NORDVIK

Olaf Schous vei 21

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Olaf Schous vei 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
18	Nabolagsprofil
20	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og romslig 2-roms | Bad fra 2016 | Kjøkken fra 2017 | Parkering* | Fyring og vv inkl. Kort vei til off.kom

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**115 230,-**
Totalpris	**4 669 920,-**
Fellesgjeld	**54 690,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 324,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

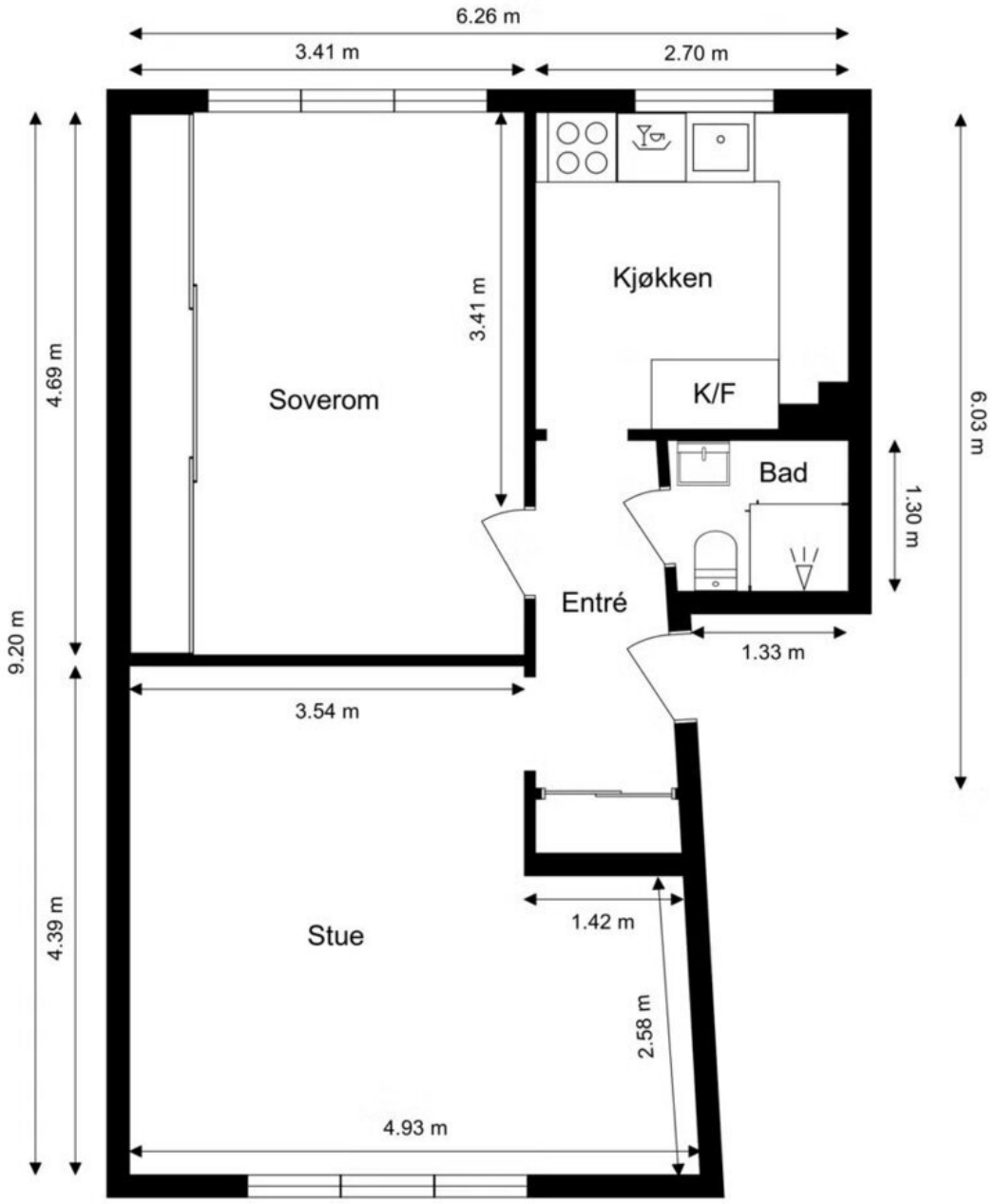
Meget flott 2-roms med særdeles god takhøyde i en meget høy 1. etasje. Leiligheten holder en gjennomgående god standard og har en gjennomgående og arealeffektiv planløsning. Dette er en bolig som er perfekt for 2 personer og da det er rikelig med oppbevaringsplass og flere soner så man ikke må leve oppå hverandre. Dette sammen med store vindusflater som slipper inn mye natulig dagslys og gir leiligheten en god romfølelse. Perfekt beliggenhet for deg som ønsker å ha alt av dagligvarer, treningsentere, kollektiv transport, urbant byliv og flotte grøntarealer rett utenfor døren.

- Kvik-kjøkken fra 2017
- Alle hvitevarer medfølger
- Bad fra 2016
- Rikelig med oppbevaringsplass
- Fyring, varmtvann, tv og internett inkludert
- 28 p-plasser og 4 garasjer i sameiet etter liste

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 4 kvm

Olaf Schous vei 21, 0572 Oslo
1.etasje



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0101/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Olaf Schous vei 21, 0572 OSLO
Gnr 83, bnr 177, snr 8 i Oslo kommune

Selgere
Martin Systad Geiran
Lisa Teige

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
54 690,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 554 690,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
113 850,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
115 230,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 230,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 669 920,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 682 920,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 54 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom, stue
Total BRA: 50 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Vurdering av avvik: Vinduene bærer preg av elde og noe værslitasje. Noe treghet i vrider/hengsler. Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.
Tiltak: Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

- Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes slik som døren. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av døren over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Størrelse og utformingen på bade vil gjøre en optimal løsning vanskelig, men det er viktig å være klar over risikoen med plasseringen. Noe fuktmerker er registrert på dør og belistning.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.
Tiltak: For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

- Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik: Dusjdørene bør justeres da disse ikke lukker optimalt med magnetlisten.
Tiltak: Badet fungerer med avviket, men kan gi noe økt vannsprut ut av dusjsonen.
- Ventilasjon:
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Mekanisk avtrekk (f.eks. en vifte) er mye mer effektivt enn naturlig avtrekk, da det aktivt trekker fuktig luft ut av rommet. Dette er spesielt viktig etter dusjing når fuktigheten kan øke betydelig. Hvis fuktigheten ikke fjernes raskt nok, kan det føre til: Mugg- og soppvekst og dårlig luftkvalitet. Rommet fungerer likevel med dette avviket.

- Overflater og innredning:
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Waterguard e.l. bør monteres. En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut. Dette bidrar til å begrense skadeomfanget om det skulle oppstå en lekkasje.

- Avtrekk:
Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Koking og matlaging genererer damp, fettpartikler, lukt og gasser som kan påvirke luftkvaliteten i kjøkkenet og resten av boligen. Uten et effektivt avtrekk vil disse partiklene og luktene bli hengende i rommet/boligen. Normalt er det ikke tillatt å montere mekanisk avtrekk i leilighetsbygg i sameier/borettslag. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret.

- Vannledninger:
Vurdering av avvik: Stoppekranene har begrenset tilgjengelighet. Det er sprutsikring i skapet, men den tilhørende fronten er ikke montert.
Tiltak: Begrenset tilgjengelighet gir redusert mulighet for rask avstenging ved lekkasje, noe som kan medføre økt skadeomfang og risiko for vann og følgeskader. Tiltak bør vurderes for å sikre enkel og rask tilgang til stoppekraner, slik at vann kan stenges effektivt ved behov. Manglende hovedfront på fordelerskapet medfører at sprutsikringen alene ikke gir tilstrekkelig beskyttelse iht monteringsveiledningen. Dette øker risikoen for at lekkasjevann kan sprute inn i tilstøtende konstruksjoner, med økt fare for skjulte fukt og følgeskader. Tiltak bør omfatte montering av korrekt front/deksel slik at fordelerskapet får en lukket og funksjonell sprut og lekkasjesikring. Alternativt bør en automatisk lekkasjestenger monteres.

- Ventilasjon:
Vurdering av avvik: Ingen synlig avtrekk fra kjøkken.
Tiltak: At det mangler avtrekk fra kjøkken kan skyldes at kjøkken er pusset opp og ventil stengt. Slik at det i dag ikke er et avtrekk fra kjøkkenet. Eier har ikke hatt nevneverdig problemer med løsningen og det luftes via vinduer ved behov. Om mulig bør det etableres forsvarlig avtrekk, minimum iht byggeårets krav.

- Vannbåren varme:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Radiatorene er bygget inn noe som gir begrenser effekten på radiatorene, videre vil ikke koblingspunkter lett kunne inspiseres og lekkasjer blir vanskeligere å oppdage.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson. Når mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg er nådd øker faren for blant annet lekkasje. Innkassing av radiatorene reduserer varmeavgivelsen og kan gi nedsatt oppvarmingseffekt. Samtidig blir koblingspunkter og rørtilkoblinger lite tilgjengelige for inspeksjon, noe som kan medføre at lekkasjer oppdages sent og gir økt risiko for fukt og følgeskader. Tiltak bør vurderes for å sikre tilstrekkelig lufting rundt radiatorene og bedre tilgjengelighet til koblingspunkter, alternativt tilpasse innkassingen slik at funksjon og inspeksjonsmulighet ivaretas.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Overflater:
Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom overflatene før budgivning. Noe bruksmerker og slitasje må forventes.

- Varmesentral:
Felles sentralanlegg for varme (Fjernvarme), plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen. Eier er ikke kjent med alder, tilstand eller annen nyttig informasjon. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

- Varmtvannstank:
Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert. Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget. Kontakt styret for mer informasjon.
- Andre installasjoner
Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven. Det er eier som har opplyst hvor det er gulvvarme.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Elektrisk anlegg:
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger ingen samsvarserklæringer på de arbeidene som er kjent dvs. bad og kjøkken.

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?
Ja
Inntak og sikringsskap

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 Det foreligger ikke samsvarserklæringer på de elektriske arbeider som er utført av tidligere eier(e). Det elektriske anlegget er forøvrig fra eldre, men varierende tid og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Det mangler deksler i sikringsskapet. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Generell kommentar: Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert vesentlige feil foruten om manglende deksler, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget. Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg. Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

Parkering
Sameiet har fire plasser i garasje og 25 biloppstillingsplasser. Plassene tildeles etter ansiennitet på venteliste.

Styret arbeider med et opplegg for EL-bil, der sameiet sørger for infrastruktur. Det blir deretter opp til den enkelte som leier parkeringsplass å anskaffe ladeboks dersom vedkommende ønsker dette.

Sykkelparkering: Sykkelbod i nr 13, 23 og 25. Årsmøtet har tidligere vedtatt bygging av utendørs sykkelskur i flukt med søppelskuret. Dette arbeidet kommer trolig igang i løpet av sommerhalvåret.

Modernisering og påkostninger
2022/23
- Omlegging av papp på sameiets tak, ca 1200 kvadratmeter. Arbeidet utført av firma Nortekk.
- Antall levealder på ny papp ca 40 år. Kostnad omlag en million kroner.
2022/2023

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Byttet fuger i dusj

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Noe mugg i fuger på bad. Ble byttet.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Varme og sanitær var innom og byttet et rør bak vasken på kjøkkenet som hadde gått lekk. Ble gjort fuktsjekk etter arbeidet var utført, og alt så bra ut. Arbeid utført oktober 2021

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: 2026 Bygging av nytt utendørs sykkelskur. Anlegg av elbil-lading. Eventuell reasfaltering.

Byggemåte
Leiligheten ligger i 1. etasje i et bygg på 5 etasjer pluss underetasje/kjeller.
Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.
Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.
Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.
Yttervegger er forblendet med teglsteinstein.
Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong.
Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.
Trapper og repo i oppgang i betong.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Tekst er importert til Vitec
Kjøkken:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- komfyr/ovn
- Vinskap
Bad:
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
All utleie skal meldes til forretningsfører på med kontaktinformasjon på leietakere.

Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Strøm
- Vannbåren varme (inkl. i felleskostnader)

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 324,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Kabel tv og bredbånd
- Andel fjernvarme
- Grønt bidrag
- Fellesgjeld
- Felleskostnader etter eierbrøk
- Trappevask

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Spørsmål fra selgers intervju:
- Kjenner du til planer som kan medføre endringer i felleskostnadene?
Ja.
Spesifiser: Bygging av nytt utendørs sykkelskur. Anlegg av elbil-lading. Styret innhenter anbud fra entreprenører. Sameiet bekoster infrastruktur, men den enkelte må selv sørge for og betale ladeboks. Eventuell reasfaltering.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 208 556,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 122 225,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Kavel-tv og bredbånd fra Global Connect er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Olaf Schous Vei 13-27, orgnr. 975489590

Om sameiet
Sameiet Olaf Schous Vei 13-27. Selskapet er et registrert boligsameie i Oslo og består av 81 boligseksjoner. Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975489590. Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.

Nettside: Nyheter om sameiet finner du på http://langblokka.wordpress.com

Sameiet har fellesvaskeri til bruk for beboere.

Elbil-lading:
Styret arbeider med et opplegg for EL-bil, der sameiet sørger for infrastruktur. Det blir deretter opp til den enkelte som leier parkeringsplass å anskaffe ladeboks dersom vedkommende ønsker dette.

Bergvarme:
Fjernvarmen, som sørger for radiatorvarme og varmt tappevann, er sameiets desidert største utgiftspost. Fjernvarmen følger stort sett prisen for elektrisitet. Styret har startet et utredningsarbeid for egenprodusert bergvarme. En slik installasjon vil redusere de årlige driftsutgiftene med minst halvparten. Men investeringen kan bli tung.

STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Prosjekt bergvarme er foreløpig satt på vent. Arbeidet kan bli gjenopptatt, og vil da bli sett i sammenheng med system for elbil-lading og reasfaltering av sliten gårdsplass. Midlertidig utbedring av asfalt er bestilt.

Styret legger fram forslag om bygging av utendørs sykkelskur.

Restbalkonger:
Da sameiet bygde 56 nye balkonger, oppsto det seks restbalkonger i de øverste etasjene i nr. 13 og 27. Beboerne her hadde balkong fra før, og var den gang ikke så interessert i tilknytning til balkongflaten. Nå har stemningen snudd, mange vil også ha morgensol, og styret prøver å ta et felles grep for utbygging. De aktuelle seksjonseierne dekker selv kostnadene.

