat. Fliser på kjøkkenet. Veggflater: Malte flater og malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter bruk, veggfester etc.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Det er målt noe skjevhet på alle sjekkpunkter. Størst avvik er målt i stuen med ca. 16 mm. gjennom hele rommet og ca. 11 mm. over 2 meter. Det er også målt ca. 12 mm. på soverommet.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører med terskler.

Eldre dører, noe bruksslitasje. Dørene fungerer.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre flater. Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 13 mm. Høyde på terskel er ca. 35 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er avvik:

Det er enkelte fliser med hullydsregistrering. Dette skyldes antagelig dårlig heft mellom lim og underlag. Det skilles mellom bom i flis og hullydsregistering. Bom i flis er når flisfuger sprekker opp og der hvor fliser er i ferd med å løsne.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Hullydsregistrering i flis vurderes som avvik og såkalt bom i flis kan oppstå over tid. Da sprekker flisfuger opp og i verste fall løsner flisen.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

4. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg i sluket. Belegget er fra byggeår og fungerer som membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Vinylbelegget under flisene er over forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til vannlekkasjer.

Ved eventuell utbedring så betyr det i praksis rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

Sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjkabinett med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett.

Kabinetter er satt inn i 2025. (Ref. eier).

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

4. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er stendere i stål, derfor er det utført fuktmåling etter relativ fuktighet, (ikke pigger i tre). Isolasjon i veggen hindrer besiktigelsen. Undersøkelsen er utført med Protimeter MMS 3 med forlengerkabel. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

• Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.

Det er ikke målt spesielt høye verdier ved fuktmåling, men det er avdekket svertesopp/misfarging inne i borehullet. Dette indikerer at det har vært fukt i veggen. Det er opplyst at det ved innflytting var badekar på badet som ble byttet ut med dusjkabinett. Dusjkabinettet gir god kontroll på dusjvann. Det er derfor mistanke til at dusjing på veggen har vært årsak sammen med manglende eller ødelagt membran på veggen, men at fukten nå har tørket opp. Det er ikke mulig å fastslå eksakt omfang uten at veggen blir åpnet i et større område.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Utbedring blir en kost/nytte vurdering og rehabilitering av hele badet bør vurderes. Se også pkt. om membran.

Det er et krav at det settes et kostnadsestimat på alle TG 3. I dette punktet er det satt et lavt estimat, men se også pkt. om sluk og membran. Punkt om sluk og membran er ment å omfatte rehabilitering av hele badet, men det er ikke teknisk mulig å generere rapport uten estimat.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Svertesopp i borehull.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra byggeår i nettannonse fra forrige salg.

På befaringen pågår maling av frontene på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre innredning. Bruksslitasje. Kjøkkenet fungerer, men nærmer seg bytte.

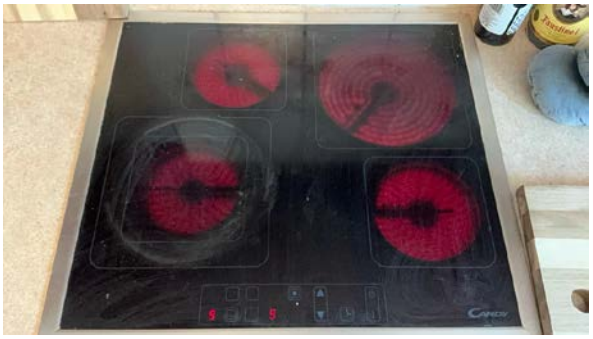
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning.

Estimatet er skjønnsmessig satt og kan ikke brukes som et bindende øvre tak for kostnaden knyttet til bytte av innredning. Det er mange variabler og endelig pris vil variere med valgt standard og kostnader knyttet til mulige skjulte mangler.

Tilstandsrapport



Test av koketopp.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil med konstant avtrekk i veggen over ventilatoren. (Ventilatoren er ikke koblet på ventilen). Friskluftsventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke lys i ventilatoren. Noe bruksslitasje på selve ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bytte lyspærer. Hvis det fortsatt ikke lyser må det utføres feilsøk av elektriker.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Kobberrør i benkeskapet. Påkobling for oppvaskmaskin. Stoppekran på tilkoblingen til oppvaskmaskinen.

Bad: Kobberrør trukket synlig langs veggen til koblingspunkter. Hovedstoppekraner ved siden av toalettet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader.

Hovedstoppekraner på badet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

Soilrør i blokker er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Friskluftsventil på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene på soveromssiden og i stuen. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet og kjøkkenet.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og overspenningsvern. 8 kurser.

Det er kursoversikt i skapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er fremvist samsvarserklæring fra 2023. Arbeidene er utført av Vito Elektro Service AS.

   Følgende er utført:

   "- Byttet innmat i sikringsskap
   - 2 stk. 4 veis stikk på kjøkken
   - 1 stk. dobbel stikk til kjøl kjøkken"

   Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

   Det er svart "ukjent" på om det eksisterer samsvarserklæring siden det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring før nåværende eier.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Sikringsskap.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i egne punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

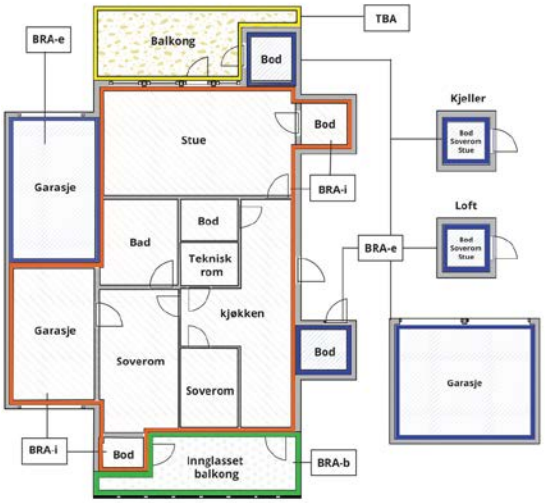
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	73		8	81	
Loft		4		4	
Ute		5		5	
SUM	**73**	**9**	**8**		
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue		Innglasset balkong
Loft		Loftsbod	
Ute		Utebod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 237 cm. i stuen.

Innglasset balkong er medtatt i bruksarealet som BRA-b. Vegg mellom balkong og leilighet skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkongen er ca. 7,2 m². Det er opplyst at det er fattet vedtak i sameiet om at balkongene skal åpnes opp. De skal ikke lenger være innebygget. Når dette er utført vil ikke lenger balkongene regnes som del av BRA. Åpne balkonger skal medtas som såkalt terrasse- og balkongareal, forkortet til TBA.

Loftsbod (BRA-e) på ca. 3,6 m². Utebod i fellesareal på ca. 5,1 m². Bodene er merket med oppg. C #30.

Bod er påvist av eier og merket med seksjonsnummer/andelsnummer. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Dusjkabinett ble satt inn i 2025. Det er uført bytte av innmat i sikringsskapet pluss noen andre mindre arbeider i 2023. Se konkrete punkter i rapporten ofr detaljer.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Thomas Jordan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	316		30	1582 m²	Planinnsyn	Eiet

Adresse
Schous plass 3 C

Hjemmelshaver
Jordan Thomas, Holst Truls Øystein

Eierandel
81 / 4465

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Grünerløkka i Oslo. Kort vei til Olaf Ryes Plass, Schous Plass, sentrum, Sofienbergparken med mer. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og trikk. God dekning av servicetilbud og forretninger.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan V310184.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til Skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZR6904

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Gamle Oslo

Oppdragsnr.
18-0023/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Jordan	Truls Øystein Holst

Gateadresse
Schous plass 3C

Poststed	Postnr
OSLO	0552

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ref det som står i taksten.

Document reference: 18-0023/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ref tilstandsrapporten

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har fattet vedtak om ombygging av eksisterende vinterhager til åpne balkongløsninger.

Document reference: 18-0023/26

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Endringen av vinterhagen skal føre til økte kostnader

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2025 ble det iverksatt tiltak for bekjempelse av skadedyr (rotter) i sameiets bakgård. Som følge av målrettet bekjempelse og asfaltering av utearealene, er det ikke observert skadedyr på eiendommen eller i seksjonen etter dette.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0023/26

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18-0023/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Jordan	5db7bfcd2b55efe8e0ba7 5fb1a7ca279bce395e6	12.05.2026 19:00:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Truls Øystein Holst	53d3c3b942b655bf51edf 69c9641d8fa97b8b045	12.05.2026 19:01:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0023/26

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- → For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Vito Elektro Service AS	Firma/Navn:	Eva Tellefsen
Kontaktperson:	Vidar Bull	Kontaktperson:	
Adresse:	Kværnerveien 3	Adresse:	Schous plass 3C
Postnr/Sted:	0192 OSLO	Postnr/Sted:	0552 Oslo
Telefon:		Telefon:	
E-post:	post@vitoelektro.no	E-post:	

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	14738	Kundenummer:	14002
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Eva Tellefsen		
Adresse:	Schous plass 3C		
Postnr/Sted:	0552 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	230V IT
Arbeidsbeskrivelse:	- Byttet innmat i sikringsskap - 2 stk. 4 veis stikk på kjøkken - 1 stk. dobbel stikk til kjøl kjøkken
Kommentar:	
NEK400:	2022
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Vidar Bull
Dato:	2023-01-14
Signatur:	Elektronisk signert av Vidar Bull. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Oslo Øst Eiendomsmegling AS
Notar Gamle Oslo v/Julie Marie Lunde
Hagegata 25, 0653 OSLO
E-post: julie@notar.no

Deres ref.: 18-0023/26 . Vår ref.: 6017-1-30 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Schous Plass 3 A-D
Organisasjonsnr:	985747873
Seksjonseier:	Holst, Truls Øystein
Medeier:	Jordan, Thomas
Leilighetsnummer:	30
Adresse:	Schous Plass 3 C, 0552 OSLO
Seksjonsnummer:	30
Gnr.	228
Bnr.	316

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6606362.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927117767
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	993 404,00
Innfrielsesdato:	01.10.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 532,85,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	4 532,85

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:	231,-
Fradragsberettigede kostnader:	252,-
Annen formue:	9 022,-
Gjeld:	22 109,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927117767
Restsaldo:	22 002,03
Kapitalkostnader:	141,96
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 22 002,03,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Torbjørn Ekholm, e-post: schousplass3a-d@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

OBOS
Eiendomsforvaltning

Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6017
SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. desember kl. 20:00 og lukker 4. desember kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6017

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Bakgrunn

Årsmøtet vedtok i mars 2025 å foreta utbedring av fasade og vinduer. Bakgrunnen var innkommet forslag om utskifting av vinduer, gjerne med større lysinnslipp, og en rapport fra rådgivende ingeiørfirma Dr Tech Kristoffer Apeland AS som påpekte snarlige utbedringsbehov av fasade uavhengig av vindusutskifting, men at levealder på vinduer tilsa behov for utskifting av vinduer også om kort tid.