Sykkelparkering:
Sameiet har egen sykkelbod i kjelleren i nr 23. I kjelleren i nr 13 er det plass til sju sykler, også der er det vegghengte stativer.

Tidligere vedlikehold
2022/2023: Omlegging av papp på sameiets tak, ca. 1200 kvadratmeter
2018/2019: De åtte trappeoppgangene sparklet og malt, 56 lyspunkt i trappeoppgangene byttet og overgang til energibesparende led-lamper.
2018: Maling av utvendige vinduskarmer på hovedfasade og kortsider, samt gamle tofagsvinduer på gårdens bakside. Unntak for balkongdør og nye vinduer mot balkong
2017: Full rehabilitering av bunnledninger, under kjellergulv og i bakken fram til kommunalt tilknytningspunkt
2015/2016: 59 av 80 bad i gården rehabilitert
2014: Gammel oljetank gravd opp, fjernet og destruert, og etablering av sykkelparkering i kjeller nr. 13
2012/2013: Bygging av 56 nye balkonger
2010: Montering av nytt porttelefonsystem/callinganlegg
2009: Bytte av samtlige radiatorkraner og full sjekk og nødvendig rehabilitering av el-anlegg i sameiets fellesområder
2008: Overgang til fjernvarme
2006/2007: Nye inngangsdører til gårdens leiligheter
2005: Fasade bak gårdens bakside (mot nordøst) og brannbalkonger rehabilitert.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 54 690,-pr. 31.12.2025

Lån nr. 8397.71.54610 i Handelsbanken.
Annuitetslån med nominell rente 7,7 % p.a., effektiv rente 11,490 % p.a.
Opprinnelig lånebeløp i 2013 kr 360 000,-.
Restsado pr. 17.04.26 er kr 13 853-.
Lånet innfris i 2027.
NB! Lån 54610 gjelder kun seksjon 56.

Lån nr. 8397.71.62702 i Handelsbanken.
Annuitetslån med nominell rente 7,7% p.a., effektiv rente p.a.
Opprinnelig lånebeløp i 2016 kr 6 000 000,-.
Restsaldo pr. 17.04.26 er kr 3 037 767,-.
Lånet innfris i 2036.
Dette lånet er et IN-lån, hvor det er mulig til å innfri lånet 1 gang årlig. Ønske om innfrielse
av seksjonens andel av dette lånet må meldes skriftlig til forretningsfører senest 31.
oktober for innfrielse ved påfølgende årsskifte.

Lån nr. 8397.71.71892 i Handelsbanken.
Annuitetslån med nominell rente 7,700 p.a., effektiv rente p.a.
Opprinnelig lånebeløp i 2018 kr 1 400 000,-.
Restsaldo pr. 17.04.26 er kr 826 966,-.
Lånet innfris i 2033.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 41 840,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 671 828,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Selger opplyser om at det praktiseres dugnad 2 ganger i året. Valgfritt, men tilbakebetales 400kr per pers som møter opp. Veldig hyggelig affære.

Dyrehold
Kjæledyr som hund og katt er tillatt hvis dyreholdet ikke er til sjenanse for naboene. Kamphunder er forbudt. Det samme gjelder slanger, insekter og reptiler.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 77396345

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 543 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med asfalt og parkeringsareal. Det er tilhørende parkeringsplasser i sameiet, kontakt styret for muligheten av leie av plass. Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

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

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Rosenhoff (trikk) – Linje 17 – 5 min gange
Rosenhoff (buss) – Totalt 7 ulike linjer – 5 min gange
Sinsen (t-bane) – Linje 4, 5 – 15 min gange
Grefsen stasjon (tog) – Linje RE30, R31 – 19 min gange
Oslo S (tog) – Totalt 24 ulike linjer – 11 min bil

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.02.1936.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegningen har ikke definerte rom på hver leilighet, men alle leilighetene har tilnærmet samme utforming, dette var vanlig praksis tidligere og det er boligen er derfor vurdert å stemme med tegningene, foruten om at en dør er lukket mellom stue og soverom.
Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående saker i nærområdet:
- Sinsenterrassen 18 - utvidelse av eksisterende balkonger og oppføring av nye balkonger. Saksnummer: 202523367. Siste dok. 09.03.2026
- Olaf Schous vei 13 - oppføring av sykkelbod. Saksnummer: 202507736. Siste dok. 14.01.2026
- Sinsenterrassen 23-25-27 - oppføring av nytt avfallsskur. Saksnummer: 202508416. Siste dok. 13.02.2026
- Sinsenterrassen 23, 25 og 27 - utskifting av inngangsdører. Saksnummer: 202601227. Siste dok. 16.02.2026
- Olaf Schous vei 6 - bruksendring - Fasadeendring - Ombygging. Saksnummer: 202508960. Siste dok. 27.10.2025
- Rødstuveien 2-14 - rehabilitering av balkonger og utskifting av vinduer. Saksnummer: 202602236. Siste dok. 21.04.2026

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

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

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

301/83/177/8:
13.07.1936 - Dokumentnr: 8164 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1936 - Dokumentnr: 10762 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1945 - Dokumentnr: 542 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1975 - Dokumentnr: 4736 - Erklæring/avtale
PANTERETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE OVERDRAGELSESSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1975 - Dokumentnr: 4736 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 12/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 81 SEKSJONER

01.10.2019 - Dokumentnr: 1150811 - Reseksjonering
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/10000
Endring av formål

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 546,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3 900,- per stk. (1 gratis) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 456,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 127,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. april 2026

Ansvarlig megler
Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Megler
Bettina Løvås Fredriksen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41251669

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Olaf Schous vei 21

Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 204 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	**4 min**
603 elever, 30 klasser	0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	**12 min**
160 elever, 12 klasser	1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	**16 min**
614 elever, 34 klasser	1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**10 min**
498 elever, 30 klasser	0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	**13 min**
380 elever, 13 klasser	1.1 km
Foss videregående skole	**24 min**
600 elever, 20 klasser	2 km
Hersleb videregående skole	**7 min**

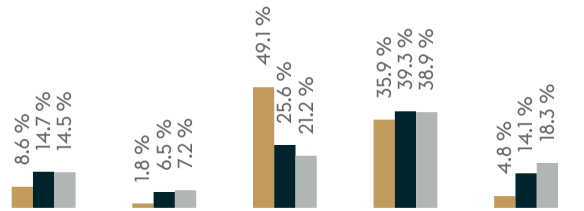
Offentlig transport

Rosenhoff	**5 min**
Linje 17	0.4 km
Rosenhoff	**5 min**
Totalt 7 ulike linjer	0.4 km
Sinsen	**12 min**
Linje 4, 5	0.8 km
Grefsen stasjon	**15 min**
Linje RE30, R31	1.3 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.2 km

Barnehager

Sinsen barnehage (1-6 år)	**4 min**
133 barn	0.3 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år...	**6 min**
59 barn	0.4 km
Sinsen Kirkes barnehage (0-5 å...	**7 min**
27 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schouterrassen	2 315	1 475
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Egen bil

Sport

Sinsenparken	3 min
Sinsen skole	6 min
Fresh Fitness Sinsen	7 min
CrossFit Yggdrasil	7 min

«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Olaf Schous vei 21, 0572 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 177, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1624 **Eiendomsverdi ref nr:** IT1034

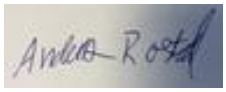
Foretak: Boa Takst AS

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Pen leilighet i 1 etasje i et bygg fra 1937.
Leiligheten ble pusset opp i 2016/17 med nytt kjøkken og bad iht. den tidligere salgsoppgaven.
Selv om flere punkter er vurdert til tg 1 kan leiligheten ikke sammenlignes med en ny leilighet oppført i dag.
Det medfølger en bod.

Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 1988.
Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,64m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM Gå til side

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er pusset opp i 2016 ref tidligere salgsoppgave. Men det er ikke spesifisert noe om type arbeider i forrige egenerklæring.
Omfanget av oppusing er derfor ukjent.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i vegg.

Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2017 iflg tidligere salgsoppgave, med hvite slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, vinskap og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Sptutplate i glass.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap på bad.
Stoppekran er plassert luke mot tak på bad.
Det er synlige avløpsrør av plast internt i boligen, hovedstammer sannsyneligvis i støpejern.
Det fremkommer i kjeller at avløpsrørene som er felles/stammer i bygget er støpejernsrør rehabilitert/skiftet i 2016.
Det er ukjent om dette dreier seg om samtlige avløpsrør eller bare deler av dem, kontakt styret for mer opplysninger. Disse felles rørene i bygget er videre ikke vurdert og er ikke n del av tilstandsgraden.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Spalteventiler i vinduer.

Felles sentralanlegg for varme (Fjernvarme), plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen.
Eier er ikke kjent med alder, tilstand eller annen nyttig informasjon.

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.
Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget.
Kontakt styret for mer informasjon.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.
Det er eier som har opplyst hvor det er gulvvarme.

Varme fra radiatorer, koblet på byggets anlegg.
Eier er ikke kjent med feil ved termostater, lekkasje eller annet som ikke fungerer som det skal.
Vedlikehold på radiatorene i 2025 iflg eier, utført i regi av styret.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.
Hovedbryter på 32 amp.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

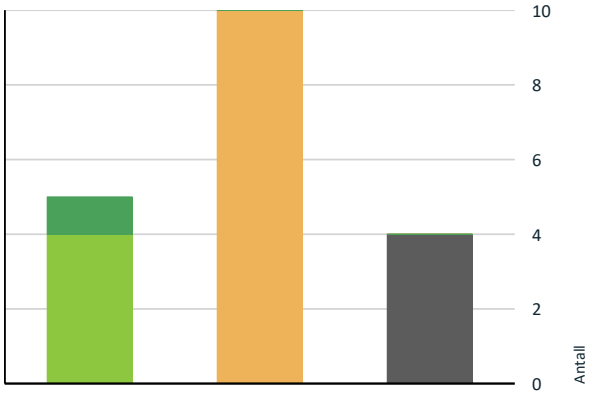
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er oversendt tegninger fra megler stemplet av Akers Bygningskontroll 14. Dec 1936.
Tegningen har ikke definerte rom på hver leilighet, men alle leilighetene har tilnærmet samme utforming, dette var vanlig praksis tidligere og det er boligen er derfor vurdert å stemme med tegningene, foruten om at en dør er lukket mellom stue og soverom.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

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.

	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1937

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 1988.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.
Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene bærer preg av elde og noe værslitasje.
Noe treghet i vrider/hengsler.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,64m.

Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom overflatene før budgivning.
Noe bruksmerker og slitasje må forventes.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:

Stue og soverom.
Det registrert skjevheter opp mot 10mm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er pusset opp i 2016 ref tidligere salgsoppgave. Men det er ikke spesifisert noe om type arbeider i forrige egenerklæring.
Omfanget av oppusing er derfor ukjent.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.





Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Flisene på vegg er vurdert ut i fra stikkontroll, ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

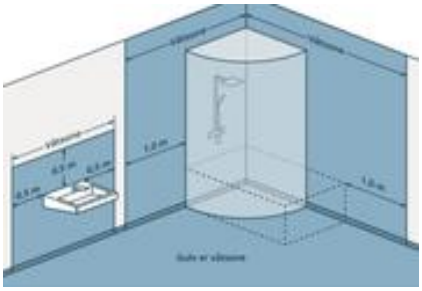
• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes slik som døren.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av døren over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Størrelse og utformingen på bade vil gjøre en optimal løsning vanskelig, men det er viktig å være klar over risikoen med plasseringen.
Noe fuktmerker er registrert på dør og belistning.







1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 25mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og bunnmembran (folie) med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.



Synlig membran klemt til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjdørene bør justeres da disse ikke lukker optimalt med magnetlisten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med avviket, men kan gi noe økt vannsprut ut av dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mekanisk avtrekk (f.eks. en vifte) er mye mer effektivt enn naturlig avtrekk, da det aktivt trekker fuktig luft ut av rommet. Dette er spesielt viktig etter dusjing når fuktigheten kan øke betydelig. Hvis fuktigheten ikke fjernes raskt nok, kan det føre til: Mugg- og soppvekst og dårlig luftkvalitet.

Rommet fungerer likevel med dette avviket

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i entre. Ved hulltakningen ble det registrert at det er gips som er limt på utsiden av en teglsteinsvegg, dette betyr at det ikke er mulig med fuktmåling i veggen og det er videre da benyttet fuktindikator.

Fuktsøk ble utført med surveymaster fuktindikator og det ble ikke påvist unormale verdier.

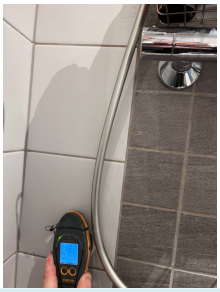
Dette er ikke en fuktmåling og det er ingen garantier på tettheten.
Et indikasjonsinstrument fungerer på den måten at man låser en verdi der man mener det er tørt og ser utslagene mot et område man anser som utsatt. Man for da en indikasjon på om det er tørrere eller fuktigere en referansepunktet.

Det er likevel slik at det kan være forhold i konstruksjonen som lager forstyrrelser i instrumentet slik som, armering, elektriske komponenter m.m.

En slik undersøkelses må derfor utelukkende sees på som en indikasjon.







KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2017 iflg tidligere salgsoppgave, med hvite slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, vinskap og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Sptutplate i glass.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget om det skulle oppstå en lekkasje.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Koking og matlaging genererer damp, fettpartikler, lukt og gasser som kan påvirke luftkvaliteten i kjøkkenet og resten av boligen. Uten et effektivt avtrekk vil disse partiklene og luktene bli hengende i rommet/boligen.

Normalt er det ikke tillatt å montere mekanisk avtrekk i leilighetsbygg i sameier/borettslag.
Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap på bad.

Stoppekran er plassert luke mot tak på bad.

Vannrørene inn til leiligheten og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stoppekranene har begrenset tilgjengelighet.
Det er sprutsikring i skapet, men den tilhørende fronten er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Begrenset tilgjengelighet gir redusert mulighet for rask avstenging ved lekkasje, noe som kan medføre økt skadeomfang og risiko for vann og følgeskader. Tiltak bør vurderes for å sikre enkel og rask tilgang til stoppekraner, slik at vann kan stenges effektivt ved behov.

Manglende hovedfront på fordelerskapet medfører at sprutsikringen alene ikke gir tilstrekkelig beskyttelse iht monteringsveiledningen. Dette øker risikoen for at lekkasjevann kan sprute inn i tilstøtende konstruksjoner, med økt fare for skjulte fukt og følgeskader. Tiltak bør omfatte montering av korrekt front/deksel slik at fordelerskapet får en lukket og funksjonell sprut og lekkasjesikring. Alternativt bør en automatisk lekkasjestenger monteres.