Styret har i etterkant av årsmøtet i mars 2025 jobbet med arkitekter, støttet av Apeland og andre aktører innen brannsikkerhet m.v. for å utarbeide løsningsforslag som tilfredsstiller krav til bl. lyd og brannsikkerhet og med en estetikk som vi tror vil bli godkjent av Oslo kommune, og som maksimerer verdiøkning for eierne.

Vi registrerer at flere eiere i sameiet ønsker glass i en veranda, men også at søk i saksinnsyn hos Oslo kommune viser at en stor andel av rammesøknader med glass-fasade blir avslått.

Arkitektene anbefaler løsningen med veranda med tegl, med åpninger i, for å gi luftighet og en god estetikk for hele fasaden. Arkitektene har vært i kontakt med meglere som fremhever at kjøpere gjerne vil ha balkonger/verandaer og at dette gir bedre salgsverdi. Med denne løsningen vil vi etablere skyvedør med lav U-verdi (0,8) som hovedisolering mot omgivelsene, altså en forbedring og oppgradering av dagens isolering mot dagens "vinterveranda". Kjøkken- og soveromsvindu mot gaten byttes ut med nye vinduer som gjennom sin løsning gir større glassflate og bidrar til forbedret lysinnslipp. I dette tilfellet vil ikke nye brannkrav i TEK 17 påvirke løsningen da verandaen er dypere enn 1,2 m og andre krav gjelder.

Det andre løsningsforslaget spiller videre på at vi beholder dagens isoleringsvegg mot dagens "vinterveranda", men at det settes inn foldedører som ytterste ledd mot omgivelsene, som gir bedre utnyttelse og funksjon av selve "vinterverandaen). i dette tilfellet vil nye brannkrav iht TEK 17 gjelde.

Det tredje løsningsforslaget innebærer å isolere ytterst i fasaden og kunne utvide stuearealet helt ut til ytre fasade.

For alle løsningsvalg gjelder at:

- fasaden rehabiliteres mot gatene og vi maler fasaden (det er p.t. registrert sopp bak malingen nederst på fasaden, som ikke "puster")

- det byttes vinduer både mot gatene og mot bakgård

- vi forfiner inngangspartiet.

På beboermøtet 27. august 2025 fikk vi innspill/ønske om tyverisikring på vindu, spesielt i nedre etasje og mot svalganger

Finansiering gjennom felles låneopptak og med mulighet for innfrielse av sin andel gjeld.

Handelsbanken har i dag innvilget inntil 18 MNOK til rente på 6,5 %. Dette var det absolutte beste tilbudet, som vi fikk etter flere runder med pruting. Etter vår forståelse er dette en lånerente i helt laveste sjikt for sameier.

Den videre prosess vil involvere eierne mht fargevalg og utforming inngangsparti. Det er sett på alternativ plassering av avfallsbeholdere, blant annet i inngangspartiet der trappen er, men det er for lite areal. Inngangspartiet må (fortsatt) ivareta krav til bevegelse for personer med nedsatt mobilitet (bl.a. rullestol).

Ønsket om å etablere en ny leilighet i dagens to seksjoner 8 og 9 på bakkeplan i inngangspartiet, som brukes som lager, er ikke en del av dette prosjektet, utover det som gjelder fasaden.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Løsningsalternativ for fasaderehabilitering og vindusutskifting

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styrets forslag er at styremedlem og eier Jarl Alnæs og eier Anders K. Aasbø er protokollvitner.

Forslag til vedtak

Jarl Alnæs og Anders K. Aasbø er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Løsningsalternativ for fasaderehabilitering og vindusutskifting

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det ble vedtatt å utføre fasaderehabilitering og vindusutskifting på det ordinære årsmøtet i 2025. Det ble også vedtatt å etablere en individuell nedbetalingsordning gjennom en Administrasjonsavtale med OBOS for lånet som tas opp. Prosjektet omfatter utbedringer av dagens fasade (som MÅ gjøres snarlig) og utskifting av vinduer (som må gjøres snarlig/i løpet av de nærmeste år pga alder) og som derfor utføres samtidig for å redusere kostnader til rigging og administrasjon.

De to første løsningsforslagene krever minst 2/3 flertall. Tredje alternativ (utvidelse av stue på bekostning av vinterhage) krever tilslutning fra **alle** seksjonseiere.

Prosjekt fasade og vinduer er et kostnadsdrivende prosjekt som må sees i sammenheng med rehabilitering av inngangsparti (1 MNOK? - Ikke kostnadsberegnet enda) og svalganger/betongarbeider (antatt ca. 1 MNOK, kostnadsberegnet av Apeland, se vedlegg).

Av andre større tiltak på sikt vet vi at taket er fra byggeår. Vedlikeholdsintervaller for selve taktekkingen varierer, takstein kan holde i opptil 100 år, mens takpapp har en levetid på rundt 20-30 år. Taksteinen ser grei ut, men det dukker av og til opp behov for reparasjoner, særlig knyttet til skjøter/blikkenslagerarbeider. Foreløpig ser vi ikke behov for å skifte taket og vi ser an ulike alternativer fremover (solceller?).

Vi har nå tilbakelagt to beboermøter.

På første beboermøte presenterte arkitektene to løsningsforslag:

a. Ny innglasset løsning. Tilnærmet dagens løsning, men med nye vinduer i vinterhagen

b. Åpen balkong, der dagens ytre vinduer i vinterhagen fjernes. Dagens isoleringsvegg mellom dagens vinterhage og stue erstattes med stor skyvedør i glass med forbedret U-verdi.

Det ble bedt om å utrede et tredje alternativ, der dagens vinterhage inkorporeres i dagens stue, slik at dagens yttervegg/isoleringssjikt (som er veggen mellom vinterhagen og stuen) fjernes for å øke innearealet og slik at nytt isoleringssjikt blir i ytre del av fasaden, hvilket skal vise seg å være en meget fordyrende operasjon.

Arkitektene har nå lagt frem tre løsningsforslag, med oppdaterte kostnadsestimater utført av ingeniørfirma, som ble presentert på siste beboermøte primo november 2025 og som det skal stemmes over:

a. Ny innglassing av balkonger. Vinterhage med foldevinduer. Tiltaket er søknadspliktig til Plan og bygg fordi vi bytter alle vinduer samtidig og dette regnes som vesentlig endring. Løsningen krever 2/3 flertall på årsmøte. Å skifte ut vinduer enkeltvis/i mindre omfang, av tilsvarende type, kan utføres innen styrets mandat. Kostnadsestimat: ca. 18 MNOK, inkl. buffer på 1,3 MNOK.

b. Åpen balkong/veranda. Dagens isoleringsvegg mellom dagens vinterhage og stue erstattes med stor skyvedør i glass med forbedret U-verdi. Søknadspliktig til kommunen tilsvarende alternativ a. En opprettholder dagens balkongfunksjon. Balkongen er fortsatt definert som kaldt område. Løsningen krever 2/3 flertall på årsmøtet. Kostnadsestimat: ca. 18 MNOK, inkl. buffer på 1,3 MNOK.

c. Balkonger innlemmes i stuearealet. Isolert vindu. Søknadspliktig som for de to andre tiltakene samt også søknadspliktig med tanke på bruksendring.

Advokat Stadheim sier i sin andre juridiske vurdering, etter ny vurdering av de byggtekniske forhold: "Et tiltak som flytter hoveddelens isolasjonsvegg vil derfor etter mitt skjønn kreve tilslutning fra den enkelte seksjonseier.

Slik tilslutning kan gis ved at seksjonseier avgir stemme for forslaget på et årsmøte eller gir sin egen uttrykkelige positive tilslutning til dette i ettertid.".

Advokaten uttaler altså at dette forslaget krever 100 % tilslutning. Det vil i tillegg kreve offentlig godkjenning. De som får økt sitt oppvarmede areal (ikke alle har vinterhager og kan få økt oppvarmet areal) må tilfredsstille byggtekniske krav og betale for ekstrakostnader for å integrere vinterhagen i stuearealet.

Kostnadsestimat: ca. 26 MNOK, inkl. buffer på 1,85 MNOK. Handelsbanken innvilger maks 20 MNOK i lån. Øvrig finansiering gjennom kapitalinnkalling fra de som får økt sitt oppvarmede areal gjennom å integrere vinterhagen i stuearealet.

Forøvrig:

Betongarbeider på svalganger er en del av fasadeprosjektet. Inngangspartiet er også det, men er foreløpig ikke kostnadsberegnet.

For løsningsalternativ a og b vil dagens balkonger betraktes som sameiets ansvar, på lik linje med øvrig ytre fasade, iht eierseksjonsloven.

Styret anser alternativ c som et for krevende tiltak, både økonomisk og juridisk. Handelsbanken har innvilget en låneramme på 18 MNOK, og kan strekke seg til max 20 MNOK. Ytterligere finansiering må p.t. skje ved kapitalinnkalling.

Dersom ingen løsningsalternativer oppnår 2/3 flertall, vil vi gjennomføre en ny avstemning, uten det alternativet som fikk færrest stemmer.

Se vedlagte hoveddokument med beskrivelse av tre løsningsforslag, kostnadsestimater for de ulike løsningene, mulige møbleringsmuligheter for de tre alternativene og juridiske vurderinger.

Forslag til vedtak 1

Ny innglasset løsning. Tilnærmet dagens løsning, men med nye vinduer i vinterhagen. Krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak 2

Åpen balkong/veranda. Dagens isoleringsvegg mellom dagens vinterhage og stue erstattes med stor skyvedør i glass med forbedret U-verdi. Krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak 3

Balkonger innlemmes i stuearealet. Isolert vindu. Forslaget krever tilslutning fra alle eiere.

Vedlegg

1. Budsjett betongrehabilitering.pdf
2. Budsjett vindu og fasadearbeider - Alt. A.pdf
3. Budsjett vindu og fasadearbeider - Alt. B.pdf
4. Budsjett vindu og fasadearbeider - Alt. C.pdf
5. Juridisk vurdering 1 av Stadheim.pdf
6. Juridisk vurdering 2 vedr utvidelse av stue av Stadheim.pdf
7. Hoveddokument tre løsningsforslag.pdf
8. 251121_LEILIGHETSPLANER_alt_A_innglasset_veranda.pdf
9. 251121_LEILIGHETSPLANER_alt_B_åpen_veranda.pdf
10. 251121_LEILIGHETSPLANER_alt_C_isolert_vindu.pdf

SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

Budsjett grovt anslått kostnader for betongrehabilitering av svalganger

	Enhet	Mengde	Enhetspris	Sum
Rigg og drift, grovt anslått (20%):	RS	1	92 700	92 700
Betongrehabilitering				
Mekanisk forbehandling av brystninger, konsoller og himlinger	kr/m2	100	300	30 000
Mekanisk forbehandling av overkant dekker	kr/m2	100	400	40 000
Reparasjon langs armeringsjern	kr/m2	100	1 000	100 000
Opprette hulkil mot vegg	kr/m	75	750	56 250
Fuging mot vegg og mellom dekker	kr/m	75	150	11 250
Porefylling	kr/m2	215	400	86 000
Ny overflatebehandling - gulv og forkant	kr/m2	115	1 000	115 000
Ny overflatebehandling - himling (underkant dekker)	kr/m2	100	250	25 000

Entreprisekostnad	**560 000**
Generelle kostnader (rådgivning, prosjektering, byggeledelse, etc.). Grovt anslått:	180 000
Byggekostnad	**740 000**
Merverdiavgift, 25 %:	185 000
Reserve og uforutsett, anslått til 10 % av entreprisekostnad:	56 000
Budsjettsum (avrundet)	**990 000**

NOTER:
Priser er basert på erfaringsmessige priser og priser fra "Norsk Prisbok"
Det er ikke tatt med kostnader for arbeider utover betongrehabilitering
Det tas forbehold om sanering av miljøgifter.
Det tas forbehold om skjulte og uforutsette feil og mangler, ekstraarbeid som følge av skjevheter/setninger, etc..

Elektrikerarbeider er ikke medtatt.
Innvendige og utvendige flekkarbeider på tilstøtende flater er ikke medtatt.
Det er ikke tatt med kostnader for prosjektering og arbeider med søknad før utførelsen av arbeidene.

K. APELAND
Iver Tøsti
18.08.2025

SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

Budsjett ARK alt. A, Ny innglassing av balkonger.

	Enhet	Mengde	Enhetspris	Sum
Rigg og drift, grovt anslått (12%):	RS	1	1 379 046	1 379 046
Klargjøring av balkongen for uteklima				
innvendig nedløp til garasje,	kr/m	150	1 000	150 000
Sluk, med kjerneborring	kr/stk	53	10 000	530 000
forbehandling med sliping av balkongdekke	kr/m2	250	1 000	250 000
Membran med oppbregg	kr/m2	250	1 000	250 000
nødvendig påstøp med fall til sluk	kr/m2	250	2 000	500 000
fliser	kr/m2	250	3 000	750 000
Maling øvrige flater	kr/m2	730	250	182 500
Oppbygging av nye balkonger				
Riving av rekkverk	kr/stk	44	2 000	88 000
Tilpassing av tegl under eksiserende vinduer	kr/stk	44	2 500	110 000
Stålarbeider	kr/kg	4 320	100	432 000
Inntegrert blomsterkasser	kr/stk	72	6 000	432 000
Solskjerming i lakkert stål (mekanisk)	kr/m2	44	6 000	264 000
Innglassing, stor (pris fra ARK)	kr/stk	28	63 700	1 783 600
Innglassing, Liten (Anslått kostnad)	kr/stk	16	42 000	672 000
Stålarbeider	kr/kg	7 200	150	1 080 000
Vinduer (kjøkkenvinduer inntrukket med ikke synlig ramme sett utenfra),				
Kjøkkenvinduer mer kostnad ved riving	kr/stk	107	750	80 250
Kjøkkenvinduer mer kostnad ved oppygging og innsetting	kr/stk	107	3 000	321 000
Arbeider med utvide størelsen på vinduet med platefelt	kr/stk	115	2 000	230 000
Levering og montering av nye vindusfelt, inkludert riving av eksisterende vindusfelt:	kr/stk	215	12 000	2 580 000
Takterrasser				
Nye skyvedør av glass	kr/stk	4	40 500	162 000
Innsetting av ny glassdør og riving av vegg/vindu	kr/stk	4	24 000	96 000
Maling øvrige flater	kr/m2	70	250	17 500
Rinving beslag	lm	44	500	22 000
Ny membran	m2	28	1 000	28 000
Oppbrett membran langs kant (inkl arbeid kleding)	lm	44	1 800	79 200
nye sluk	stk	4	13 000	52 000
nye beslag	lm	44	500	22 000
Gulv (betongheller de-/remontering eksisterende)	m2	28	750	21 000
Øvrige arbeider på teglfasade				
Montering av beslag på trekninger i fasaden	kr/lm	80	400	32 000

Maling fasade	kr/m2	1 100	250	275 000

Entreprisekostnad	**12 880 000**
Generelle kostnader (rådgivning, prosjektering, byggeledelse, etc.). Grovt anslått:	450 000
Byggekostnad	**13 330 000**
Merverdiavgift, 25 %:	3 332 500
Reserve og uforutsett, anslått til 10 % av entreprisekostnad:	1 288 000
Budsjettsum (avrundet)	**17 960 000**

NOTER:
Priser er basert på erfaringsmessige priser, priser hentet fra ARK. og fra "Norsk Prisbok"
Det tas forbehold om sanering av miljøgifter.
Ekstra deponiavgifter som følge av giftstoffer i eksisterende vinduer er ikke medtatt.
Det tas forbehold om skjulte og uforutsette feil og mangler, ekstraarbeid som følge av skjevheter/setninger, etc..
Elektrikerarbeider er ikke medtatt. Etablering av nye varmekilder er ikke medtatt.
Innvendige og utvendige flekkarbeider på tilstøtende flater er ikke medtatt.
Supplering av gulvbelegg, parkett, etc. er ikke medtatt dersom dette skulle være nødvendig.
Det er ikke tatt med kostnader for prosjektering og arbeider med søknad før utførelsen av arbeidene.

K. APELAND
Iver Tøsti
18.08.2025 (priser ikke regulet etter 28.01.2025)

SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

Budsjett ARK alt. B, åpen balkong med nytt rekkverk i tegl.

	Enhet	Mengde	Enhetspris	Sum
Rigg og drift, grovt anslått (12%):	RS	1	1 386 114	1 386 114
Klargjøring av balkongen for uteklima				
innvendig nedløp til garasje,	kr/m	150	1 000	150 000
Sluk, med kjerneborring	kr/stk	53	10 000	530 000
forbehandling med sliping av balkongdekke	kr/m2	250	1 000	250 000
Membran med oppbregg	kr/m2	250	1 000	250 000
nødvendig påstøp med fall til sluk	kr/m2	250	2 000	500 000
fliser	kr/m2	250	3 000	750 000
Maling øvrige flater	kr/m2	730	250	182 500
Oppbygging av nye balkonger				
Riving av teglforblending	kr/m2	375	500	187 500
Riving av rekkverk foran vinduer	kr/stk	40	2 000	80 000
Nye glassdører inn til leilighet stor	kr/stk	32	40 500	1 296 000
Nye glassdører inn til leilighet liten (anslått kostnad)	kr/stk	16	27 000	432 000
Innsetting av ny glassdør og rivnig av vegg/vindu	kr/stk	48	24 000	1 152 000
murt rekkverk	kr/m2	375	3 000	1 125 000
Stålarbeider	kr/kg	4320	150	648 000
Takterrasser				
Nye skyvedør av glass til leilighet stor	kr/stk	4	40 500	162 000
Innsetting av ny glassdør og rininv av vegg/vindu	kr/stk	4	24 000	96 000
Maling øvrige flater	kr/m2	70	250	17 500
Rinving beslag	lm	44	500	22 000
Ny membran	m2	28	1 000	28 000
Oppbrett membran langs kant (inkl arbeid kleding)	lm	44	1 800	79 200
nye sluk	stk	4	13 000	52 000
nye beslag	lm	44	500	22 000
Gulv (betongheller de-/remontering eksisterende)	m2	28	750	21 000
Vinduer (kjøkkenvinduer inntrukket med ikke synlig ramme sett utenfra),				
Kjøkkenvinduer mer kostnad ved riving	kr/stk	107	750	80 250
Kjøkkenvinduer mer kostnad ved oppygging og innsetting	kr/stk	107	3 000	321 000
Arbeider med utvide størelsen på vinduet med platefelt	kr/stk	115	2 000	230 000
Levering og montering av nye vindusfelt, inkludert riving av eksisterende vindusfelt:	kr/stk	215	12 000	2 580 000
Øvrige arbeider på teglfasade				
Montering av beslag på trekninger i fasaden	kr/lm	80	400	32 000
Maling fasade	kr/m2	1100	250	275 000

Entreprisekostnad	**12 940 000**
Generelle kostnader (rådgivning, prosjektering, byggeledelse, etc.). Grovt anslått:	450 000
Byggekostnad	**13 390 000**
Merverdiavgift, 25 %:	3 347 500
Reserve og uforutsett, anslått til 10 % av entreprisekostnad:	1 294 000
Budsjettsum (avrundet)	**18 040 000**

NOTER:
Priser er basert på erfaringsmessige priser, priser hentet fra ARK. og fra "Norsk Prisbok"
Det tas forbehold om sanering av miljøgifter.
Ekstra deponiavgifter som følge av giftstoffer i eksisterende vinduer er ikke medtatt.
Det tas forbehold om skjulte og uforutsette feil og mangler, ekstraarbeid som følge av skjevheter/setninger, etc..

Elektrikerarbeider er ikke medtatt. Etablering av nye varmekilder er ikke medtatt.
Innvendige og utvendige flekkarbeider på tilstøtende flater er ikke medtatt.
Supplering av gulvbelegg, parkett, etc. er ikke medtatt dersom dette skulle være nødvendig.
Det er ikke tatt med kostnader for prosjektering og arbeider med søknad før utførelsen av arbeidene.

K. APELAND
Iver Tøsti
18.08.2025 (priser ikke regulet etter 28.01.2025)

SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

Budsjett ARK alt. C, balkonger innlemmes i stue. Ny vinuer og vegg.