Begrenset tilgjengelighet



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast internt i boligen, hovedstammer sannsyneligvis i støpejern.

Det fremkommer i kjeller at avløpsrørene som er felles/stammer i bygget er støpejernsrør rehabilitert/skiftet i 2016.
Det er ukjent om dette dreier seg om samtlige avløpsrør eller bare deler av dem, kontakt styret for mer opplysninger. Disse felles rørene i bygget er videre ikke vurdert og er ikke n del av tilstandsgraden.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Spalteventiler i vinduer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen synlig avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

At det mangler avtrekk fra kjøkken kan skyldes at kjøkken er pusset opp og ventil stengt.
Slik at det i dag ikke er et avtrekk fra kjøkkenet.
Eier har ikke hatt nevneverdig problemer med løsningen og det luftes via vinduer ved behov.

Om mulig bør det etableres forsvarlig avtrekk, minimum iht byggeårets krav.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Felles sentralanlegg for varme (Fjernvarme), plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen.
Eier er ikke kjent med alder, tilstand eller annen nyttig informasjon.

Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.
Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget. Kontakt styret for mer informasjon.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.
Det er eier som har opplyst hvor det er gulvvarme.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Varme fra radiatorer, koblet på byggets anlegg.
Eier er ikke kjent med feil ved termostater, lekkasje eller annet som ikke fungerer som det skal.
Vedlikehold på radiatorene i 2025 iflg eier, utført i regi av styret.
Kontakt dem for mer opplysninger.

Levetiden på vannbårne varmesystem varierer, men generelt kan vi si at rørsystem og radiator har en forventet levetid på 30-50 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Radiatorene er bygget inn noe som gir begrenser effekten på radiatorene, videre vil ikke koblingspunkter lett kunne inspiseres og lekkasjer blir vanskeligere å oppdage.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg er nådd øker faren for blant annet lekkasje.

Innkassing av radiatorene reduserer varmeavgivelsen og kan gi nedsatt oppvarmingseffekt. Samtidig blir koblingspunkter og rørtilkoblinger lite tilgjengelige for inspeksjon, noe som kan medføre at lekkasjer oppdages sent og gir økt risiko for fukt og følgeskader. Tiltak bør vurderes for å sikre tilstrekkelig lufting rundt radiatorene og bedre tilgjengelighet til koblingspunkter, alternativt tilpasse innkassingen slik at funksjon og inspeksjonsmulighet ivaretas.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.
Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.
Hovedbryter på 32 amp.

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.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ingen samsvarserklæringer på de arbeidene som er kjent dvs. bad og kjøkken.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ikke erfart dette.

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

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?
    Ja

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 Det foreligger ikke samsvarserklæringer på de elektriske arbeider som er utført av tidligere eier(e).
    Det elektriske anlegget er forøvrig fra eldre, men varierende tid og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer.

Tilstandsrapport

Det mangler deksler i sikringsskapet.
Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert vesentlige feil foruten om manglende deksler, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1) Det er avvik med branncelleinndelingen.

2) Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

1) For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.
Dette er et ansvar som påhviler styret i sameiet.

2) Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav
Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

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

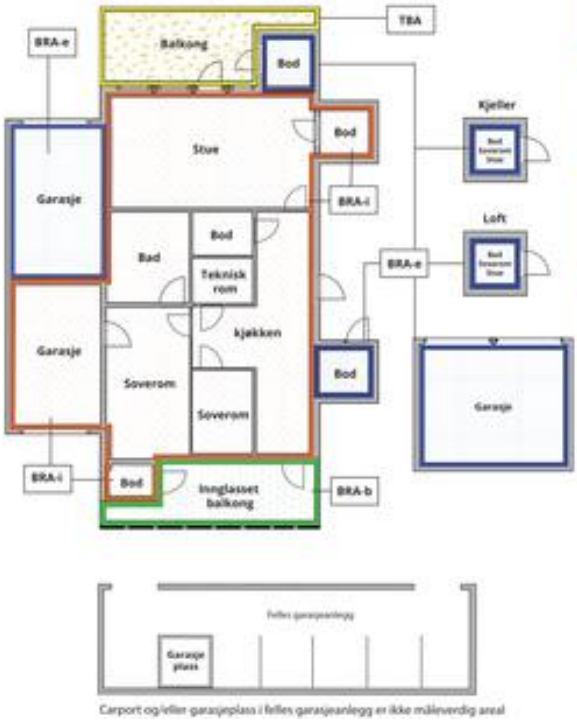
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	50			50	
Kjeller		4		4	
SUM	**50**	**4**			
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler stemplet av Akers Bygningskontroll 14. Dec 1936.
Tegningen har ikke definerte rom på hver leilighet, men alle leilighetene har tilnærmet samme utforming, dette var vanlig praksis tidligere og det er boligen er derfor vurdert å stemme med tegningene, foruten om at en dør er lukket mellom stue og soverom.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Nyere håndverkstjenester

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Martin Systad Geiran	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	177		8	3525 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Olaf Schous vei 21

Hjemmelshaver
Teige Lisa, Geiran Martin Systad

Eierandel
12 / 1000

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt og parkeringsareal.

Det er tilhørende parkeringsplasser i sameiet, kontakt styret for muligheten av leie av plass.
Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i 1. etasje i et bygg på 5 etasjer pluss underetasje/kjeller.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.

Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er forblendet med teglsteinstein.

Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong.

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lisa Teige	9578-5999-4-3848192	2026-04-21 23:17:38
Martin Systad Geiran	9578-5999-4-3677190	2026-04-21 22:52:12

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
23-0101/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olaf Schous vei 21, 0572 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Martin Systad Geiran, Lisa Teige

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 77 39 63 45
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Byttet fuger i dusj

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Noe mugg i fuger på bad. Ble byttet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Varme og sanitær var innom og byttet et rør bak vasken på kjøkkenet som hadde gått lekk. Ble gjort fuktsjekk etter arbeidet var utført, og alt så bra ut. Arbeid utført oktober 2021

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: 2026 Bygging av nytt utendørs sykkelskur. Anlegg av elbil-lading. Eventuell reasfaltering.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0101/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Martin Systad Geiran	**2026-04-21**	**Lisa Teige**	**2026-04-21**

Identifikasjon

Martin Systad Geiran

Identifikasjon

Lisa Teige

Signicat

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Ullevål AS
BVB Eiendomsmegling AS
Postboks 3876 Ullevål Stadion
0805 OSLO

Att: Bettina Løvås Fredriksen

Oslo, 17.04.2026

Deres ref: 23-0101/26
Vår ref: 507-1-08
Eiendommens navn: Sameiet Olaf Schous Vei 13-27
gnr 83 bnr 177snr 8 i OSLO kommune
Adresse: Olaf Schous Vei 21, 0572 OSLO
Org. nr.: 975489590
Selger: Geiran, Martin Systad
Teige, Lisa

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 77396345

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Lån nr: 8397.71.62; Akonto avdrag lån 1	kr	261,00
Grønt bidrag	kr	28,00
Andel Fjernvarme	kr	844,00
Trappevask	kr	105,00
Lån nr: 8397.71.62; Akonto renter lån 1	kr	270,00
Bredbånd	kr	186,00
Avdrag og renter lån	kr	147,00
Kabel-TV	kr	250,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 233,00
Totalt	**kr**	**4 324,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lån nr. 8397.71.54610 i Handelsbanken.
Annuitetslån med nominell rente 7,7 % p.a., effektiv rente 11,490 % p.a.
Opprinnelig lånebeløp i 2013 kr 360 000,-.
Restsado pr. 17.04.26 er kr 13 853-.
Lånet innfris i 2027.
NB! Lån 54610 gjelder kun seksjon 56.

Lån nr. 8397.71.62702 i Handelsbanken.
Annuitetslån med nominell rente 7,7% p.a., effektiv rente p.a.
Opprinnelig lånebeløp i 2016 kr 6 000 000,-.
Restsaldo pr. 17.04.26 er kr 3 037 767,-.
Lånet innfris i 2036.
Dette lånet er et IN-lån, hvor det er mulig til å innfri lånet 1 gang årlig. Ønske om innfrielse av seksjonens andel av dette lånet må meldes skriftlig til forretningsfører senest 31. oktober for innfrielse ved påfølgende årsskifte.

Lån nr. 8397.71.71892 i Handelsbanken.
Annuitetslån med nominell rente 7,700 p.a., effektiv rente p.a.
Opprinnelig lånebeløp i 2018 kr 1 400 000,-.
Restsaldo pr. 17.04.26 er kr 826 966,-.
Lånet innfris i 2033.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 41 840,00
Andel gjeld:	kr 54 690,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Sigbjørn Andersen
Mobil: 91166488
E-post: langblokka@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Ved salg opphører leieforholdet på garasjeplass. Kjøper må evt. sette seg på venteliste, tildeling skjer etter ansiennitet.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27
Tid: 23.04.2026, kl. 18:00
Sted: Konghellegaten 3, 4 etg (Enqvist Boligforvaltning AS)

Konstituering

- 19 seksjoner var fremmøtt. 10 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Sigbjørn Andersen ble valgt som møteleder og Sigurd Holte Sandvik ble valgt som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Robin Aasegg Araya ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 671 828,- og en negativ egenkapital på kr 517 975,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.
   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 160 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Eilbil-lading – etablering av ladesystem**
   Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Årsmøte vedtok enstemmig for at; Styret innhenter anbud fra entreprenører. Sameiet bekoster infrastruktur, men den enkelte må selv sørge for og betale ladeboks.

5. **Radiatorer – endring av vedtektenes §4**
   Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Årsmøte vedtok enstemmig for at det legges til følgende tekst i sameiets vedtekter §4.1:
   «Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold og eventuelt bytte av radiatorer i egen leilighet. Sameiet har ansvar for infrastruktur (tilførselsrør). Den enkelte har ansvar for å holde varme i radiatorer på vinteren slik at frostskader ikke oppstår.»

ENQVIST

6. **TV-opplegg – mer fleksibel løsning**
   Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Årsmøte vedtok med enstemmig for at styret undersøker muligheten for en mer fleksibel løsning.

7. **Gjesteparkering – skjerpede regler**
   Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Årsmøte vedtok med enstemmig for at det innføres en maks-tid på tre sammenhengende døgn og registreringsordning ved parkering av kjøretøy.

8. **Budsjett 2026 og felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et underskudd på kr 849 290,- og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2026.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

9. **Valg**
   Hele styret var på valg.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Sigbjørn Andersen	valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Julie Pedersen Indresand	valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Sigrun Ness Johannessen	valgt for 1 år i 202x
Styremedlem:	Torbjørn Lundby	valgt for 1 år i 2026
Varamedlem:	Even Bruvik Frøyen	valgt for 1 år i 2026

Styrets leder ble valgt særskilt. Alle enstemmig valgt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet kl. 19:01.

Oslo 23. april 2026

Sigbjørn Andersen
møteleder

Robin Aasegg Araya
seksjonseier

ENQVIST

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.
Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



ENQVIST

Innkalling til ordinært årsmøte

i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

Ordinært årsmøte i **Sameiet Olaf Schous Vei 13-27** avholdes:

Tid: 23.04.2026, kl. 18:00
Sted: Konghellegaten 3, 4 etg

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Elbil-lading – etablering av ladesystem
Sak 5 Radiatorer – endring av vedtektenes §4
Sak 6 TV-opplegg – mer fleksibel løsning
Sak 7 Gjesteparkering – skjerpede regler
Sak 8 Budsjett 2026
Sak 9 Valg

Oslo, 07.04.2026
Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Sigbjørn Andersen
Styremedlem:	Sigrun Ness Johannessen
Styremedlem:	Berit Gulliksen
Varamedlem:	Sigurd Storehaug Arntzen
Varamedlem:	Torbjørn Lundby

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Sameiet Olaf Schous Vei 13-27
Antall boligseksjoner:	81
Kommune:	Oslo
Sameiets org.nr.:	975489590
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Sigurd Holte Sandvik
Revisor:	Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	77396345

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets

internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

7 seksjoner har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Styret har i perioden hatt fire fysiske styremøter.
Mye av saksbehandlingen skjer digitalt.
Noe av dette blir referatført som digitale styremøter.

Styret har også hatt dialogmøter med enkelte beboere.

Dugnad: Styret har arrangert både vår- og høstdugnad med god oppslutning, effektivt arbeid og fin stemning.

Donasjon: Sameiet har mottatt en storslått donasjon på 50.000 kroner fra en tidligere seksjonseier.
Vedkommende hadde sekundærbolig i sameiet og leide ut over en periode på ca 25 år. Han var begeistret over at styret administrerte bygging av ny balkong i 2014 og nytt bad i 2016. Følgelig fikk han god pris da han solgte, og forærte litt av overskuddet til sameiet.
Styret vil gjerne forvalte beløpet slik at det kommer alle til gode. Vi startet i 2025 med en sommerfest i vårt hageanlegg "Trekanten" hvor alle beboere var invitert.

Fellesvaskeri: Her er tre store vaskemaskiner og to tørketromler.
Vaskekort selges a kroner 300.

Calling: Anlegget er velfungerende.
Ved behov for vedlikehold: Ring firma Porttelefonservice, 67 90 90 98.
De kommer som regel innen 48 timer.

Skadedyr: Sameiet har fast samarbeid med firma Rentokil.

Vaktmester: Sameiet benytter nå firma Din driftspartner. De gjør en god jobb.
Private oppdrag betales av den enkelte seksjonseier.
Telefon: 408 81 277
Epost: post@dindriftspartner.no

Trappevask: Oppdraget ble fra 1. januar 2024 overtatt av firma Rene Trapper. De gjør en god jobb.

Parkering: Sameiet har fire plasser i garasje og 25 biloppstillingsplasser.
Plassene tildeles etter ansiennitet på venteliste.

Styret og en seksjonseier legger fram forslag om innføring av anlegg for lading av el-biler. Se egen sak.

Sameiet har også to gjesteplasser.
Denne ordningen har til tider vært misbrukt, og seksjonseier/styret legger fram forslag til nye regler. Se egen sak.

Sykkelparkering: Sykkelbod i nr 13, 23 og 25.
Årsmøtet har tidligere vedtatt bygging av utendørs sykkelskur i flukt med søppelskuret. Dette arbeidet kommer trolig igang i løpet av sommerhalvåret.

Nettside: Nyheter om sameiet finner du på
http://langblokka.wordpress.com

IN-ording: Sameiets hovedlån har IN-ordning.
Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens andel av fellesgjeld pr lån.
Innfrielser kan skje en gang årlig, per 31.12. Den enkelte sameier må selv varsle forretningsfører om dette, minst 8 uker før innfrielsesdato (dvs. 1. november).

El-anlegg: Det elektriske anlegget i fellesområder er kontrollert av el-tilsynet.

Digitalt: Internett leveres inntil videre av firma Global Connect. Her har det vært mye nedetid og betydelig misnøye blant beboerne. Kontrakten vil bli oppsagt når den utløper våren 2027. Styret vurderer om det er mulig å komme unna tidligere.

Styret har tegnet kontrakt med OBOS Nett om framtidig levering.
Prisen er litt lavere enn dagens.
I tillegg får alle seksjoner uten ekstra utgifter innlagt moderne fiberkabler og wifi-router. Denne avtalen er inngått i samarbeid med våre to søstergårder, Olaf Schous vei 14-18 og 20-24. Til sammen er de tre samarbeidende sameiene en betydelig kunde.

Balkongvedlikehold: De 56 balkongene på gårdens bakside ble bygd i 2014.
Vedlikeholdsarbeid ble utført i fjor.
Den enkelte har fått en mer hensiktsmessig inspeksjonsluke for å fjerne kvist og kvast som samler seg i metallkassett under balkonggulvet, og som kan tette avløp.
Det er også gjennomført andre tiltak mot fukt og lekkasjer.

5. PROSJEKTER
Styret innhenter anbud på bygging av utendørs sykkelskur.
Styret innhenter anbud på anlegg for lading av el-biler.
Reasfaltering kan bli nødvendig i forbindelse med gravearbeider.

6. REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskap for 2025 er vedlagt innkallingen.
For nærmere detaljer vises til spesifikasjoner i regnskap og noter.

7. BUDSJETT 2026
Styrets budsjett er satt opp med overskudd på drift. Felleskostnader, som ikke er økt siden 1. juli 2023, vil ikke bli økt dette året så langt vi kan se.
Sameiet har en meget tilfredsstillende økonomi, med et vedlikeholdsfond på over tre millioner kroner.
Nye tiltak vil bli finansiert via vedlikeholdsfond, og vil således ikke belaste selve driftsbudsjettet.

8. VEDLIKEHOLDSOVERSIKT

2005
Fasade bak gårdens bakside (mot nordøst) og brannbalkonger rehabilitert. Bakveggen ble tilleggsisolert og påført Stoh murpuss. Noen bærebjelker i vegg i 5. etasje hadde rustskader og ble byttet. Prislapp: 6,4 millioner kroner.

2006/2007
Nye inngangsdører til gårdens leiligheter. Dørene oppfyller brannkrav B30 og lydkrav 35db.

2008
Overgang til fjernvarme. Gammel oljefyr og el-kjele beholdt som back up.

2009
Bytte av samtlige radiatorkraner.
Full sjekk og nødvendig rehabilitering av el-anlegg i sameiets fellesområder.

2010
Montering av nytt porttelefonsystem/calling anlegg med videobilder til gårdens 80 leiligheter. Svarapparat i den enkelte leilighet definert som sameiers eiendom og ansvar.
Sameiet etablerer egen nettside, https://langblokka.wordpress.com
Hageanlegget Trekanten, ved kortsida på nr 13, opparbeides med plen, ny beplantning, sittegrupper og utegriller.
Montering av sikkerhetsskinner på de åtte kjellerdørene. Dørene er tilnærmet innbrudds sikre.

2011
Vegger og dører i bodarealer hvitmalt.

2012/2013
Bygging av 56 nye balkonger, hver på 8-9 kvadratmeter. Montering av balkongdør og utskifting av to vinduer ved balkongareal. Prislapp: 6,44 millioner kroner.

2014
Gammel oljetank med volum på 30.000 liter gravd opp, fjernet og destruert.
Etablering av sykkelparkering i kjeller nr 13 som supplement til sykkelbod i kjeller nr23.
Felling av viltvoksende løvtrær på gårdens bakside for å optimalisere lysforhold for beboere i 1. og 2. etasje.
Radontest. Alle leiligheter friskmeldt.

2015/2016
59 av 80 bad i gården rehabilitert som skreddersøm. De øvrige 21 badene var modernisert i nyere tid. Noen av disse badene har fortsatt gamle sluk, men disse er rehabilitert med innvendig belegg av firma TT Teknikk. Nye rør for kaldt og varmt tappevann ført fram til bad og kjøkken i alle leiligheter. Innvendige soilrør fra bad og kjøkken i alle leiligheter byttet, eller rehabilitert med teknikken rør-i-rør. Nytt system for rask sirkulasjon av varmt tappevann.

2017
Firma TT Teknikk gjennomfører full rehabilitering av bunnledninger, under kjellergulv og i bakken fram til kommunalt tilknytningspunkt.

2018
Prosjekt Bad og rør formelt godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.
Maling av utvendige vinduskarmer på hovedfasade og kortsider, samt gamle tofagsvinduer på gårdens bakside. Unntak for balkongdør og nye vinduer mot balkong.

2018/2019
De åtte trappeoppgangene sparklet og malt i moderne og tidsriktige farger.
56 lyspunkt i trappeoppgangene byttet. Overgang til eneribesparende led-lamper.
Nye led-lamper erstatter gammeldags og utdatert belysning på sameiets garasjebygg.

2022/23
Omlegging av papp på sameiets tak, ca 1200 kvadratmeter. Arbeidet utført av firma Nortekk.
Antall levealder på ny papp ca 40 år. Kostnad omlag en million kroner. Tiltaket ble finansiert av egenkapital, oppsparte midler.

2026
Bygging av nytt utendørs sykkelskur.
Anlegg av elbil-lading.
Eventuell reasfaltering.

Oslo, den 13.04.2026
Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

ENQVIST

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 671 828,-, mot et budsjettert overskudd på kr 140 281,-.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 10 232,- i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 41 278,-.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 232 816	2 231 984	1 566 984
Andre inntekter	2	2 076 696	1 623 232	2 781 456
Sum driftsinntekter		**4 309 512**	**3 855 216**	**4 348 440**
Styrehonorar		140 000	140 000	140 000
Andre personalkostnader	3	19 740	19 740	19 740
Kommunale avgifter		811 678	828 995	744 788
Vedlikehold	4	553 229	560 000	218 211
Kollektiv avtale TV/bredbånd		375 434	348 000	331 506
Driftskostnader	5	1 016 841	1 257 000	1 048 842
Honorarer	6	248 113	187 700	176 980
Forsikring		281 228	331 500	237 376
Andre kostnader	7	23 050	55 500	27 197
Sum driftskostnader		**3 469 312**	**3 728 435**	**2 944 641**
Driftsresultat		**840 200**	**126 781**	**1 403 800**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	148 996	90 000	86 108
Finanskostnader	9	317 367	76 500	342 390
Netto finansresultat		**-168 371**	**13 500**	**-256 282**
Årets resultat		**671 828**	**140 281**	**1 147 518**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		671 828	0	1 147 518
Sum overføringer		**671 828**	**0**	**1 147 518**

Balanse

Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		10 232	5 354
Andre fordringer	10	34 155	30 271
Bankinnskudd mv.	11	3 677 321	3 292 621
Sum omløpsmidler		**3 721 707**	**3 328 246**
Sum eiendeler		**3 721 707**	**3 328 246**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12	-517 975	-1 189 803
Sum egenkapital		**-517 975**	**-1 189 803**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	13	3 982 611	4 293 701
Sum langsiktig gjeld		**3 982 611**	**4 293 701**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		41 278	28 284
Leverandørgjeld		55 889	47 914
Påløpte kostnader		89 889	95 173
Annen kortsiktig gjeld	14	70 015	52 977
Sum kortsiktig gjeld		**257 071**	**224 348**
Sum gjeld		**4 239 682**	**4 518 049**
Sum egenkapital og gjeld		**3 721 707**	**3 328 246**

Oslo, 31.12.2025/ 04.11.2026
Styret for Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

Sigbjørn Andersen Styrets leder	Berit Gulliksen Styremedlem	Sigrun Ness Johannessen Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Parkering	136 060	138 000	138 390
Vaskeri	14 600	0	0
Fjernvarme	844 008	848 016	1 448 016
IN-lån 62702 innkrevd fra eiere	445 393	0	448 524
Andel gjeld	158 184	160 000	158 184
Trappevask	102 060	102 000	162 324
Grønt bidrag	10 416	27 216	13 216
Kabel-TV	213 000	200 000	203 202
Bredbånd	148 800	148 000	144 000
Andre inntekter	4 175	0	65 600
Sum	**2 076 696**	**1 623 232**	**2 781 456**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	19 740	19 740	19 740
Sum	**19 740**	**19 740**	**19 740**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	412 479	350 000	29 150
Vedlikehold utearealer	13 040	50 000	33 117
Vedlikehold bygning innv.	14 308	50 000	15 898
Vedlikehold vaskeri	16 797	10 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	33 175	10 000	42 728
Vedlikehold VVS	45 685	40 000	90 319
Egenandel forsikring	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	14 620	10 000	7 000
Vedlikehold garasjeanlegg	0	10 000	0
Vedlikehold, drift parkering	3 125	10 000	0
Vedl./drift fyringsanlegg	0	10 000	0
Sum	**553 229**	**560 000**	**218 212**

Avvik til budsjett i vedlikehold bygning utv. skyldes litt høyere kostnader til AS Balkongbygg enn beregnet i budsjettet.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm felles, mln 41827, 48154, 15650	66 580	65 000	66 004
Fortum fjernvarme mln EV05145945F	623 989	850 000	642 929
Renhold/trappevask	103 820	110 000	100 470
Annen renovasjon	16 415	10 000	12 894
Skadedyrkontroll	24 730	20 000	30 427
Faste vaktmestertjenester	173 321	190 000	187 332
Variable vaktmestertjenester	2 454	0	0
Dugnad	5 532	10 000	8 786
Porto	0	2 000	0
Sum	**1 016 841**	**1 257 000**	**1 048 842**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	16 188	18 000	16 281
Forretningsførsel	149 700	149 700	144 651
Ekstra forretningsførsel	1 240	3 000	0
IN-lån adm.gebyr	6 250	12 000	6 088
Andel systemkostnader	5 000	5 000	1 250
Beboerportal	0	0	5 421
Konsulenttjenester	69 735	0	3 290
Sum	**248 113**	**187 700**	**176 981**

Konsulenttjenester er kostnader ifm. etablereing av sykkelskur, samt rapport ang. balkong tilstand

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	3 200	3 500	3 100
Styre- og årsmøter	5 441	5 000	5 654
Styreutgifter	0	12 000	0
Dugnader, Tilstelninger	2 651	0	2 422
Bankomkostninger	11 542	14 000	12 522
EHF-fakturagebyr	0	1 000	553
Diverse kostnader	245	20 000	2 973
Øreavrunding	-28	0	-27
Sum	**23 051**	**55 500**	**27 197**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	264	0	399
Bankrenter	123 320	90 000	62 681
Andre finansinntekter	25 412	0	23 028
Sum	**148 996**	**90 000**	**86 108**

Andre finansinntekter gjelder kunde utbytte fra Gjensidige forsikring ASA.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	0	0	45
Gjeldsrenter lån 71892	69 267	73 000	75 924
Gjeldsrenter lån 54610	2 767	3 500	3 471
Gjeldsrenter IN 62702	245 333	0	262 950
Sum	**317 367**	**76 500**	**342 390**

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddsbet. kostnader	34 155	30 271
Sum	**34 155**	**30 271**

Forskuddsbet. kostnader er RiksTV og GlobalConnect for januar 2026

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.44878	195 038	1 432 882
HB spar 8397 12 27985	1 011 236	0
9666 01 56663 Spare	181 868	174 908
9666 01 56671 (31+)	2 289 179	1 684 831
Sum	**3 677 321**	**3 292 621**

Note 12 Egenkapital / udekket tap

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Udekket tap 01.01.	-1 189 803	-2 337 321
Årets resultat	671 828	1 147 518
Udekket tap 31.12.	**-517 975**	-1 189 803

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Selskapets egenkapital er negativ.
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.
Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 13 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Handelsbanken		
Lånenummer 8397.71.54610 innfrielse 2027		
Renter 31.12.25: 7.30% nominell		
Annuitetslån over 15 år		
Opprinnelig lån i 2013	600 000	600 000
Nedbetalt tidligere	572 825	564 942
Nedbetalt i år	10 051	7 883
Saldo lån 54610 per 31.12	**17 124**	**27 175**

Kr 0 forfaller om mer enn 5 år.

Handelsbanken - IN-lån fra og med 2018		
Lånenummer 8397.71.62702 innfrielse 2036		
Renter 31.12.25: 7.30% nominell		
Annuitetslån over 20 år		
Opprinnelig lån i 2016	6 000 000	6 000 000
Nedbetalt tidligere	2 674 254	2 505 053
Nedbetalt i år	215 619	169 201
Saldo lån 62702 per 31.12	**3 110 127**	**3 325 746**

Kr 1 859 999,- forfaller om mer enn 5 år.

For dette lånet er det inngått en administrativ IN-ordning med forretningsfører, slik at lånet bare betjenes av de som ikke har innfridd sin andel. Innbetalte renter/avdrag avregnes årlig.
Man har anledning til å innfri sin andel på lånet i november. Ønsker du å innfri i november må dette meldes til forretningsfører før den 15.10.
Forretningsfører tar innløsningsgebyr iht. gjeldende prisliste fra den som ønsker å innfri sin andel. Selv om man har løst inn sin andel av lånet, er man ovenfor banken likevel ansvarlig for sin andel etter sameiebrøken.

Handelsbanken		
Lånenummer 8397.71.71892 innfrielse 2033		
Renter 31.12.25: 7.30% nominell		
Annuitetslån over 15 år		
Opprinnelig lån i 2018	1 400 000	1 400 000
Nedbetalt tidligere	459 220	392 226
Nedbetalt i år	85 420	66 994
Saldo lån 71892 per 31.12	**855 360**	**940 780**

Kr 362 719,- forfaller om mer enn 5 år.