	Enhet	Mengde	Enhetspris	Sum
Rigg og drift, grovt anslått (12%):	RS	1	1 986 054	1 986 054
Ombygging av balkonger				
Riving av vegger, inkl vindu	kr/m	327	700	228 648
Klargjøring av flater, skillevegg, dekke og himling	kr/m2	684	400	273 702
isolerer, sparkel og male flater	kr/m2	684	2 000	1 368 512
Riving av gulv i stue og kjøkken	kr/m2	1760	500	880 000
Nytt gulv på balkong, stue og kjøkken	kr/m2	2009	2 500	5 023 000
Oppbygging av ny yttervegg av balkonger				
Riving av rekkverk	kr/stk	44	2 000	88 000
Tilpassing av tegl	kr/stk	44	2 500	110 000
Ny isolerte vegger (som kjøkken)	kr/m2	340	2 000	679 636
Håndløper og brannsikring av store vinduer	kr/stk	44	6 000	264 000
Levering og montering av nye vindusfelt, inkludert riving av eksisterende vindusfelt:	stk	146	12 000	1 752 000
Utbedring av overdekninger over store vinduer (4 felt)	stk	24	50 000	1 200 000
Utbedring av overdekninger over midels vinduer (2 felt)	stk	19	35 000	665 000
Vinduer (kjøkkenvinduer inntrukket med ikke synlig ramme sett utenfra),				
Kjøkkenvinduer mer kostnad ved riving	kr/stk	107	750	80 250
Kjøkkenvinduer mer kostnad ved oppygging og innsetting	kr/stk	107	3 000	321 000
Arbeider med utvide størelsen på vinduet med platefelt	kr/stk	115	2 000	230 000
Levering og montering av nye vindusfelt, inkludert riving av eksisterende vindusfelt:	kr/stk	215	12 000	2 580 000
Takterrasser				
Nye skyvedør av glass	kr/stk	4	40 500	162 000
Innsetting av ny glassdør og riving av vegg/vindu	kr/stk	4	24 000	96 000
Maling øvrige flater	kr/m2	70	250	17 500
Rinving beslag	lm	44	500	22 000
Ny membran	m2	28	1 000	28 000
Oppbrett membran langs kant (inkl arbeid kleding)	lm	44	1 800	79 200
nye sluk	stk	4	13 000	52 000
nye beslag	lm	44	500	22 000
Gulv (betongheller de-/remontering eksisterende)	m2	28	750	21 000
Øvrige arbeider på teglfasade				
Montering av beslag på trekninger i fasaden	kr/lm	80	400	32 000
Maling fasade	kr/m2	1 100	250	275 000

Entreprisekostnad	**18 540 000**
Generelle kostnader (rådgivning, prosjektering, byggeledelse, etc.). Grovt anslått:	630 000
Byggekostnad	**19 170 000**
Merverdiavgift, 25 %:	4 792 500
Reserve og uforutsett, anslått til 10 % av entreprisekostnad:	1 854 000

Budsjettsum (avrundet)	**25 820 000**

NOTER:
Priser er basert på erfaringsmessige priser, priser hentet fra ARK. og fra "Norsk Prisbok"
Det er forusatt fravik fra TEK 17 Kapittel 14 Energi
Det tas forbehold om sanering av miljøgifter.
Ekstra deponiavgifter som følge av giftstoffer i eksisterende vinduer er ikke medtatt.
Det tas forbehold om skjulte og uforutsette feil og mangler, ekstraarbeid som følge av skjevheter/setninger, etc..
Elektrikerarbeider er ikke medtatt. Etablering av nye varmekilder er ikke medtatt.
Innvendige og utvendige flekkarbeider på tilstøtende flater er ikke medtatt.
Supplering av gulvbelegg, parkett, etc. er ikke medtatt dersom dette skulle være nødvendig.
Det er ikke tatt med kostnader for prosjektering og arbeider med søknad før utførelsen av arbeidene.

K. APELAND
Iver Tøsti
06.11.2025 (priser ikke regulet etter 28.01.2025)

Sv: Juridisk vurdering - ja til kort skriftlig vurdering

30.10.2025 09:38

Fra: "Dag Stadheim" <dag@stadheim.no>

Til: "schousplass3a-d@styrerommet.no" <schousplass3a-d@styrerommet.no>

Kopi: Aud Randi Astad <audrandi@astadarkitektur.no>, "bodil@reinhardsen.no" <bodil@reinhardsen.no>

Hei

Tusen takk for henvendelse og etterfølgende bekreftelse.

Jeg er anmodet om å besvare de spørsmål som er fremstilt i den nedenstående meldingen.

1.
Kan man (seksjonseier) i dag fjerne isoleringsveggen mellom stue og vinterhage? - hvem har ansvaret for denne - sameiet el seksjonseier? (i minst fem leil. er dagens yttervegg mellom stue og vinterhage fjernet, uten samtykke fra styret).

Svaret på spørsmålet har en privatrettslig side og en offentligretslig side.

I henhold til seksjoneringstegningene omfatter hver seksjon en hoveddel som inkluderer en innebygget vinterhage. Vinterhagen er ikke en tilleggsdel. I henhold rettspraksis kan en seksjonseier endre rominndelingen i en seksjon. I min melding av 19. oktober 2025 stilte jeg spørsmål om veggen mellom vinterhagen og indre rom var en bærevegg. Dette er ikke besvart og jeg legger til grunn at dette ikke er en bærevegg. Jeg legger da til grunn at den kan anses som en lettvegg. Seksjonseieren kan som del av sin disposisjonsrett til en seksjon fjerne lettvegger. I. Seksjonseieren kan da i utgangspunktet fjerne veggen mellom vinterhagen og indre rom.

I meldingen nedenfor er det opplyst at inkludering av vinterhagen i indre rom krever bestemte isoleringstiltak. Det fremgår av eierseksjonsloven § 25 at ingen må bruke seksjonen eller fellesarealene slik at egen seksjon eller andre seksjoner påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det følger av dette at alle tiltak seksjonseieren gjør må oppfylle alle byggtekniske krav og være utført på faglig forsvarlig måte slik at verken andre seksjoner eller fellesareal tar skade.

Har seksjonseieren utført endringen uten å ta hensyn til dette kan styret kreve at tiltaket enten rettes eller tilbakeføres om rettiing ikke er mulig. Etterkommes ikke dette kan styret vurdere å benytte eierseksjonslovens sanksjonsregler.

Det fremgår av eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav b) at utvidelse av eksisterende bruksenheter krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på et årsmøte. Bestemmelsen kommer etter mitt skjønn ikke til anvendelse fordi begrepet bruksenhet omfatter det som er omfattet av hoveddelen i en seksjon, jf definisjonen i eierseksjonsloven § 4 bokstav c)

Det ovenstående utgjør mine synspunkter med hensyn til sameiets og seksjonseierens privatrettslige rettigheter. Når det gjelder offentligrettslige rettigheter antar jeg at arkitekt kjenner til vilkårene for samtykke fra plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Jeg viser også til sameiets vedtekter punkt 6 3. ledd. Jeg ønsker å tillegge at dersom vinterhagen er regulert som kaldrom vil også ibruktakelse som varmrom kreve samtykke.

Dersom seksjonseier har foretatt endringer som er søknadspliktige uten å ha omsøkt dette kan styret kreve at dette omsøkes og dersom dette ikke etterkommes må styret kunne benytte sanksjoner etter reglene i eierseksjonsloven.

2.
Vil endring til åpen veranda kreve enstemmighet eller 2/3 flertall på ÅM?

Slik jeg forstår spørsmålet gjelder det et tiltak som går ut på å fjerne tegnsteinsforblendingen og erstatte denne med en annen bærende konstruksjon. Bakenforliggende vinterhage skal da opprettholdes som vinterhage. Jeg svarer på spørsmålet ut fra kravene i eierseksjonsloven.

Etter mitt skjønn har en seksjonseier ikke en ekskulsiv rett til å kreve at ytterveggen som er en tegnstensforblending skal forbli uforandret. Seksjonseierens tiltak med endring av bakenforliggende konstruksjon hindrer etter mitt skjønn ikke sameiet å iverksette gyldig vedtatte tiltak. Har seksjonseieren iverksatt tiltak som krever følgetiltak på grunn av sameiets vedtatte tiltak må seksjonseieren utføre disse, jf. svar på spørsmål 1.

Etter mitt skjønn er dette ikke et tiltak som krever enstemmighet eller samtykke fra de som ikke avgir stemme for vedtaket på et årsmøte etter reglene i eierseksjonsloven § 51. Det er herunder ikke et tiltak som medfører endring av sameiets karakter, jf. eierseksjonsloven § 52 bokstav c).

Dette er et tiltak som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på et årsmøte fordi dette er et tiltak som gjelder ombygging av bebyggelsen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold etter regelen i eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a).

3.
Hva med om vi innglasser hele vinterhagen slik at det blir stue, og fjerner dagens isoleringsvegg?

Slik jeg forstår spørsmålet innebærer tiltaket at sameiet endrer seksjonens hoveddel. Det er et tiltak som jeg ikke kan se er omhandlet verken i eierseksjonsloven eller i rettspraksis.

Sameiets rett til endringer etter eierseksjonsloven er begrenset til de tiltak som er berskrevet i eierseksjonsloven § 33. Det omfatter på bestemte vilkår rett til å føre installasjoner slik som rør, ledninger og kanaler gjennom bruksenheter. Det samme fremgår av sameiets vedtekter punkt 6 4.ledd. Etter mitt skjønn er krav om omdanning av en del av en hoveddel i en seksjon ikke omfattet av dette slik at denne endring for det første krever vedtak med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på et årsmøte fordi dette er et tiltak som gjelder ombygging av bebyggelsen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold etter regelen i eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a) og i tillegg samtykke fra de seksjonseiere som ikke avgir stemme for tiltaket.

Ved dette håper jeg å ha besvart de spørsmål som er stillet. Skulle det ikke være tilfelle eller det er ander sider av dette problemkomplekset dere ønsker svar på er det bare å ta fornyet kontakt.

Med vennlig hilsen
Dag Stadheim
Advokat MNA
Advokatfirmaet Stadheim
Åsenveien 10 B, 1443 Drøbak
Tel.: +47 97 17 84 05
dag@stadheim.no

Vi gjør oppmerksom på at denne e-postmeldingen kan inneholde fortrolig informasjon. Hvis De ved en feil mottar e-posten, ber vi Dem vennligst informere avsenderen om feilen gjennom å bruke svarfunksjonen. Samtidig ber vi Dem slette e-postmeldingen i Deres datasystem uten å videresende eller kopiere den. Selv om e-posten og alle vedlegg etter vår overbevisning, er fri for virus eller andre feil som kan påvirke datamaskinen eller IT-systemet der den mottas og leses, åpnes den på mottakerens egen risiko. Vi påtar oss ikke ansvar for tap eller skade som er oppstått i forbindelse med åpning eller bruk av e-postmeldingen.

Fra: Sameiet Schous Plass 3 A-D <schousplass3a-d@styrerommet.no>
Sendt: onsdag, 22. oktober 2025 15:30
Til: Dag Stadheim <dag@stadheim.no>
Kopi: Aud Randi Astad <audrandi@astadarkitektur.no>; bodil@reinhardsen.no <bodil@reinhardsen.no>
Emne: Sv: Juridisk vurdering - ja til kort skriftlig vurdering

Takk, vi sier ja takk til dette!

I dag; balkong er innglasset og u-isolert.