SUM LANGSIKTIG GJELD	**3 982 611**	**4 293 701**

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Avregning IN lån 2025, fakturert i 2026	22 015	7 977
Depositum parkeringsplass	48 000	45 000
SUM	**70 015**	**52 977**

Note Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**3 103 898**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	671 828
Avdrag langsiktig gjeld	311 090
C. Disponible midler 31.12	**3 464 636**
Årets endring i disponible midler	360 738
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	3 721 707
- Kortsiktig gjeld	257 071
= Disponible midler 31.12	**3 464 636**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Til årsmøtet i Sameiet Olaf Schous vei 13-27

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Olaf Schous vei 13-27 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 671.828. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2026
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 160 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 160 000,-. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST

Sak 4 Elbil-lading – etablering av ladesystem

Forslagsstiller: Katrine Smørsgård
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Sameiet etablerer opplegg for ladesystem for el-biler

Forslag til vedtak:
Styret innhenter anbud fra entreprenører. Sameiet bekoster infrastruktur, men den enkelte må selv sørge for og betale ladeboks.

Styrets innstilling:
Sameiets styre slutter seg til forslaget. Anbud innhentes fra entreprenører. Sameiet bekoster infrastruktur, men den enkelte må selv sørge for og betale ladeboks.

ENQVIST

Sak 5 Radiatorer – endring av vedtektenes §4

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
Nytt punkt i sameiets vedtekter, paragraf 4. Dette er i henhold til juridisk betraktning fra juridisk avdeling i Huseiernes Landsforbund.

Forslag til vedtak:
Det tilføres følgene punkt til sameiets vedtekter §4:

«Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold og eventuelt bytte av radiatorer i egen leilighet. Sameiet har ansvar for infrastruktur (tilførselsrør). Den enkelte har ansvar for å holde varme i radiatorer på vinteren slik at frostskader ikke oppstår.»

Sak 6 Tv-opplegg - mer fleksibel løsning

Forslagsstiller: Leif Gaute Staurland
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Ønske om om mer fleksibelt tv-opplegg.

Forslag til vedtak:
Styret undersøker muligheten for en mer fleksibel løsning.

Styrets innstilling:
Styret slutter seg til ønsket om et mer fleksibelt og valgfritt tv-opplegg. Mange beboere har ikke lenger behov for lineært tv. Saken er under utredning.

ENQVIST

Sak 7 Gjesteparkering – skjerpede regler

Forslagsstiller: Leif Gaute Staurland
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Ønsker nye regler for sameiets to gjesteparkeringsplasser for å motvirke misbruk av ordningen

Forslag til vedtak:
Det innføres en maks-tid på tre sammenhengende døgn og registreringsordning ved parkering av kjøretøy.

Styrets innstilling:
Styret slutter seg til forslaget om skjerpede regler for gjesteparkering

ENQVIST

Sak 8 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak/Alminnelig flertall

Budsjettet for 2026:
Styrets budsjett er satt opp med overskudd på drift. Felleskostnader, som ikke er økt siden 1. juli 2023, vil ikke bli økt dette året så langt vi kan se.
Sameiet har en meget tilfredsstillende økonomi, med et vedlikeholdsfond på over tre millioner kroner.

Nye tiltak (post 6600 i budsjettet) vil bli finansiert via vedlikeholdsfond, og vil således ikke belaste selve driftsbudsjettet.

Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader. Merk at sameiets avdrag ikke er med i budsjettet, da disse føres på lånet, som ligger i balansen. IN-lånet blir avregnet årlig, så renter og avdrag vil tilsvare det som blir krevd inn.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

Budsjett Sameiet Olaf Schous Vei 13-27 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	2 232 816	2 232 816
Felleskostnader		**2 232 816**	**2 232 816**
3635	Parkering	138 000	136 060
3640	Vaskeri	15 000	14 600
3641	Fjernvarme	848 016	844 008
3681	IN-lån 62702 innkrevd fra eiere	0	445 393
3691	Andel gjeld	159 164	158 184
3692	Trappevask	102 000	102 060
3762	Grønt bidrag	27 216	10 416
3763	Kabel-TV	231 000	213 000
3764	Bredbånd	205 000	148 800
3900	Andre inntekter	0	4 175
Andre inntekter		**1 725 396**	**2 076 696**
Sum driftsinntekter		**3 958 212**	**4 309 512**
5330	Styrehonorar	160 000	140 000
Styrehonorar		**160 000**	**140 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	22 560	19 740
Andre personalkostnader		**22 560**	**19 740**
6320	Kommunale avgifter	831 500	811 678
Kommunale avgifter		**831 500**	**811 678**
6600	Vedlikehold bygning utv.	1 500 000	412 479
6605	Vedlikehold utearealer	50 000	13 040
6610	Vedlikehold bygning innv.	50 000	14 308
6611	Vedlikehold vaskeri	10 000	16 797
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	10 000	33 175
6620	Vedlikehold VVS	40 000	45 685
6621	Egenandel forsikring	10 000	0
6625	Vedlikehold elektro	10 000	14 620
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	10 000	0
6635	Vedlikehold, drift parkering	10 000	3 125
6644	Vedl./drift fyringsanlegg	10 000	0
Vedlikehold		**1 710 000**	**553 229**
7690	Kabel-TV	231 000	220 506
7691	Internet/ Bredbånd	205 000	154 928
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**436 000**	**375 434**
6340	Strøm felles, mln 41827, 48154, 15650	65 000	66 580
6345	Fortum fjernvarme mln EV05145945F	700 000	623 989
6360	Renhold/trappevask	105 000	103 820
6380	Annen renovasjon	10 000	16 415

Budsjett Sameiet Olaf Schous Vei 13-27 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
6381	Skadedyrkontroll	20 000	24 730
6785	Faste vaktmestertjenester	192 000	173 321
6786	Variable vaktmestertjenester	0	2 454
6791	Dugnad	10 000	5 532
6940	Porto	1 000	0
Driftskostnader		**1 103 000**	**1 016 841**
6700	Revisjon	17 000	16 188
6710	Forretningsførsel	156 000	149 700
6711	Ekstra forretningsførsel	0	1 240
6713	IN-lån adm.gebyr	12 500	6 250
6714	Andel systemkostnader	5 200	5 000
6750	Konsulenttjenester	15 000	69 735
Honorarer		**205 700**	**248 113**
7500	Forsikringspremie	364 500	281 228
Forsikring		**364 500**	**281 228**
7400	Kontingenter	3 500	3 200
7700	Styre- og årsmøter	5 000	5 441
7710	Styreutgifter	12 000	0
7711	Dugnader, Tilstelninger	2 500	2 651
7770	Bankomkostninger	12 000	11 542
7771	EHF-fakturagebyr	1 000	0
7790	Diverse kostnader	20 000	245
7797	Øreavrunding	0	-28
Andre kostnader		**56 000**	**23 050**
Sum driftskostnader		**4 889 260**	**3 469 312**
Driftsresultat		**-931 048**	**840 200**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	264
8051	Bankrenter	145 000	123 320
8070	Andre finansinntekter	0	25 412
Finansinntekter		**145 000**	**148 996**
8151	Gjeldsrenter lån 71892	61 175	69 267
8152	Gjeldsrenter lån 54610	2 067	2 767
8154	Gjeldsrenter IN 62702	0	245 333
Finanskostnader		**63 242**	**317 367**
Netto finansresultat		**81 758**	**-168 371**
Årets resultat		**-849 290**	**671 828**

Sak 9 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer med varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

Styreleder:	Sigbjørn Andersen	Valgt for 1 år 2025 – på valg
Styremedlem:	Sigrun Ness Johannessen	Valgt for 1 år 2025 – på valg
Styremedlem:	Berit Gulliksen	Valgt for 1 år 2025 – på valg
Varamedlem:	Sigurd Storehaug Arntzen	Valgt for 1 år 2025 – på valg
Varamedlem:	Torbjørn Lundby	Valgt for 1 år 2025 – på valg

ENQVIST

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Sameiet Olaf Schous Vei 13-27** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

ENQVIST

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Olaf Schous vei 13 - 27,
Oslo Vedtatt i ordinært årsmøte 25. april 2018 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, sist revidert ordinært årsmøte 23. april 2026

§ 1
NAVN OG FORMÅL.

Sameiet Olaf Schous vei 13 - 27 består av 1 næringsseksjon og 80 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 12.03.1975.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 83 bnr 177 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av
oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres iden bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

«Seksjon nr 1, i OSV nr 25, er beheftet med en avtale inngått mellom seksjonseier og sameiets styre den 23/7-2018. Heftelsen/avtalen følger seksjonen og overdragelse av seksjonen medfører ikke at denne avtalen bortfaller, sentralt i avtalen er styrets krav om nøkkel til seksjonen for tilgang til stoppekraner for radiatorvarme. Selger er ansvarlig for å informere ny seksjonseier om dette. Videre skal styret godkjenne ny seksjonseier ved overdragelse av seksjon nr 1, styret kan kun
nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 3
FELLESKOSTNADER.

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 (to) ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Til dekning av felleskostnader (skatter og avgifter på eiendommen, drift vedlikehold og anskaffelser) samt drift og vedlikehold av det sentrale fyrings- og varmtvannsanlegg og fellesvaskeriene utlignes et omkostningstilskudd med et fyringstillegg. Dette fordeles i henhold til sameiebrøken og innbetales forskuddsvis innen den 1. i hver måned.
Eventuelle forhøyelser trer i kraft med minst en måneds varsel. Ved forsinkelse betales renter fra forfall i henhold til gjeldende lovverk. Vedvarende forsinkelse eller unnlatelse av innbetaling innen 14 dager etter påkrav betraktes som vesentlig mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 4
VEDLIKEHOLD.

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold og eventuelt bytte av radiatorer i egen leilighet. Sameiet har ansvar for infrastruktur (tilførselsrør). Den enkelte har ansvar for å holde varme i radiatorer på vinteren slik at frostskader ikke oppstår.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND.

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves iden månedlige betaling til dekning av felleskostnader.

§ 6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERNE.

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering omgående, senest 14 dager etter overtagelse/utleie.
I utleieforhold plikter seksjonseieren å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker.

§ 7
STYRET.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets medlemmer kan velges for enten 1 eller 2 år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10
ÅRSMØTET.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Veiledende budsjettforslag med basis for forskuttering av tilskudd til felleskostnader.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Saker som skal behandles på årsmøtet, må være meldt til styret 21 dager før møtet.

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING.

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av da avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige. deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 13
OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel av autorisertregnskapsfører.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eiersekjsonslovens § 38. Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr
lov om eierseksjoner § 39.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
Seksjonseier må ikke sette opp radio - og TV-antenne, og ikke uten godkjennelse fra styret gjøre bygningsmessige forandringer i seksjonene.
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 seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§21
KOMMUNIKASJON MED SEKSJONSEIERE

Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre den enkelte seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

§22
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller nå vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Olaf Schous vei 13 - 27,
Oslo Vedtatt i ordinært årsmøte 25. april 2018 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, sist revidert ordinært årsmøte 25. april 2019

§ 1
NAVN OG FORMÅL.

Sameiet Olaf Schous vei 13 - 27 består av 1 næringsseksjon og 80 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 12.03.1975.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 83 bnr 177 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av
oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres iden bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
FELLESKOSTNADER.

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 (to) ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Til dekning av felleskostnader (skatter og avgifter på eiendommen, drift vedlikehold og anskaffelser) samt drift og vedlikehold av det sentrale fyrings- og varmtvannsanlegg og fellesvaskeriene utlignes et omkostningstilskudd med et fyringstillegg. Dette fordeles i henhold til sameiebrøken og innbetales forskuddsvis innen den 1. i hver måned.
Eventuelle forhøyelser trer i kraft med minst en måneds varsel. Ved forsinkelse betales renter fra forfall i henhold til gjeldende lovverk. Vedvarende forsinkelse eller unnlatelse av innbetaling innen 14 dager etter påkrav betraktes som vesentlig mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 4
VEDLIKEHOLD.

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader

som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND.

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves iden månedlige betaling til dekning av felleskostnader.

§ 6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERNE.

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering omgående, senest 14 dager etter overtagelse/utleie.
I utleieforhold plikter seksjonseieren å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker.

§ 7
STYRET.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets medlemmer kan velges for enten 1 eller 2 år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10
ÅRSMØTET.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Veiledende budsjettforslag med basis for forskuttering av tilskudd til felleskostnader.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Saker som skal behandles på årsmøtet, må være meldt til styret 21 dager før møtet.

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING.

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av da avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige. deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 13
OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel av autorisertregnskapsfører.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eiersekjsonslovens § 38. Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr
lov om eierseksjoner § 39.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
Seksjonseier må ikke sette opp radio - og TV-antenne, og ikke uten godkjennelse fra styret gjøre bygningsmessige forandringer i seksjonene.
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 seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§21
KOMMUNIKASJON MED SEKSJONSEIERE

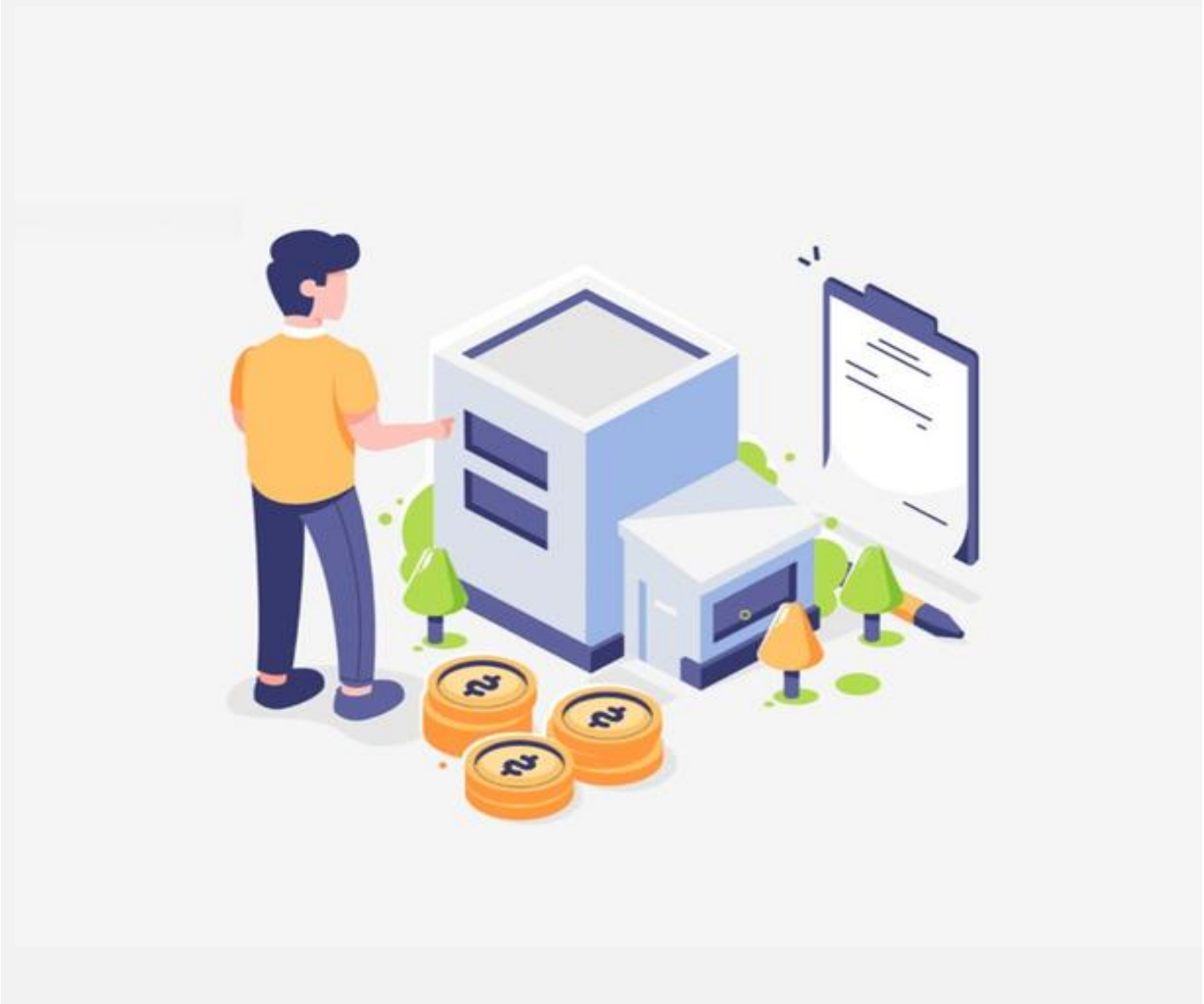
Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre den enkelte seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

§22
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller nå vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, sandvik@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27 gir herved:

……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 12.mai 2025.

....., den ...../ 2025

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

Tid: 12.mai 2025, kl. 18:00
Sted: Konghellegaten 3, 4 etg

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 30.04.2025
på vegne av styret i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025
- Valg
- Vedlikeholds oversikt

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Følgende styre ble valgt for 1 år på årsmøte i mai 2024

Styreleder	Sigbjørn Andersen
Styremedlem	Berit Gulliksen
Styremedlem	Silje Næss
Varamedlem	Sigurd Storehaug Arntzen
Varamedlem	Torbjørn Lundby

Silje Næss flyttet fra sameiet på høstparten og ba seg av praktiske årsaker fritatt fra sitt verv.

Sigrunn Ness Johannessen ble valgt til nytt styremedlem på ekstraordinært årsmøte 13. november.

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.

Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik.

Sameiets revisor er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 81 seksjoner.

Fem av disse seksjonene er organisert i et borettslag. Dette gjelder utleieligheter som tidligere var eid av et privat firma. Gjennom finansielle transaksjoner, godkjent av departementet, ble de omgjort til borettslag i sameiet.

Sameiet Olaf Schous Vei 13-27 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 97 54 89 590 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med

forsikringsnummer 77 39 63 45.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring.

Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

6 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID

Styret har i perioden hatt tre fysiske styremøter og det er avholdt ekstraordinær generalforsamling.

Mye av saksbehandlingen skjer digitalt. Noe av dette blir referatført som digitale styremøter.

Fellesvaskeri: Utstyr er i god stand. Vaskekort a kroner 300 selges av Berit Gulliksen i nr 19.

Ring først, 978 87 849.

Calling: Anlegget fungerer godt. Ved behov for vedlikehold, ring firma

Porttelefon Service, 67 90 90 98. De kommer innen 48 timer.

Skadedyr: Sameiet har fast samarbeid med firma Rentokil.

Vaktmester: Sameiet benytter fra 1. mars firma Din driftspartner. Private oppdrag betales av den enkelte seksjonseier.

Trappevask ble fra 1. januar 2024 overtatt av firma Rene trapper. Tlf 905 20 631.

Digitalt: Internett leveres av firma GlobalConnect. Minstehastighet angivelig 150/150. Fjernsynssignaler fra Riks-tv.

Parkering: Sameiet har fire plasser i garasje og 26 biloppstillingsplasser. To plasser for gjester.

Plasser tildeles etter ansiennitet på venteliste.

Sykkelparkering: Sykkelbod i nr 13 og 23. Fire nye plasser er etableret i nr 25.

Nettside: Nyheter om sameiet finner du på http://langblokka.wordpress.com

IN-ordning: Sameiets hovedlån har IN-ordning. Forretningsfører varsler en gang årlig om mulig innfrielse.

El-anlegg: Det elektriske anlegget i fellesområder er kontrollert av El-tilsynet. Få merknader. Alt utbedret.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Prosjekt Bergvarme er foreløpig satt på vent. Arbeidet kan bli gjenopptatt, og vil da bli sett i sammenheng med system for elbil-lading og reasfaltering av sliten gårdsplass. Midlertidig utbedring av asfalt er gjennomført.

Årsmøtet har vedtatt forslag om bygging av utendørs sykkelskur. Søknad ligger i skrivende stund i Plan og Bygg. Framdrift er forsinket av byråkratiske forviklinger.

Det var tilsynelatende enklere og raskere å få tillatelse til bygging av 56 nye balkonger i 2014 og fornying av bad og rør i 2016/17.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Sameiet har etter magre år nå solid økonomi. Et vedlikeholdsfond kan finansiere rehabilitering og nye prosjekter de kommende åra. Dermed unngår vi låneopptak. Det er dyrt for et sameie å låne penger.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025.

Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader fra 1/7 2025.

Trolig også fra årsskiftet 2025/26.

Oslo, den 26.04 2025

Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

Resultatregnskap

Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 566 984	1 566 984	1 515 486
Andre inntekter	2	2 781 456	2 290 176	2 663 189
Sum driftsinntekter		**4 348 440**	**3 857 160**	**4 178 675**
Styrehonorar		140 000	140 000	120 000
Andre personalkostnader	3	19 740	16 920	16 920
Kommunale avgifter		744 788	745 000	638 874
Vedlikehold	4	218 211	525 000	241 758
Kollektiv avtale TV/bredbånd		331 506	353 000	325 358
Driftskostnader	5	1 048 842	1 328 000	1 342 820
Honorarer	6	176 980	181 200	170 201
Forsikring		237 376	228 000	216 798
Andre kostnader	7	27 197	50 500	22 700
Sum driftskostnader		**2 944 641**	**3 567 620**	**3 095 430**
Driftsresultat		**1 403 800**	**289 540**	**1 083 245**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	86 108	75 000	54 857
Finanskostnader	9	342 390	78 500	310 624
Netto finansresultat		**-256 282**	**-3 500**	**-255 767**
Årets resultat		**1 147 518**	**286 040**	**827 478**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		1 147 518	0	827 478
Sum overføringer		**1 147 518**	**0**	**827 478**

Balanse

Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		5 354	5 484
Andre fordringer	10	30 271	22 230
Bankinnskudd mv.	11	3 292 621	2 426 392
Sum omløpsmidler		**3 328 246**	**2 454 106**
Sum eiendeler		**3 328 246**	**2 454 106**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12	-1 189 803	-2 337 321
Sum egenkapital		**-1 189 803**	**-2 337 321**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	13	4 293 701	4 537 779
Sum langsiktig gjeld		**4 293 701**	**4 537 779**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		28 284	62 715
Leverandørgjeld		47 914	32 286
Påløpte kost. strøm/fj.varme		95 173	113 647
Annen kortsiktig gjeld	14	52 977	45 000
Sum kortsiktig gjeld		**224 348**	**253 648**
Sum gjeld		**4 518 049**	**4 791 427**
Sum egenkapital og gjeld		**3 328 246**	**2 454 106**

Oslo, 20.03.2025
Styret for Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

Sigbjørn Andersen Styrets leder	Berit Gulliksen Styremedlem	Sigrun Ness Johannessen Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Parkering	138 390	138 120	119 990
Fjernvarme	1 448 016	1 448 016	1 448 016
IN-lån 62702 innkrevd fra eiere	448 524	0	434 203
Andel gjeld	158 184	161 500	158 184
Trappevask	162 324	162 324	162 324
Grønt bidrag	13 216	27 216	14 816
Kabel-TV	203 202	202 000	170 826
Bredbånd	144 000	151 000	144 000
Andre inntekter	65 600	0	10 830
Sum	**2 781 456**	**2 290 176**	**2 663 189**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	19 740	16 920	16 920
Sum	**19 740**	**16 920**	**16 920**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	29 150	300 000	0
Vedlikehold utearealer	33 117	45 000	2 678
Vedlikehold bygning innv.	15 898	100 000	93 530
Vedlikehold vaskeri	0	20 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	42 728	10 000	33 149
Vedlikehold VVS	90 319	0	106 799
Egenandel forsikring	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	7 000	10 000	5 603
Vedlikehold garasjeanlegg	0	10 000	0
Vedlikehold, drift parkering	0	10 000	0
Vedl./drift fyringsanlegg	0	10 000	0
Sum	**218 211**	**525 000**	**241 758**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm felles, mln 41827, 48154, 15650	66 004	70 000	71 984
Fortum fjernvarme mln EV05145945F	642 929	900 000	842 604
Renhold/trappevask	100 470	120 000	0
Annen renovasjon	12 894	10 000	32 341
Skadedyrkontroll	30 427	23 000	22 285
Faste vaktmestertjenester	187 332	190 000	361 932
Dugnad	8 786	10 000	9 245
Porto	0	5 000	2 430
Sum	**1 048 842**	**1 328 000**	**1 342 820**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	16 281	17 000	16 244
Forretningsførsel	144 651	145 000	137 748
Ekstra forretningsførsel	0	3 000	5 200
IN-lån adm.gebyr	6 088	6 200	5 846
Andel systemkostnader	1 250	0	0
Beboerportal	5 421	10 000	5 163
Konsulenttjenester	3 290	0	0
Sum	**176 980**	**181 200**	**170 201**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	3 000	2 900
Styre- og årsmøter	5 654	1 000	969
Styreutgifter	0	12 000	10 696
Dugnader, Tilstelninger	2 422	0	0
Bankomkostninger	12 522	8 500	7 486
EHF-fakturagebyr	553	1 000	0
Diverse kostnader	2 973	25 000	619
Øreavrunding	-27	0	30
Sum	**27 197**	**50 500**	**22 700**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	399	0	301
Bankrenter	62 681	75 000	34 490
Kundeutbytte fra Gjensidigestiftelsen	23 028	0	20 066
Sum	**86 108**	**75 000**	**54 857**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	45	0	0
Gjeldsrenter lån 71892	75 924	75 000	69 784
Gjeldsrenter lån 54610	3 471	3 500	3 664
Gjeldsrenter IN 62702	262 950	0	237 176
Sum	**342 390**	**78 500**	**310 624**

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	0	10 230
Forskuddsbet. kostnader	30 271	12 000
Sum	**30 271**	**22 230**

Forskuddsbet kostnader er 1 mnd TV og internett.

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44878	1 432 882	1 227 902
9666 01 56663 Spare	174 908	168 034
9666 01 56671 (31+)	1 684 831	1 030 456
Sum	**3 292 621**	**2 426 392**

Note 12 Annen egenkaptial / udekket tap

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Udekket tap 01.01.	-2 337 321	528 269
Prinsippendring IN-lån		-3 693 068
Årets resultat	1 147 518	827 478
Udekket tap 31.12.	**-1 189 803**	**-2 337 321**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Selskapets egenkapital er negativ.
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.
Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 13 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Handelsbanken		
Lånenummer 8397.71.54610 innfrielse 2027		
Renter 31.12.24: 7.700% nominell		
Annuitetslån over 15 år		
Opprinnelig lån i 2013	600 000	600 000
Nedbetalt tidligere	564 942	556 058
Nedbetalt i år	7 883	8 884
Saldo lån 54610 per 31.12	**27 175**	**35 058**

Kr 0 forfaller om mer enn 5 år.

Handelsbanken - IN-lån fra og med 2018		
Lånenummer 8397.71.62702 innfrielse 2036		
Renter 31.12.24: 7.700% nominell		
Annuitetslån over 20 år		
Opprinnelig lån i 2016	6 000 000	6 000 000
Nedbetalt tidligere	2 505 053	2 302 214
Nedbetalt i år	169 201	202 839
Saldo lån 62702 per 31.12	**3 325 746**	**3 494 947**

Kr 2 164 990,- forfaller om mer enn 5 år.

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån 8397.71.62702, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden pr lån.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette 1.november.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Handelsbanken		
Lånenummer 8397.71.71892 innfrielse 2033		
Renter 31.12.24: 7.700% nominell		
Annuitetslån over 15 år		
Opprinnelig lån i 2018	1 400 000	1 400 000
Nedbetalt tidligere	392 226	313 386
Nedbetalt i år	66 994	78 840
Saldo lån 71892 per 31.12	**940 780**	**1 007 774**
Kr 480 746,- forfaller om mer enn 5 år.		
SUM LANGSIKTIG GJELD	**4 293 701**	**4 537 779**

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avregning IN lån 2024, fakturert i 2025	7 977	-
Depositum parkeringsplass	45 000	45 000
SUM	**52 977**	**45 000**

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**2 200 458**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	1 147 518
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	-244 078
C. Disponible midler 31.12	**3 103 898**
Årets endring i disponible midler	1 391 596
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	3 328 246
Kortsiktig gjeld	-224 348
= Disponible midler 31.12	**3 103 898**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Til Årsmøtet i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Olaf Schous Vei 13-27 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 1.147.518. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 sameiets samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. april 2025

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Budsjett Sameiet Olaf Schous Vei 13-27 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	2 231 984	1 566 984
Felleskostnader		**2 231 984**	**1 566 984**
3635	Parkering	138 000	138 390
3641	Fjernvarme	848 016	1 448 016
3681	IN-lån 62702 innkrevd fra eiere	0	448 524
3691	Andel gjeld	160 000	158 184
3692	Trappevask	102 000	162 324
3762	Grønt bidrag	27 216	13 216
3763	Kabel-TV	200 000	203 202
3764	Bredbånd	148 000	144 000
3900	Andre inntekter	0	65 600
Andre inntekter		**1 623 232**	**2 781 456**
Sum driftsinntekter		**3 855 216**	**4 348 440**
5330	Styrehonorar	140 000	140 000
Styrehonorar		**140 000**	**140 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	19 740	19 740
Andre personalkostnader		**19 740**	**19 740**
6320	Kommunale avgifter	828 995	744 788
Kommunale avgifter		**828 995**	**744 788**
6600	Vedlikehold bygning utv.	350 000	29 150
6605	Vedlikehold utearealer	50 000	33 117
6610	Vedlikehold bygning innv.	50 000	15 898
6611	Vedlikehold vaskeri	10 000	0
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	10 000	42 728
6620	Vedlikehold VVS	40 000	90 319
6621	Egenandel forsikring	10 000	0
6625	Vedlikehold elektro	10 000	7 000
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	10 000	0
6635	Vedlikehold, drift parkering	10 000	0
6644	Vedl./drift fyringsanlegg	10 000	0
Vedlikehold		**560 000**	**218 211**
7690	Kabel-TV	200 000	187 449
7691	Internet/ Bredbånd	148 000	144 058
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**348 000**	**331 506**
6340	Strøm felles, mln 41827, 48154,	65 000	66 004
6345	Fortum fjernvarme mln EV05145945F	850 000	642 929
6360	Renhold/trappevask	110 000	100 470
6380	Annen renovasjon	10 000	12 894
6381	Skadedyrkontroll	20 000	30 427