Iflg arkitekten vår sier Plan og bygg at uisolert balkong er å regne som tilleggsareal og det må søkes om bruksendring dersom dette arealet skal inkluderes i hovedareal. Ved inkludering av vinterhagen i hovedarealet er det nødvendig å isolere dekke og overganger slik at dette vil også ha påvirkning på leiligheter over og under. I vårt prosjekt ønsker vi et helhetlig konsept slik at alle leiligheter følger prosjektet. Krever dette enstemmighet på årsmøtet eller holder det med 2/3 flertall? Og hva med åpen balkong: 2/3 el enstemmighet?

Ref. våre tre spm:
1. Kan man (seksjonseier) i dag fjerne isoleringsveggen mellom stue og vinterhage? - hvem har ansvaret for denne - sameiet el seksjonseier? (i minst fem leil. er dagens yttervegg mellom stue og vinterhage fjernet, uten samtykke fra styret).
2. Vil endring til åpen veranda kreve enstemmighet eller 2/3 flertall på ÅM? Hva med om vi innglasser hele vinterhagen slik at det blir stue, og fjerner dagens isoleringsvegg?
3. Har du andre kommentarer til prosjektet som vi bør ta hensyn til?

mvh
Torbjørn Pettersen
Styreleder i sameiet Schous Plass 3 a-d
Tel 932 08 082

Fra: "Dag Stadheim" <dag@stadheim.no>
Sent: 19.10.2025 08:51
Til: "schousplass3a-d@styrerommet.no" <schousplass3a-d@styrerommet.no>
Kopi: Aud Randi Astad <audrandi@astadarkitektur.no>, "bodil@reinhardsen.no"<bodil@reinhardsen.no>
Emne: Sv: Juridisk vurdering - kort skriftlig vurdering

Hei

Takk henvendelse og for tilsendt dokumentasjon. Jeg kan gå gjennom alt dersom jeg har et oppdrag.

Når det gjelder vinterhagen forstår jeg seksjoneringstegningene og bildene på google maps at den aktuelle vinterhagen ligger innenfor teglstensforblendingen og er avmerket som balkong på disse tegningene. Ut fra disse tegningene synes det som om balkongen er en del av hoveddelen i seksjonen. Jeg vet ikke om den har noen bærende funksjon som kan være viktig i forhold til en vurdering.

Når det gjelder spørsmålet om fasadeendring ber jeg om opplysning om det er den delen som er innglassing foran balkongen som skal fjernes.

Jeg skal gjerne besvare henvendelsen, men det må skje som et betalbart oppdrag. Dersom sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund kan jeg tilby en timepris på kr. 2.320,- (20% rabatt på ordinær timepris). Uforbindtlig skulle jeg tro at mitt arbeid vil ta ca 3 timer. Dette kan utformes som et notat som kan benyttes til videre orientering.

Med vennlig hilsen
Dag Stadheim

Advokat MNA
Advokatfirmaet Stadheim
Åsenveien 10 B, 1443 Drøbak
Tel.: +47 97 17 84 05
dag@stadheim.no

Vi gjør oppmerksom på at denne e-postmeldingen kan inneholde fortrolig informasjon. Hvis De ved en feil mottar e-posten, ber vi Dem vennligst informere avsenderen om feilen gjennom å bruke svarfunksjonen. Samtidig ber vi Dem slette e-postmeldingen i Deres datasystem uten å videresende eller kopiere den. Selv om e-posten og alle vedlegg etter vår overbevisning, er fri for virus eller andre feil som kan påvirke datamaskinen eller IT-systemet der den mottas og leses, åpnes den på mottakerens egen risiko. Vi påtar oss ikke ansvar for tap eller skade som er oppstått i forbindelse med åpning eller bruk av e-postmeldingen.

Fra: Sameiet Schous Plass 3 A-D <schousplass3a-d@styrerommet.no>
Sendt: tirsdag, 14. oktober 2025 12:19
Til: Dag Stadheim <dag@stadheim.no>
Kopi: Aud Randi Astad <audrandi@astadarkitektur.no>; bodil@reinhardsen.no <bodil@reinhardsen.no>
Emne: Juridisk vurdering - kort skriftlig vurdering

Vår arkitekt, Aud Randi Aastad, har anbefalt å å en juridisk uttalelse og har anbefalt deg. Vi ønsker med dette å høre om du kan gjøre en kort skriftlig vurdering og hva dette vil koste.

Om sameiet:
Boligsameiet Schous plass 3 a-d, 0552 Oslo, organisasjonsnummer: 985747873, består av 50+1 seksjoner (garasje), byggeår 1986. Av disse er seksjon 8 og 9 lagerlokale/ikke innredede bolig-seksjoner men står oppført som boligseksjoner. Garasje-kjeller (egen seksjon, seksjon 1).
Bygget ble oppført i ca. 1986 som en del av Oslo byfornyelse.

Prosjekt:
Fasaden trenger reparasjon. Dette er synlige skader og kommentert av rådgivende ingeniørfirma Dr Tech Kristoffer Apeland AS som anbefaler snarlig rehabilitering. En beboer foreslo i fjor utskifting av vinduer. Årsmøtet har nå vedtatt at vi gjør fasaderehabilitering og utskifting av vinduer samtidig. Vi har engasjert arkitekter som nå skal legge frem tre løsningsforslag.

Problemstilling:
Vi er kjent med at minst fem seksjonseiere har fjernet veggen mellom stue og vinterhage. Vinterhagen er ikke isolert. Vi har hatt en skadesak med fukt der seksjonseier har fjernet veggen mellom stue og vinterhage og der takstmann påpeker at seksjonseier har fjernet isoleringssjiktet som var denne veggen (se vannskadebesiktigelsesrapport).

Arkitektene som bistår sameiet i fasaderehabiliteringsprosjektet er av den oppfatning at seksjonens "yttervegg" er den veggen som er mellom stue og vinterhage og at denne ikke kan fjernes uten styrets samtykke, uavhengig av hva kommunen sier, jf påstand fra seksjonseier Hanne som påstår at vinterhage-arealet er "primær-areal").

Våre spørsmål er:
1. Kan man (seksjonseier) i dag fjerne isoleringsveggen mellom stue og vinterhage? - hvem har ansvaret for denne - sameiet el seksjonseier? (i minst fem leil. er dagens yttervegg mellom stue og vinterhage fjernet, uten samtykke fra styret).
2. Vil endring til åpen veranda kreve enstemmighet eller 2/3 flertall på ÅM? Hva med om vi innglasser hele vinterhagen slik at det blir stue, og fjerner dagens isoleringsvegg?
3. Har du andre kommentarer til prosjektet som vi bør ta hensyn til?

Til info fører vi en løpende oppdatering overfor eierne via vår elektroniske kommunikasjonsløsning (Vibbo) og vil har allerede avholdt et beboermøte der vi fikk innspill og derfor har bedt arkitektene legge frem et tredje løsningsalternativ som skal presenteres på et beboermøte 20. oktober (løsningsforslagene blir sendt ut på forhånd).

mvh

Torbjørn Pettersen
Styreleder i sameiet Schous Plass 3 a-d
Tel 932 08 082

Sameiet Scous plass 3 A-D - rehabillitering av fasade

22.11.2025 09:32

Fra: "Dag Stadheim" <dag@stadheim.no>

Til: Sameiet Schous Plass 3 A-D <schousplass3a-d@styrerommet.no>

Kopi: Aud Randi Astad <audrandi@astadarkitektur.no>

Hei

Jeg forstår det slik at styret vil vurdere å foreslå at det som benevnes som vinterhage endres til å bli en del av det ordinære bruksarealet i hver seksjon. Isolasjonsvegg flyttes fra vegg mellom stue og vinterhage til vinterhagens yttervegg (fasadelivet).

Min vurdering gjelder de privatrettslige vilkårene for en slik omdanning.

I og med at vinterhagen allerede er en del av seksjonens hoveddel skulle ikke endringen kreve reseksjonering.

Det er ikke tvilsomt at en slik endring av seksjonen krever vedtak med to minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer på et årsmøte, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a).

Det siste spørsmålet er om endringen krever tilslutning fra den seksjonseier som får endret sin seksjon. Jeg antar at mange seksjonseiere vil ønske endringen, men at endringen blir vanskelig å gjennomføre dersom ikke alle aktuelle seksjonseiere gir sin tilslutning.

Jeg forstår det slik at endringen ikke er begrunnet i nødvendig rehabilitering av noe fellesareal. Endringen innebærer en hensiktsmessig endret bruksutnyttelse av seksjonen når fasadelivet først skal rehabiliteres. Av denne grunn er det ikke riktig å sammenligne med tilfeller der sameiet vedtar fullstendig rehabilitering av rom i en seksjon, slik som baderom. Det kan heller ikke sammenlignes med tilfeller der det besluttes å oppføre nye tiltak på fasaden, for eksempel balkonger, fordi et slikt tiltak bare gjelder endring av fellesareal.

Sameiet har rett til å gjennomføre endringer av fellesinstallasjoner, bærende konstruksjoner og andre deler av bygningen som sameiet har vedlikeholdsplikt for dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Det gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Seksjonseieren skal gi styret eller den styret gir fullmakt adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere slike installasjoner, jf. eierseksjonsloven § 33.

Sameiet kan herunder treffe beslutning om vedlikehold eller endringer av fellesareal og fellesanlegg som også innebærer arbeid og endringer inne i en bruksenhet, dersom

– vedtaket er truffet på gyldig måte,
– tiltaket ikke er til vesentlig ulempe for beboeren,
– tiltaket er nødvendig av tekniske grunner eller
– tiltaket innebærer så store fordeler at det forsvarer inngrepet i den enkelte bruksenhet, jf. Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) s. 279.

Vi har ikke andre regler om fellesskapets adgang til å endre en seksjon enn dette. Det er derfor yttergrenser for hvilke endringer i en bruksenhet et årsmøte kan vedta. Sameiet kan ikke uten samtykke fra seksjonseieren vedta tiltak som endrer bruksenhetens karakter. I lovens forarbeider nevnt ovenfor er det gitt som eksempel at en leilighet skal bygges om fra fire rom til en leilighet med to eller tre rom. Det følger av at eieren har enerett til å bruke sin bruksenhet sammen med at eieren har ervervet den med de grunnleggende egenskapene som følger av skjøte, oppdelingsbegjæring og eventuelle reseksjoneringsbegjæringer.

Med grunnlag i dette kan årsmøtet etter mitt skjønn ikke uten samtykke fra den enkelte seksjonseier treffe et vedtak som endrer hoveddelens funksjon. Et tiltak som flytter hoveddelens isolasjonsvegg vil derfor etter mitt skjønn kreve tilslutning fra den enkelte seksjonseier. Slik tilslutning kan gis ved at seksjonseier avgir stemme for forslaget på et årsmøte eller gir sin egen uttrykkelige positive tilslutning til dette i ettertid.

I rettspraksis er det alminnelig antatt at det ved nødvendig rehabilitering er adgang til å foreta ganske vidtgående oppgraderinger til tidsmessig standard som er hensiktsmessig å foreta samtidig med rehabiliteringstiltak. Det kan gjelde endring av ytterveggen.

Jeg forstår det slik at det er gitt faglige anbefalinger om at fasaden i seg selv må rehabiliteres. Utskifting av vinduer i fasaden kan vurderes både som et nødvendig rehabiliteringstiltak i seg selv og som en hensiktsmessig tidsmessig oppgradering når fasaden først skal rehabiliteres.

Det blir deretter spørsmål om etablering av isolasjon i ytterveggen som et tiltak når fasaden skal rehabiliteres også kan sees på som et slikt oppgraderingstiltak. Forutsetningen er da som ovenfor beskrevet at den opprinnelige isolasjonsveggen ikke endres. Det blir i så tilfelle opp til hver seksjonseier om de senere vil endre hoveddelen. Dersom det er tilfelle skulle tiltaket kunne vedtas med to minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer på et årsmøte, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a).

Etter det opplyste er bygningskonstruksjonen imidlertid slik at dette ikke er mulig å gjøre uten at det skaper et skadepotensiale dersom den eksisterende isolasjonsvegg ikke samtidig endres. Årsmøtet kan da ikke treffe et slikt vedtak både på grunn av at det krever endring av hoveddelen og at det uten endring av hoveddelen ikke er byggteknisk forsvarlig.

Jeg blir derfor stående ved at årsmøtes myndighet er begrenset til å kunne vedta rehabilitering av fasaden med innsetting av ny vindusløsning som tidsmessig oppgradering med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer på et årsmøte, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a).

Med vennlig hilsen
Dag Stadheim
Advokat MNA
Advokatfirmaet Stadheim
Åsenveien 10 B, 1443 Drøbak
Tel.: +47 97 17 84 05
dag@stadheim.no

Vi gjør oppmerksom på at denne e-postmeldingen kan inneholde fortrolig informasjon. Hvis De ved en feil mottar e-posten, ber vi Dem vennligst informere avsenderen om feilen gjennom å bruke svarfunksjonen. Samtidig ber vi Dem slette e-postmeldingen i Deres datasystem uten å videresende eller kopiere den. Selv om e-posten og alle vedlegg etter vår overbevisning, er fri for virus eller andre feil som kan påvirke datamaskinen eller IT-systemet der den mottas og leses, åpnes den på mottakerens egen risiko. Vi påtar oss ikke ansvar for tap eller skade som er oppstått i forbindelse med åpning eller bruk av e-postmeldingen.

REINHARDSEN arkitekter as
www.reinhardsen.no

ASTAD ARKITEKTUR AS
www.astadarkitektur.no

Oslo 01.11.2025

Sameiet Schous plass 3 A-D
v/Styret
schousplass3a-d@styrerommet.no

INFORMASJON i forkant av beboermøte 04. november 2025

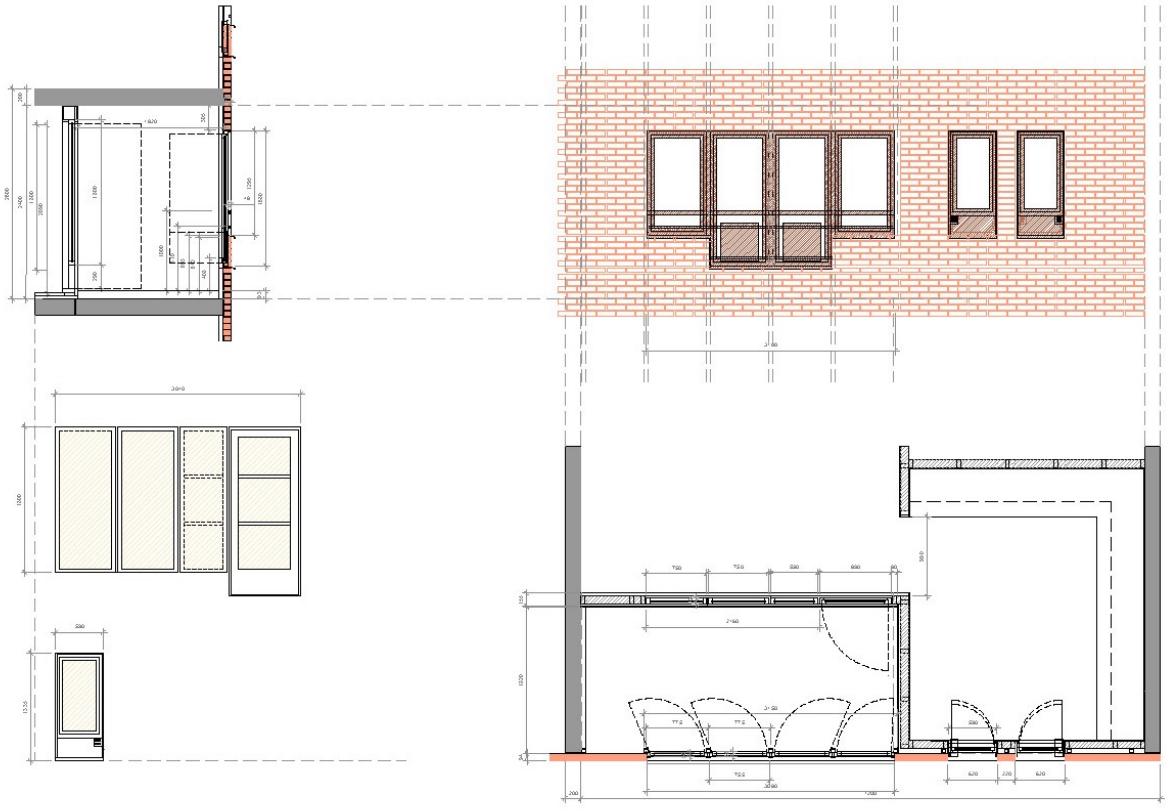
SCHOUS PLASS 3, A-D; Gnr/ Bnr 228/ 316.
FASADEREHABILITERING mm.

BAKGRUNN

Etter forrige beboermøte ble vi bedt om å utrede mulighetene for å innlemme vinterhagen i oppvarmet oppholdsareal, dette er nå illustrert, og vurdert sammen med to allerede fremlagte forslagene om nye vinterhage. Alle vinterhagene behandles likt.
Vi har videre også sett på mulige forbedringer for balkongdørene på hjørnefasaden og for de store vinduene mot Toftes gate.

Inngangspartiet er justert i henhold til fremkomne innspill med mål om en renere og tryggere inngangssituasjon.

Våre anbefalinger kommer til slutt.



DAGENS SITUASJON

Problemstilling 1: **TEGLSTEINSÅPNING MÅ UTBEDRES**

Dagens fasade er en teglfasade med behov for utbedringer. Kfr. forrige notat. Dette omfatter bla. sig i teglsteinsoverdekningene over vinterhageåpninger, utbedringer som medfører en større kostnad.
(Det er også vedtatt å skifte alle vinduer i sameiet.)

Problemstilling 2: **LUFTESJIKT OG AVSTIVING AV TEGLSTEINSFASADE**

Bak teglsteinsfasaden i luftesjiktet, står HUP-firkantrør, dimensjon 50 mm x 50 mm, disse er forankret i fasaden med påsveisede bindere. Firkantrørene er synlige i vinterhagen og de eksisterende uisolerte vinduene er plassert i fasaden utenfor disse. Vinduene ligger derfor langt ut i fasaden.
De eksisterende vinduene med enkelt glass, er bare 70 mm dype totalt (rammer og karm). Det er ikke plass til vanlige vinduer her (men vi har funnet en vindusprodusent kan lage tilsvarende vindussystem med enkelt glass).
Fasaden mot Schous plass er altså uisolert og bakenforliggende rom er definert som vinterhage. Det er isolasjon i veggen mellom vinterhagen og kjøkken, og i veggen mellom vinterhage og stuerom. Vinduer og dører mot stuerommet har to-lags isolasjonsglass, med U-verdi fra 1985 (ca 2,2 W/m2 K og lydisoleringsverdi 29 dB.)

Problemstilling 3: **VERTIKAL BRANNSPREDNING I FASADEN**

Etter 1985 (byggeåret til byården) er krav til brannspredning mm skjerpet inn. For å forhindre brannspredning vertikalt via fasaden må fasaden ha en kjølesone, en vertikal avstand mellom uklassifiserte vinduer. Avstanden mellom vinduene må være minst lik høyden på det underliggende vindu, og fasadefeltet mellom vinduene må ha en brannmotstand på minst EI 30.

Dette betyr at glassdørene som går ned i midten av vindusfeltene i vinterhagene ikke er innenfor regelverket lengre.

Problemstilling 4: **MEMBRAN OG SLUK**
Eksisterende drensrør for overvann på balkongene føres direkte ut i teglfasaden i et lite rør. Løsningen ødelegger fasaden over tid.
Ved oppgradering av verandaarealet vil krav om membran og sluk uansett komme (Tek 17).

Problemstilling 5: **ISOLASJON**
Isolert yttervegg ligger bak teglsteinsfasaden på kjøkkenet, den går 90 grader inn mot stua som en frittstående isolert trestendervegg (lettvegg), og fortsetter parallelt tilbake og utgjør vindusfasaden til oppholdsrommet.

Problemstilling 6: **PLANLØSNING**
At alle dørene slår innover, også utgangsdøra fra stua til vinterhagen, gjør at vinterhagen er vanskelig å møblere. Observasjon: Vinterhagen brukes av mange som lagerrom.

Problemstilling 7: **TEMPERATURFORHOLD**
Beboerne har gitt uttrykk for at vinterhagen oppleves som for kald om vinteren og for varm om sommeren.

Problemstilling 8: **LYSFORHOLD**
Lyset må i dagens situasjon gjennom to vindussjikt før lyset når oppholdsrommet.
Glassareal for ett-lags vinduer i fasade: 2.7 m2
Glassareal for vindu i isolert vegg mellom vinterhage og stue: 4.1 m2
Glassareal eksisterende kjøkkenvindu: 0.36 m2 x 2 stk)

Problemstilling 9: **LYDFORHOLD**
Støyfaglig utredning vil bli utført avhengig av løsning.

Problemstilling 10: **OFFENTLIGE FORHOLD**
Å bytte ut alle vinduer i en bygning krever søknad og regnes som vesentlig endring eller vesentlig reparasjon. Relevante krav i TEK17 gjelder.