Budsjett Sameiet Olaf Schous Vei 13-27 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6785	Faste vaktmestertjenester	190 000	187 332
6791	Dugnad	10 000	8 786
6940	Porto	2 000	0
Driftskostnader		**1 257 000**	**1 048 842**
6700	Revisjon	18 000	16 281
6710	Forretningsførsel	149 700	144 651
6711	Ekstra forretningsførsel	3 000	0
6713	IN-lån adm.gebyr	12 000	6 088
6714	Andel systemkostnader	5 000	1 250
6715	Beboerportal	0	5 421
6750	Konsulenttjenester	0	3 290
Honorarer		**187 700**	**176 980**
7500	Forsikringspremie	331 500	237 376
Forsikring		**331 500**	**237 376**
7400	Kontingenter	3 500	3 100
7700	Styre- og årsmøter	5 000	5 654
7710	Styreutgifter	12 000	0
7711	Dugnader, Tilstelninger	0	2 422
7770	Bankomkostninger	14 000	12 522
7771	EHF-fakturagebyr	1 000	553
7790	Diverse kostnader	20 000	2 973
7797	Øreavrunding	0	-27
Andre kostnader		**55 500**	**27 197**
Sum driftskostnader		**3 728 435**	**2 944 641**
Driftsresultat		**126 781**	**1 403 800**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	399
8051	Bankrenter	90 000	62 681
8070	Andre finansinntekter	0	23 028
Finansinntekter		**90 000**	**86 108**
8150	Renter leverandører	0	45
8151	Gjeldsrenter lån 71892	73 000	75 924
8152	Gjeldsrenter lån 54610	3 500	3 471
8154	Gjeldsrenter IN 62702	0	262 950
Finanskostnader		**76 500**	**342 390**
Netto finansresultat		**13 500**	**-256 282**
Årets resultat		**140 281**	**1 147 518**

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 5: **VALG**

Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Hele styret er på valg.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Sigbjørn Andersen	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Berit Gulliksen	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Sigrunn Ness Johannessen	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem	Sigurd Storehaug Arntzen	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem	Torbjørn Lundby	Valgt for 1 år i 2024

Vedlikeholds oversikt

2005
Fasade bak gårdens bakside (mot nordøst) og brannbalkonger rehabilitert. Bakveggen ble tilleggsisolert og påført Stoh murpuss. Noen bærebjelker i vegg i 5. etasje hadde rustskader og ble byttet. Prislapp: 6,4 millioner kroner.

2006/2007
Nye inngangsdører til gårdens leiligheter. Dørene oppfyller brannkrav B30 og lydkrav 35db.

2008
Overgang til fjernvarme. Gammel oljefyr og el-kjele beholdt som back up.

2009
Bytte av samtlige radiatorkraner.

Full sjekk og nødvendig rehabilitering av el-anlegg i sameiets fellesområder.

2010
Montering av nytt porttelefonsystem/callinganlegg med videobilder til gårdens 80 leiligheter. Svarapparat i den enkelte leilighet definert som sameiers eiendom og ansvar.

Sameiet etablerer egen nettside, https://langblokka.wordpress.com

Hageanlegget Trekanten, ved kortsida på nr 13, opparbeides med plen, ny beplantning, sittegrupper og utegriller.

Montering av sikkerhetsskinner på de åtte kjellerdørene. Dørene er tilnærmet innbruddssikre.

2011
Vegger og dører i bodarealer hvitmalt.

2012/2013
Bygging av 56 nye balkonger, hver på 8-9 kvadratmeter. Montering av balkongdør og utskifting av to vinduer ved balkongareal. Prislapp: 6,44 millioner kroner.

2014
Gammel oljetank med volum på 30.000 liter gravd opp, fjernet og destruert.

Etablering av sykkelparkering i kjeller nr 13 som supplement til sykkelbod i kjeller nr 23.

Felling av viltvoksende løvtrær på gårdens bakside for å optimalisere lysforhold for beboere i 1. og 2. etasje.

Radontest. Alle leiligheter friskmeldt.

2015/2016
59 av 80 bad i gården rehabilitert som skreddersøm. De øvrige 21 badene var modernisert i nyere tid. Noen av disse badene har fortsatt gamle sluk, men disse er rehabilitert med innvendig belegg av firma TT Teknikk. Nye rør for kaldt og varmt tappevann ført fram til bad

og kjøkken i alle leiligheter. Innvendige soilrør fra bad og kjøkken i alle leiligheter byttet, eller rehabilitert med teknikken rør-i-rør. Nytt system for rask sirkulasjon av varmt tappevann.

2017
Firma TT Teknikk gjennomfører full rehabilitering av bunnledninger, under kjellergulv og i bakken fram til kommunalt tilknytningspunkt.

2018
Prosjekt Bad og rør formelt godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Maling av utvendige vinduskarmer på hovedfasade og kortsider, samt gamle tofagsvinduer på gårdens bakside. Unntak for balkongdør og nye vinduer mot balkong.

2018/2019
De åtte trappeoppgangene sparklet og malt i moderne og tidsriktige farger.

56 lyspunkt i trappeoppgangene byttet. Overgang til eneribesparende led-lamper.

Nye led-lamper erstatter gammeldags og utdatert belysning på sameiets garasjebygg.

2022/23
Omlegging av papp på sameiets tak, ca 1200 kvadratmeter. Arbeidet utført av firma Nortekk. Antall levealder på ny papp ca 40 år. Kostnad omlag en million kroner. Tiltaket ble finansiert av egenkapital, oppsparte midler.

2025 (under planlegging)

Reasfaltering av gårdsplass.

Elbil-lading.

Bergvarme.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Olaf Schous Vei 13-27
Tid: 12.mai 2025, kl. 18:00
Sted: Konghellegaten 3, 4 etg.

Konstituering

- 10 seksjoner var representert, hvorav 4 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Sigbjørn Andersen ble valgt som møteleder og Sigurd Holte Sandvik ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Kristine Haugeland ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Årsmøtet erklærte seg å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 1 147 518,- og en negativ egenkapital på kr 1 189 803,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 140 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2025 og felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 140 281,- og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2025.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Hele styret var på valg.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Sigbjørn Andersen	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Berit Gulliksen	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Sigrunn Ness Johannessen	Valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Sigurd Storehaug Arntzen	Valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Torbjørn Lundby	Valgt for 1 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt. Alle ble valgt ved akklamasjon.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18:37.

Oslo, 12. mai 2025

Sigbjørn Andersen
Møteleder

Kristine Haugeland
seksjonseier

SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 13 - 27, SINSEN

HUSORDENSREGLER

For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene og et trivelig bomiljø, har vi alle et felles ansvar for at husordensreglene overholdes. Inngangsdører, kjellerdører og dører mellom oppganger og kjellere skal alltid være låst.
Andel felleskostnader må betales punktlig. Eventuelle restanser som er ubetalt etter purring, blir sendt til inkasso. Utleier plikter å gå gjennom husordensreglene med ny leietaker ved kontraktsinngåelse. Eierskifter og endringer i utleieforhold SKAL ALLTID meldes forretningsfører innen 14 dager.

§1 Vedlikeholdsplikt
Beboerne skal på egen bekostning sørge for forsvarlig vedlikehold av egen leilighet. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av f.eks. maling, tapeter, dører, vinduer, låser, nøkler og elektrisk utstyr helt fram til leilighetens sikringsboks.
Det samme vedlikeholdskravet gjelder bad med tilbehør: Vannkraner, servanter og klosetter med skåler og spylekasse. Vedlikeholdsplikten gjelder også oppstaking og istandsetting av vann- og avløpsrør til og med egen vannlås.
Eiendommen er tilknyttet felles antenneanlegg. Utendørs montering av egne antenner eller paraboltallerkner er ikke tillatt.
Porttelefonanlegget: Seksjonseierne har ansvar for at selve svarapparatet i egen leilighet er i orden. Seksjonseierne plikter å skaffe seg skilt til dørtelefonanlegg og postkasse. Den som leier ut leilighet må skaffe skilt med leietakers navn. Skilt kan bestilles hos av Norsk Nøkkelservice (tlf 22 04 07 50) Sinsenveien 4.
Beboerne må lufte radiatorene jevnlig, særlig når fyringssesongen starter om høsten. Dette er viktig for å sikre god sirkulering og jevn varme i alle leiligheter. Lufteskrue kan kjøpes i jernvareforretninger.

§2 Avløp og lekkasjer
Sluk i servanter, badekar eller dusjkabinett må ikke anvendes slik at avløpet tilstoppes. Håravfall, fyrstikker og andre gjenstander og materialer som kan tilstoppe røropplegget må ikke kastes i toalettet. Det samme gjelder for avløp fra vaskekummer. Ved lekkasje fra vannrør, må vanntilførselen straks stenges. Inntil dette blir gjort, må man forsøke å begrense skadene mest mulig. Styret, vaktmester eller rørlegger må varsles så raskt som mulig.

§3 Lufting
Lufting bør ikke skje gjennom entredør. Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken er ikke tillatt. Den som åpner vinduer i trappeoppgang og kjeller, er selv ansvarlig for å lukke dem. Alle rom skal holdes så godt oppvarmet at vannrør og radiatorer ikke fryser.

§4 Søppel, avfall og annet skrot
Husholdningssøppel, glass/metaller og aviser/papir skal kildesorteres og legges i Renholdsverkets beholdere. Det er strengt forbudt å sette fra seg søppelposer i trappeoppganger. Skrot og søppel skal heller ikke hensettes på balkonger, gulvet i søppelrom, i kjelleren eller på øvrige fellesarealer og grøntområder. Dette gjelder spesielt gamle møbler og bygningsavfall ved oppussing. Beboerne har selv ansvar for å fjerne slikt skrot fra sameiets eiendom, f.eks. ved å leie privat container.

Kasserte hvite- og brunevarer (fjernsynsapparater, pc-er, kjøleskap og komfyrer osv.) må beboerne selv levere til godkjent returmottak for elektriske artikler.

§5 Ro og orden
Mellom kl. 23 og kl. 07 skal det være ro i leilighetene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg må ikke brukes slik at naboer blir forstyrret. Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn kl. 23. Naboene må informeres på forhånd. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20 på hverdager og på søndager/helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt tillatelse fra styret, og med samtykke fra beboere i leilighetene over, under og ved siden av.
Ved modernisering av leiligheter må arbeidet utføres slik at naboene blir minst mulig forstyrret. Oppussing som medfører boring og banking i vegger, tak og gulv bør helst skje på dagtid. Slikt arbeid kan utføres mellom kl. 08 og 18.30 fra mandag til og med lørdag. Ikke på søndager og helligdager. Naboer bør varsles om slik virksomhet.

§6 Grøntområder/Dugnad
Ta vare på blomster og busker på sameiets grøntanlegg! Hærverk bør umiddelbart påtales og rapporteres til styret. Engangsgriller må ikke fyres opp på sameiets gressplener. Beboerne kan fritt bruke utplasserte bord, benker og fastmonterte griller. Hovedregel er første mann til mølla. Men du kan reservere et bord ved å sette på navnelapp samme dag som det skal brukes. Vil du legge et større, privat arrangement til friområdet Trekanten, bør naboer varsles om dag og tidspunkt med oppslag på tavlene i hver inngang. Vennligst rydd opp etter deg!
Sameiet avholder vår- og høstdugnad. Både seksjonseiere og leietakere er velkomne til innsats. En pott av innbetalt dugnadsgebyr blir fordelt mellom deltakerne. Beløpet fastsettes av styret.
Under dugnadene blir det utplassert søppelcontainere. Her kan beboerne kaste ymse skrot og løsøre, men aldri spesialavfall som løsemidler og elektrisk/elektronisk avfall. Se oppslag!
Det er forbudt å legge fuglemat på bakken. Brød og andre matrester kan tiltrekke seg mus og rotter. Eiendommen kan dessuten få dueplage.

§7 Bilparkering/Sykler/Barnevogner
Ledige garasje- og parkeringsplasser fordeles av styret etter beboernes søknadsansiennitet. Biler skal bare parkeres på anviste plasser. De må ikke være til hinder for alminnelig passasje og trafikk. Feilparkerte biler kan bli bøtelagt og/eller tauet bort. Parkerte biler må ikke gå på tomgang slik at omgivelsene blir plaget av eksosutslipp. Biler med fast parkeringsplass er ikke unntatt fra denne regelen.
Sykler og barnevogner skal plasseres på anviste steder. Feilplasserte sykler kan bli fjernet.

§8 Dyrehold
Kjæledyr som hund og katt er tillatt hvis dyreholdet ikke er til sjenanse for naboene. Kamphunder er forbudt. Det samme gjelder slanger, insekter og reptiler.

§9 Vaskeriet
Vaskekort til betalingsautomat i fellesvaskeriet og nøkkel til vaskekjeller selges av en representant for styret. Regler for dette er kunngjort på oppslagstavla i hver oppgang. Beboerne plikter å følge instruks for fellesvaskeriet. Instruksen er oppslått på tavla i

vaskeriet. Vennligst forlat vaskeriet i den stand du selv ønsker å finne det i: Både maskiner og gulv skal være rengjort.

§10 Erstatningsplikt
Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Seksjonseierne må erstatte alle skader som er forårsaket av dem selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som de har gitt adgang til sin leilighet eller til eiendommen for øvrig. Ved utleie har eier av den enkelte seksjon ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakers husstand eller gjester er ansvarlig for.