VINTERHAGE MED FOLDEVINDUER

Problemstilling 1: **TEGLSTEINSÅPNING MÅ UTBEDRES**
Sig i teglsteinsoverdekningene over vinterhageåpninger og vinduer må gjøres noe med. Utbedring medfører en større kostnad.

Problemstilling 2: **LUFTESJIKT OG AVSTIVING AV TEGLSTEINSFASADE.**
HUP-firkantrør i eksisterende fasade må veksles ut/ fjernes i vinterhageåpningen for å kunne innpasse foldevinduer.
Det må etableres en ny avstiving for resterende teglsteinsfasade.
Nye foldevinduer er uisolerte og kan derfor ligge langt ut i fasaden.
Veggen mot Schous plass forblir en uisolert fasade og bakenforliggende uisolerte rom er definert som vinterhage. Isolasjon ligger stadig i den indre fasadeveggen hvor vinduer og dør har to-lags glass, med U-verdi fra 1985 (ca 2,2 W/m2 K). Lydisoleringsverdi er på 29 dB.

Problemstilling 3: **VERTIKAL BRANNSPREDNING I FASADEN**
Reglene for brannspredning gjør at vinduene får ens høyde på ca 1,3 m som tilsvarende halvparten av etasjehøyden som er på 2,6 m.

Problemstilling 4: **MEMBRAN OG SLUK**
Det foreslås ny slukløsning gjennom alle balkonger og nedløp ned til kjeller.

Problemstilling 5: **ISOLASJON**
Isolert yttervegg mellom vinterhage og stue beholdes prinsipielt som i dag.

(Siden vinterhagen er bygget som et uisolert rom, er det lagt inn kuldebrobrytere i eksisterende overganger mellom stue og dekke, og mellom stue og betongskillevegg (dette fremkommer på tilgjengelig tegningsunderlag fra byggeåret, tolket av ingeniør).
Men, betongdekket mellom kjøkken og veranda er kontinuerlig, dvs. her finnes ikke kuldebrobryter. Her anbefales det å gjøre tiltak, dekket bør isoleres noe.

Problemstilling 6: **PLANLØSNING**
Foldevinduet foldes innover i verandarommet, og kan parkeres på en side. Dette gjør at vinterhagen kan fungere som en åpen veranda om sommeren.

Problemstilling 7: **TEMPERATURFORHOLD**
Beboerne har gitt uttrykk for at vinterhagen oppleves som for kald om vinteren og for varm om sommeren. Dette vil ikke endre seg med nye foldevinduer med enkeltglass (men fordelen er at vinduene kan foldes helt til siden om sommeren slik at balkongen blir luftigere).

Problemstilling 8: **GLASSAREAL**
Lyset må i dagens situasjon gjennom to vindussjikt før oppholdsrommet.
Glassareal for ett-lags foldevinduer i fasade: 3.2 m2
Dette utgjør ca. 18.5 % økning i glassareal i forhold til eksisterende vinduer i fasade.
Glassareal for vindu mellom vinterhage og stue er uendret: 4.1 m2

Alle smale vinduer på kjøkken / soverom får nytt vindu med større glassflate. Glassarealet utvides nedover, ventil flyttes til vegg.
Eksisterende kjøkkenvindu: 0.36 m2
Nytt kjøkkenvindu: 0.64 m2
(representerer ca. 77.8 % økning i forhold til eksisterende vindu)

Problemstilling 9: **LYDFORHOLD**
Støyfaglig utredning vil bli utført avhengig av løsning.

Problemstilling 10: **OFFENTLIGE FORHOLD**
Å bytte ut alle vinduer i en bygning krever søknad og regnes som vesentlig endring eller vesentlig reparasjon. Relevante krav i TEK17 gjelder.

ISOLERT VINDU (innlemme vinterhagen i oppvarmet rom)

Problemstilling 1: **TEGLSTEINSÅPNING MÅ UTBEDRES**
Sig i teglsteinsoverdekningene over vinterhageåpninger og vinduer må gjøres noe med. Utbedring medfører en større kostnad.

Problemstilling 2: **LUFTESJIKT OG AVSTIVING AV TEGLSTEINSFASADE.**
HUP-firkantrør i eksisterende fasade må veksles ut/ fjernes i vinterhageåpningen for å kunne innpasse nye vinduer.
Det må etableres en ny avstiving for resterende teglsteinsfasade.
Nye 3-lagsvinduer bør legges i isoleringssjiktet i veggen og blir derfor liggende lengre inn i fasaden. Dette gir dypere skygger i fasaden, tilsvarende for kjøkkenvindu/ soveromsvinduer.

Problemstilling 3: **VERTIKAL BRANNSPREDNING I FASADEN**
Reglene for brannspredning gjør at vinduene får ens høyde på ca 1,3 m som tilsvarende halvparten av etasjehøyden som er på 2,6 m.

Problemstilling 4: **MEMBRAN OG SLUK**
Denne problemstillingen bortfaller.

Problemstilling 5: **ISOLASJON**
Isolerglassvinduer gjør at resten av veggen vinduene monteres i også må isoleres. Isolasjonssjiktet flyttes ut til fasaden, og det er viktig å få med luftesjiktet mellom teglveggen og isolasjonssjiktet (trestendervegg med isolasjon), tilsvarende veggoppbygging som ved kjøkkenet.

Siden betongveggen går helt ut i fasaden, er det kuldebroer her, det samme gjelder for betongdekkene (over/ under). Uten kuldebrobryter vil kulden vandre innover i rommet via betongen. Enten må man få til fullverdige kuldebrobrytere, eller så må man isolere betongoverflatene 1 - 2 meter innover i rommet. Det kan benyttes lavtbyggende «superisolasjon» for å unngå sprang/ større sprang mellom eksisterende innvendige overflater til de nye overflatene. Spesielt viktig at gulvet ved sammenslåing av de ulike rommene får lik høyde, dette kan medføre at hele gulvet må skiftes, og justeres noe opp.

Det må nevnes at det allerede er lav himlingshøyde i leilighetene, i underkant av 2.35 m (dagens krav er 2,4 m).

Problemstilling 6: **PLANLØSNING**
Leiligheten mister et privat uterom. Leilighetens oppholdsrom blir større, og kjøkkenet kan innlemmes i oppholdsrommet. Løsningen gir ikke flere rom i leiligheten.

Problemstilling 7: **TEMPERATURFORHOLD**
Denne problemstillingen bortfaller.

Problemstilling 8: **GLASSAREAL**
Lyset kommer direkte inn i oppholdsrommet når vinterhagen er fjernet.
Glassareal for trelags isolerte vinduer i fasade: 3.2 m2
(representerer ca. 18.5 % økning i glassareal i forhold til eksisterende vinduer i fasade)

Alle smale vinduer på kjøkken / soverom får nytt vindu med større glassflate. Glassarealet utvides nedover, ventil flyttes til vegg.
Eksisterende kjøkkenvindu: 0.36 m2
Nytt kjøkkenvindu: 0.64 m2
(representerer ca. 77.8 % økning i forhold til eksisterende vindu)

Problemstilling 9: **LYDFORHOLD**
Støyfaglig utredning vil bli utført avhengig av løsning.

Problemstilling 10: **OFFENTLIGE FORHOLD - Søknadspliktige endringer.**
Å bytte ut alle vinduer i en bygning krever søknad og regnes som vesentlig endring eller vesentlig reparasjon. Relevante krav i TEK17 gjelder.

Eksisterende veranda/balkong er beskrevet på opprinnelige tegninger som «balkong». Den er et uisolert rom som derfor betegnes som en tilleggsdel. En endring til stue, som er ansett som en hoveddel, vil kreve en søknadspliktig bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-4.

ÅPEN VERANDA

Problemstilling 1: **TEGLSTEINSÅPNING MÅ UTBEDRES**
Utbedring av teglstein over de store åpningene bortfaller, teglsteinsfasaden kan fjernes i hele bredden foran verandaen. I stedet kan det bygges opp nytt rekkverk i henhold til gjeldene regler for høyder/ klatring mm.
Siden verandaen er dypere enn 1,2 meter kan fasaden åpnes helt opp (se pkt. 3). Illustrasjonen viser et rekkverk i tegl, et rekkverk med tilsvarende materialitet/ tekstur som den eksisterende fasaden vil kunne gi bygningen et helhetlig, rolig uttrykk.

Problemstilling 2: **LUFTESJIKT OG AVSTIVING AV TEGLSTEINSFASADE.**
HUP-firkantrør fjernes i hele området, nytt gelender får innfesting i dekkeforkant.

Problemstilling 3: **VERTIKAL BRANNSPREDNING I FASADEN**
Ved åpen veranda dypere enn 1,2 meter bortfaller kravet om kjølesone (50%) mellom åpningene i fasaden, dette gir mulighet for å få mer lys og luft dypere inn i leiligheten.

Problemstilling 4: **MEMBRAN OG SLUK**
Det foreslås ny slukløsning gjennom alle balkonger og nedløp ned til kjeller.

Problemstilling 5: **ISOLASJON**
Siden vinterhagen er bygget som et uisolert rom, er det lagt inn kuldebrobrytere i eksisterende overganger mellom stue og dekke, og mellom stue og betongskillevegg (dette fremkommer på tilgjengelig tegningsunderlag fra byggeåret, tolket av ingeniør).
Men, betongdekket mellom kjøkken og veranda er kontinuerlig, dvs. her finnes ikke kuldebrobryter. Her må det gjøres tiltak, dekket bør isoleres noe.

Problemstilling 6: **PLANLØSNING**
Leilighetene får et åpent uterom. De fleste verandaene vender ut mot parken i sør, mens verandaene til leiligheten med fasade mot Toftes gate vender mot bakgården i vest.
Alle opprinnelige vinterhager store/ små behandles likt.

VERANDAER/ BALKONGER til alle leilighetene:

Hjørneleilighetene
På rammesøknadstegningene fra 1985 er det tegnet inn små trekantede vinterhager i hjørnelelighetene, men det kan se ut som at alle leilighetene har innlemmet vinterhagene i oppholdsrommet (eller kanskje vinterhagene aldri ble bygget?)
Utenpåhengte balkonger mer enn 1,2 meter dype vil kunne muliggjøre doble balkongdører med utgang til balkong.

Leilighetene med store vinduer mot Toftes gate
Her foreslås også utenpåhengte balkonger.

Problemstilling 7: **TEMPERATURFORHOLD**
Denne problemstillingen bortfaller.

Problemstilling 8: **GLASSAREAL**
En ny skyvedør med U-verdi 0.8 W/m2 K i hele verandaens bredde/ høyde vil enkelt gjøre den innenforliggende stuen lysere, og vil kunne åpnes i halve rommet bredde, ca. 2 meter.
Glassareal for ny skyvedør mellom veranda og oppholdsrom: 7.8 m2
For de mindre balkongen gjøres tilsvarende, men her vil en dobbel balkongdør, ca. 2 meter) gjøre at hele balkongen vil kunne åpnes innover på godværsdager.