§11 Restanser ved salg
Den seksjonseier som selger sin seksjon, plikter å være a jour med betaling av andel felleskostnader, brenselsavdrag og/eller andre fastsatte utgifter. Dersom dette ikke overholdes, har styret eller forretningsfører fullmakt til å gjøre krav gjeldende overfor den nye sameieren. Den som kjøper en seksjon hvor det forekommer restanser fra tidligere eier, hefter således for disse og må i tilfelle gjøre regresskrav overfor selgeren.

C1736

12 MARS 1975

Begjæring til
Oslo byskriverembete

om oppdeling av Olav Schousvei 13 - 27, gnr. 83 bnr. 229/177 i Oslo i eierseksjoner:

1.

1. Eiendommen Olav Schousvei 13 - 27, Oslo, er en boligeiendom oppført i 1936, bestående av 5 etasjer + kjeller, inneholdende 1 verksted og 80 leiligheter.

2. Herved begjæres eiendommen oppdelt i 81 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som tilsvarer sameiebrøken. Til hver seksjon høre eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende verksted/forretning/leilighet og andre rom som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon, prioritert efter første overdragelsessum. Sameiet plikter å vike prioritet for inntil 90% av den enkelte andels lånetakst til enhver tid.

4. På sameiermøter har hver sameier 1 stemme uansett andelens størrelse.

5. Ved vesentlig misligholdelse fra beboerens side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

6. Den enkelte sameier gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som man måtte ha eller få etter norsk rett i forhold til de øvrige sameiere.

Avskriftens riktighet bekreftes:

7. Fordelingsliste

Seksjonsnr.	Forr. nr.	Etg. nr.	Brutto areal	Ant. rom	Kjeller bod nr.	Sameie-andel i%
1	F-01	Kjeller	65,3M²	2	-	1,20%

	Leil. nr.			Ant. beboelses rom		
2	I 1	1	81,5m²	3	1	1,53%
3	I 2	1	65,1m²	2	2	1,20%
4	I 11	1	"	2	11	"
5	I 12	1	"	2	12	"
6	I 21	1	"	2	21	"
7	I 22	1	"	2	22	"
8	I 31	1	"	2	31	"
9	I 32	1	"	2	32	"
10	I 41	1	"	2	41	"
11	I 42	1	"	2	42	"
12	I 51	1	"	2	51	"
13	I 52	1	"	2	52	"
14	I 61	1	"	2	61	"
15	I 62	1	"	2	62	"
16	I 71	1	"	2	71	"
17	I 72	1	75,3m²	2	72	1,43%
18	II 3	2	81,5m²	3	3	1,53%
19	II 4	2	65,1m²	2	4	1,20%
20	II 13	2	"	2	13	"
21	II 14	2	"	2	14	"
22	II 23	2	"	2	23	"
23	II 24	2	"	2	24	"
24	II 33	2	"	2	33	"
25	II 34	2	"	2	34	"
26	II 43	2	"	2	43	"
27	II 44	2	"	2	44	"
28	II 53	2	"	2	53	"
29	II 54	2	"	2	54	"
30	II 63	2	"	2	63	"
31	II 64	2	"	2	64	"
32	II 73	2	"	2	73	"
33	II 74	2	75,3m²	2	74	1,43%

Fordelingsliste (forts.)

Seksjonsnr.	Leil. nr.	Etg. nr.	Brutto areal	Ant. beboels. rom	Kjeller bod nr.	Sameie-andel i %
34	III 5	3	81,5m²	3	5	1,53 %
35	III 6	3	65,1m²	2	6	1,20 %
36	III 15	3	"	2	15	"
37	III 16	3	"	2	16	"
38	III 25	3	"	2	25	"
39	III 26	3	"	2	26	"
40	III 35	3	"	2	35	"
41	III 36	3	"	2	36	"
42	III 45	3	"	2	45	"
43	III 46	3	"	2	46	"
44	III 55	3	"	2	55	"
45	III 56	3	"	2	56	"
46	III 65	3	"	2	65	"
47	III 66	3	"	2	66	"
48	III 75	3	"	2	75	"
49	III 76	3	75,3m²	2	76	1,43 %
50	IV 7	4	81,5m²	3	7	1,53 %
51	IV 8	4	65,1m²	2	8	1,20 %
52	IV 17	4	"	2	17	"
53	IV 18	4	"	2	18	"
54	IV 27	4	"	2	27	"
55	IV 28	4	"	2	28	"
56	IV 37	4	"	2	37	"
57	IV 38	4	"	2	38	"
58	IV 47	4	"	2	47	"
59	IV 48	4	"	2	48	"
60	IV 57	4	"	2	57	"
61	IV 58	4	"	2	58	"
62	IV 67	4	"	2	67	"
63	IV 68	4	"	2	68	"
64	IV 77	4	"	2	77	"
65	IV 78	?	75,3m²	2	78	1,43 %

Avskriftens riktighet bekreftes:

Fordelingsliste (Forts.)

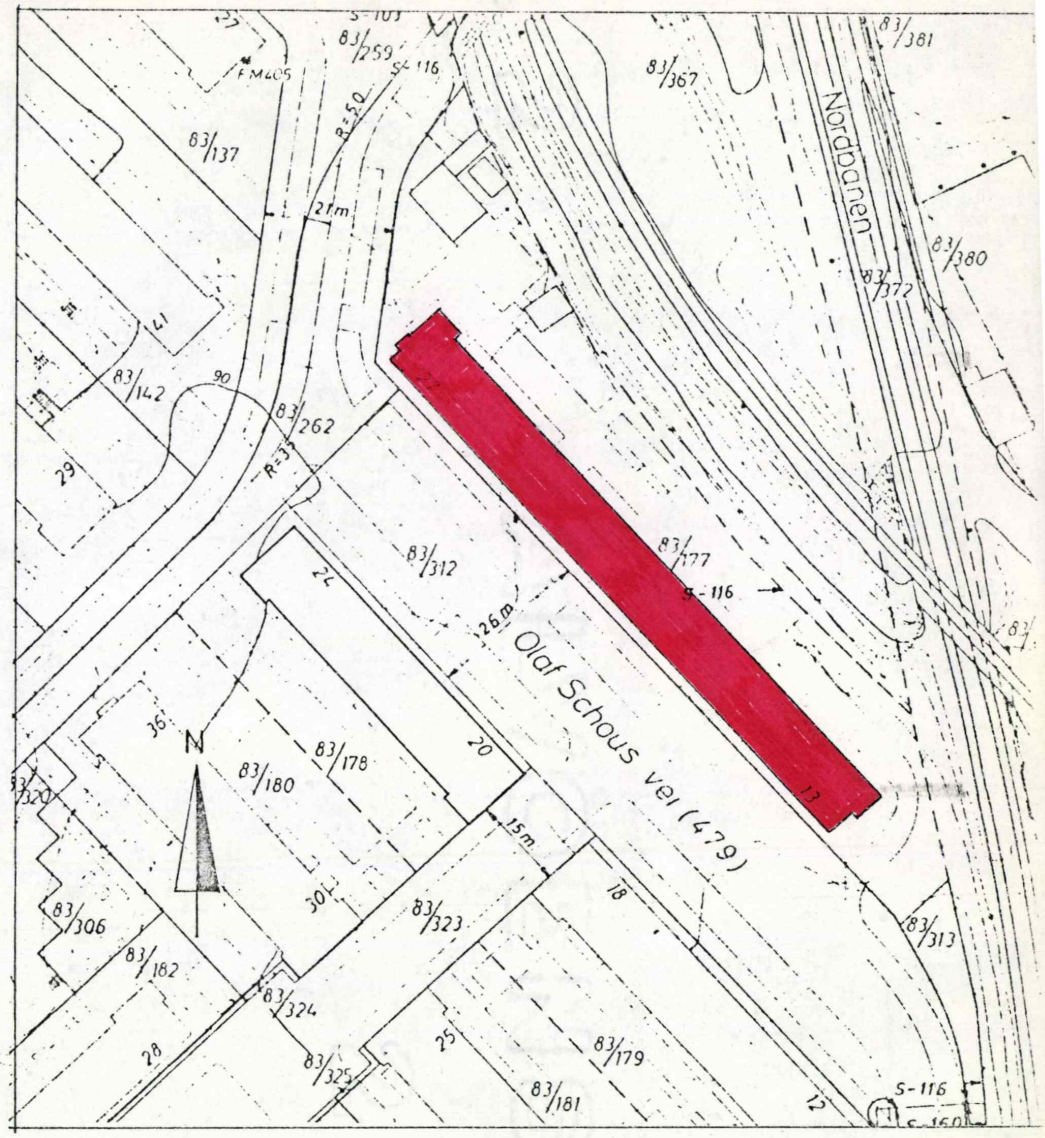
Seksjonsnr.	Leil. nr.	Etg. nr.	Bruttoareal	Ant. beboels. rom	Kjellerbod nr.	Sameieandel i %
66	V 9	5	81,5m2	3	9	1,53 %
67	V 10	5	65,1m^2	2	10	1,20 %
68	V 19	5	"	2	19	"
69	V 20	5	"	2	20	"
70	V 29	5	"	2	29	"
71	V 30	5	"	2	30	"
72	V 39	5	"	2	39	"
73	V 40	5	"	2	40	"
74	V 49	5	"	2	49	"
75	V 50	5	"	2	50	"
76	V 59	5	"	2	59	"
77	V 60	5	"	2	60	"
78	V 69	5	"	2	69	"
79	V 70	5	"	2	70	"
80	V 79	5	"	2	79	"
81	V 80	5	75,3m^2	2	80	1,43 %
			5406,2m^2			100,00 %

8. Bilag:
Gjenpart av denne begjæring, situasjonsplan og etasjeplaner med tinglysningsgjneparter.

Oslo, den 7. mars 1975

Trygve Brudevold

OLAF SCHOUS VEI 13 - 27 situasjonsplan mål: 1:1000

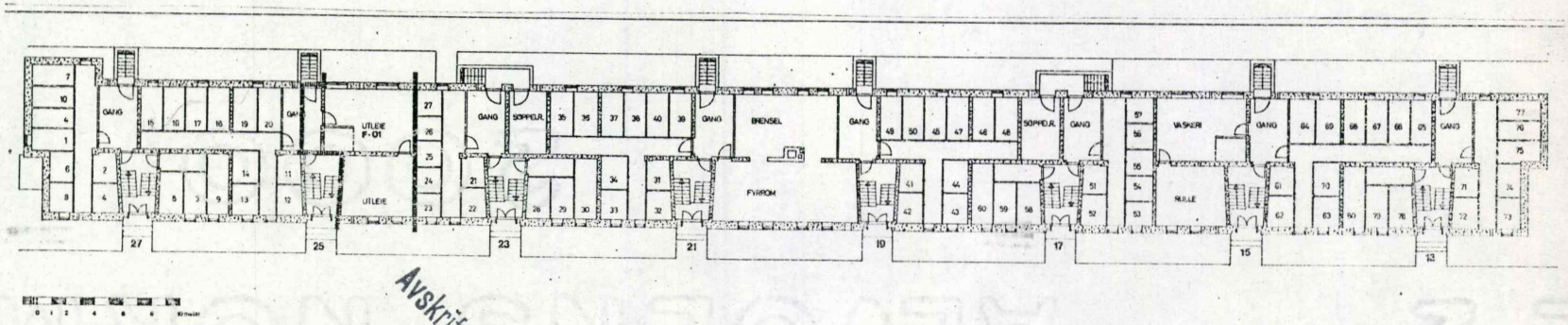


Olav Schous vei 13-27
Situasjonsplan
Oslo, den 7. mars 1975

Trygve Brudevold

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/4736/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 10:53



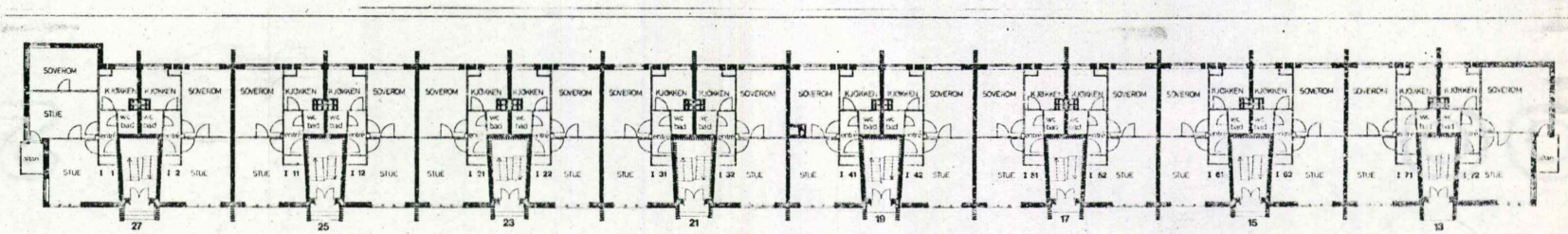
Avskriftens riktighet bekreftes

Olav Schousvei 13 - 27i Oslo æ. Kjellereetasje med forretning F-01.

Oslo, den 7. mars 1975

Trygve Brudevold

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/4736/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 10:53



Olav Schousvei 13 - 27 i Oslo. Etasjeplan 1. etasje med leilighetene I 1-2, I 11-12, I 21-22, I 31-32, I 41-42, I 51-52, I 61-62, I 71-72.

Oslo, den 7. mars 1975

Trygve Brudevold

Avskriftens riktighet bekreftes

Etasjeplan 2. - 5. etasje med leilighetene:

II 3-4, 23-24, 23-24, 33-34, 43-44, 53-54, 63-64, 73-74,
II 5-6, 15-16, 25-26, 35-36, 45-46, 55-56, 65-66, 75-76,
II IV 7-8, 17-18, 27-28, 37-38, 47-48, 57-58, 67-68, 77-78,
9-10, 19-20, 29-30, 39-40, 49-50, 59-60, 69-70, 79-80.

Avskriftens riktighet bekreftes

Olav Schousvei 13 - 27 i Oslo

Oslo, den 7. mars 1975

Trygve Brudevold

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1168-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herrer ark. L a n g e & H a u f f ,

under 24/2.1936, *anmeldte byggearbeide*

våningshus , Schouterrassen,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 177,

tomt nr. - *vei* Kv. I,

tilhørende Brødrene J o h n s e n, Murmestre A/S.

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 3/11.37, *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 20/5.38,

Vann- og Kloakkvesenet, den 18/2.38,

Feiermesteren, den 17/11.37.

Aker bygningskontroll 3 - juni 1938.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0101/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Olaf Schous vei 21 0572 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 177, snr 8 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Frode Bergheim Koppergård
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
f.koppergard@nordvikbolig.no
994 88 822

Bettina Løvås Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Ullevål
b.fredriksen@nordvikbolig.no
412 51 669

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