Alle smale vinduåpninger på kjøkken / soverom får nytt vindu med større glassflate. Glassarealet utvides nedover, ventil flyttes til annet sted på fasaden. Det nye vinduet kan vippes innover, og svinges til siden, og ved å øke åpningsdelen til 50 cm bredde vil vinduet også bli definert som et rømningsvindu.
Eksisterende kjøkkenvindu: 0.36 m2
Nytt kjøkkenvindu: 0.64 m2
(ca. 77.8 % økning i forhold til eksisterende vindu)

Problemstilling 9: **LYDFORHOLD**
Støyfaglig utredning vil bli utført avhengig av løsning.

Problemstilling 10: **OFFENTLIGE FORHOLD**
Å bytte ut alle vinduer i en bygning krever søknad og regnes som vesentlig endring eller vesentlig reparasjon. Relevante krav i TEK17 gjelder.

Uttalelse fra lokal megler:

«Ut fra min erfaring som lokalmegler ser jeg at leiligheter i prisklassen 6-7 millioner og oppover er vesentlig mer krevende å selge uten balkong. En attraktiv og funksjonell balkong bidrar i stor grad til helhetsinntrykket, det er ofte her mye av den opplevde verdien ligger.
For en allerede god leilighet i bydelen vil en pen og riktig utformet balkong normalt kunne øke verdien med om lag 300.000–500.000 kroner.».

ARKITEKTENS ANBEFALING

Vi har sett på mange løsninger innenfor hvert av hovedprinsippene innglasset balkong, innlemmet balkong og veranda, og viser her våre beste anbefalinger fasaderehabilitering for Schous plass 3.

Vi vil fortsatt holde en knapp på åpen veranda, - ikke minst på grunn av plasseringen i byen, - mot en grønn lunge, uten innsyn og rett mot sør. Trærne langs fortauet vil også gi et fint spill når sola skinner, og det er godt å ha sitt egne private uterom i byen.

At en åpen balkong utgjør en merverdi for leiligheten på boligmarkedet, viser vel at denne kvaliteten gjenkjennes av flere.

Med vennlig hilsen

……..	…….
Bodil Reinhardsen	Aud Randi Astad
Sivilarkitekt MNAL	*Sivilarkitekt MNAL*
REINHARDSEN arkitekter AS	ASTAD ARKITEKTUR AS

A) STOR VERANDA

A) LITEN VERANDA

SCHOUS PLASS 3, A-D

FASADEREHABILITERING M.M.

LEILIGHETSPLANER alt.A: INNGLASSET VERANDA
M=1:100

SKISSEPROSJEKT DEL 2 - 04. NOVEMBER 2025

REINHARDSEN arkitekter as
Maridalsveien 3
0178 Oslo
t: 91866929
www.reinhardsen.no

ASTAD ARKITEKTUR AS

Vedlegg 8

oppgang B / alt B

B) STOR VERANDA

B) LITEN VERANDA

SCHOUS PLASS 3, A-D

FASADEREHABILITERING M.M.

SKISSEPROSJEKT DEL 2 - 04. NOVEMBER 2025

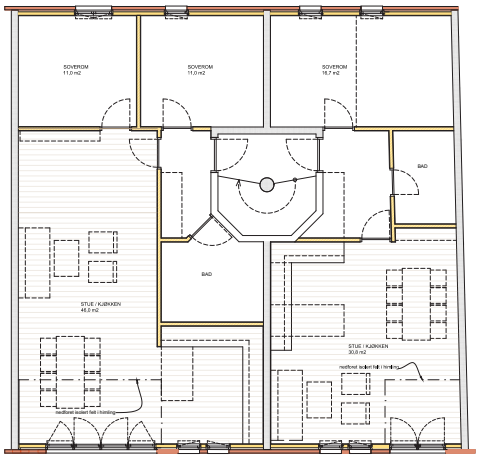
LEILIGHETSPLANER alt.B : ÅPEN VERANDA
M=1:100

REINHARDSEN arkitekter as
Maridalsveien 3
0178 Oslo
t: 91866929
www.reinhardsen.no

ASTAD ARKITEKTUR AS
www.astadarkitektur.no
JOSEFINES GATE 32
0351 OSLO
aud randi astad | sivilarkitekt mnal | audrandi@astadarkitektur.no | + 47 99 52 49 49

Vedlegg 9

oppgang B / alt C



C) leilighet med STOR VERANDA

C) leilighet med LITEN VERANDA

SCHOUS PLASS 3, A-D

FASADEREHABILITERING M.M.

LEILIGHETSPLANER alt.C:ISOLERT VINDU/ fjernet veranda
M=1:100

SKISSEPROSJEKT DEL 2 - 04. NOVEMBER 2025

REINHARDSEN arkitekter as
Maridalsveien 3
0178 Oslo
t: 91866929
www.reinhardsen.no

ASTAD ARKITEKTUR AS
www.astadarkitektur.no
JOSEFINES GATE 32
0351 OSLO
aud randi astad | sivilarkitekt mnal | audrandi@astadarkitektur.no | + 47 99 52 49 49

Vedlegg 10

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.12.25
Selskapsnummer: 6017 **Selskapsnavn:** SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jarl Alnæs og Anders K. Aasbø er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Løsningsalternativ for fasaderehabilitering og vindusutskifting

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Ny innglasset løsning. Tilnærmet dagens løsning, men med nye vinduer i vinterhagen. Krever 2/3 flertall.
- ☐ Åpen balkong/veranda. Dagens isoleringsvegg mellom dagens vinterhage og stue erstattes med stor skyvedør i glass med forbedret U-verdi. Krever 2/3 flertall.
- ☐ Balkonger innlemmes i stuearealet. Isolert vindu. Forslaget krever tilslutning fra alle eiere.

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6017
SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglene om utleie og salg av leiligheter
8. Etablere videovervåkning
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Rådgiver fra OBOS velges som ordstyrer.

Forslag til vedtak

Guni Haukland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Endring av husordensreglene om utleie og salg av leiligheter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etablere rutiner ved utleie og salg av leilighet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hva sier lovverket?

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

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

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

Forslag til vedtak

Foreslått tekst tas inn i husordensreglene som nytt pkt. 12

Sak 8

Etablere videovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Datatilsynet sier dette om beslutningsmyndighet:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torbjørn Ekholm

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

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

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

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

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

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Naim Lorentzen

  Naim Lorentzen representerer Boligbygg og tilkommer ikke honorering fra sameiet.

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

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

Vedlegg

1. 20260314 Oppdragsavtale tilbud.pdf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	511 647	872 937
Udekket tap:	-591 391	0

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

BALANSE

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

Oslo, 02.03.2026
Styret i Sameiet Schous Plass 3 A-d

Torbjørn Ekholm Jarl Wilhelm Alnæs Naim Christian Lorentzen

Mubashar Oszi Salim

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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	2 455 929
Garasje	86 724
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 542 653**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie kjølerom	12 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 721
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 721**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 784	
		-998 216
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-998 216**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 516
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 467
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-15 983**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-30 395
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-30 395**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4PPV0-LQ61Y-C1Z5J-0KU6S-CE6W3-UX873

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-10 14:56:31 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4PPV0-LQ61Y-C1Z5J-0KU6S-CE6W3-UX873

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

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

Oppdraget
Oppdragsavtalen gjelder styrelederverv for 2 år, med virkning fra årsmøtet i 2026 til årsmøtet i 2028.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Annet
Det planlegges med et kunnskapsoverføringsmøte mellom avtroppende og påtroppende styre der punkter nevnt i oppdragets omfang og andre relevante punkter blir gjennomgått.
Det forutsettes at sameiet har en gyldig styreansvarsforsikring for hele oppdragsperioden og at styret har adekvat bemanning.

14. mars 2026,

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26
Selskapsnummer: 6017 **Selskapsnavn:** SAMEIET SCHOUS PLASS 3 A-D

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

HUSORDENSREGLER FOR
SAMEIET SCHOUS PLASS 3A-D

(Godkjent på Sameiermøtet 29.03.2007. Endret 09.06.2020)

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

5. Røyking er ikke tillatt i garasjen, trappeoppganger, heisen, ballestraden/galleriet, loftsboder eller andre fellesarealer tilhørende sameiet.

6. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes.

7. Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Fra kl. 23.00 til kl. 08.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på vaskemaskiner, tørketromler, oppvaskmaskiner og stereoanlegg i leiligheten. Høylydt tale og musikk på terrassene og balkongene vil også virke forstyrrende. Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

9. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr og lignende i bodene.

10. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett eller annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.

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

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Schous plass 3 A-D

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

1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 228 bnr 316 i Oslo med påstående bygninger.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 50 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.
Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

3. RETTSLIG RÅDERETT

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23 av 2017.

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

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

4. RETT TIL BRUK

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

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

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

5. HUSORDENSREGLER

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

6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

7. FELLESKOSTNADER

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

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

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

8. VEDLIKEHOLD

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

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

9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

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

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

10.STYRET

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

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

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

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

11.SAMEIERMØTET

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

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

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

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

12.FORRETNINGSFØRER

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

13.MINDRETALLSVERN

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

14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

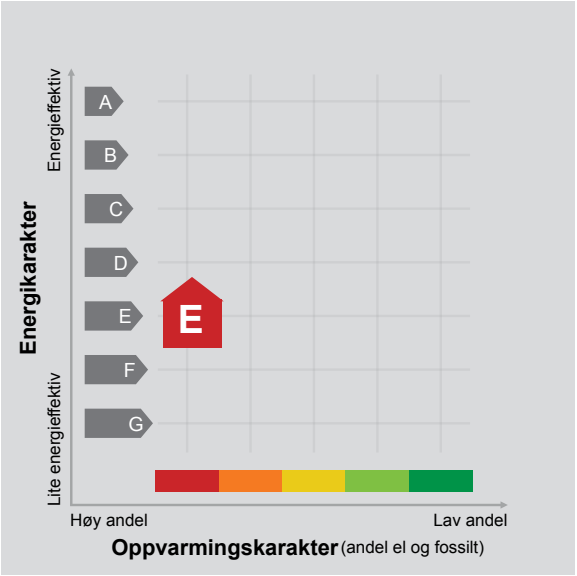
15.GENERELLE PLIKTER

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Schous plass 3C
Postnummer	0552
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	316
Seksjonsnummer	30
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80977956
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	10e29f4e-ed57-4ebe-b268-ceabfe946de0
Dato	21.06.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0023/26
Adresse: Schous plass 3C, 0552 OSLO, gnr. 228, bnr. 316 og 316, snr. 30 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde
Tlf: 406 33 638
Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 25.06.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/