NORDVIK

Olaf Schous vei 16

2 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Olaf Schous vei 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
62	Vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.04.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og gjennomgående 3-roms med solrik, sydvestvendt balkong. Akonto oppvarming. *Parkeringsleie

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**126 530,-**
Totalpris	**5 113 374,-**
Fellesgjeld	**36 844,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 537,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en rålekker 3-roms leilighet beliggende høyt og fritt i byggets 3. etasje, med en hyggelig utsikt. Boligen ble omfattende modernisert i 2023, med oppgradert planløsning, oppgraderte rør og fornyet elektrisk anlegg. I tillegg ble det lagt nye gulv og alle overflater ble malt, noe som gir et moderne uttrykk.

Boligen har en sentral, men rolig beliggenhet, med nærhet til grøntområder, servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

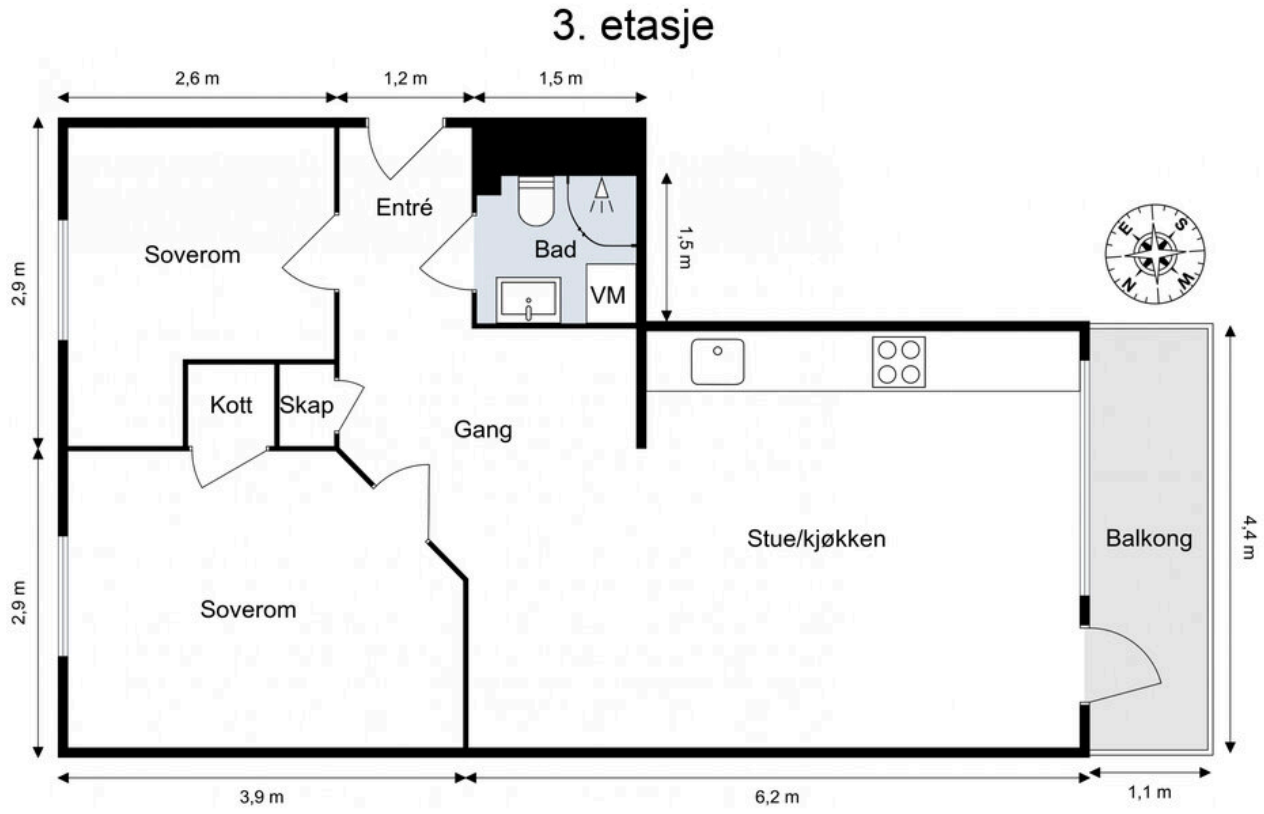
Fremtredende kvaliteter:

- Hyggelig sydvestvendt balkong med gode solforhold
- Nydelig oppusset i 2023
- To soverom av god størrelse
- Akonto oppvarming, kabel-tv og internett inkl.
- *Sameiet disponerer parkeringsplasser til utleie og det er ingen venteliste pr. 23.04.2026

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

Olaf Schous vei 16, 0572 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




















LAVIE





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0101/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Olaf Schous vei 16, 0572 OSLO
Gnr 83, bnr 179, snr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ingrid Taule Lindefjeld
Benjamin Lindefjeld

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
36 844,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 986 844,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
124 650,- (Dokumentavgift)
500,- (Innflyttingsgebyr)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 530,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 530,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 113 374,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 126 374,- (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

Byggeår
1937

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, 2 soverom, og stue/kjøkken
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, bad, 2 soverom, balkong og stue/kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 2,5 kvm.

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

Standard
Stue:
Lys og innbydende stue med god planløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en luftig atmosfære. God plass til både sofagruppe og spisebord, med naturlig tilknytning til kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong med

gode solforhold. Stilrene overflater og gjennomgående gulv gir et moderne og helhetlig uttrykk.

Balkong:
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca. 5 m² med gode solforhold. Her kan du nyte ettermiddags- og kveldssolen i rolige omgivelser. Terrassebord på tilfarere og rekkverk i smijern gir et solid og praktisk uterom.

Kjøkken:
Moderne IKEA-kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate med planlimt vask. Kjøkkenet er praktisk plassert i stuen og gir en åpen og sosial løsning. Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kullfilterventilator, Waterguard og komfyrvakt er installert for økt komfort og sikkerhet.

Bad:
Flislagt bad med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er utstyrt med toalett, servant med innredning, speilskap med belysning og dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet har også en innebygget skapløsning som gir praktisk oppbevaring. Behagelige fargevalg og godt lysinnslipp skaper en rolig og avslappende atmosfære

Soverom 2:
Et lyst og luftig soverom med plass til seng, skrivepult, kommode og andre møbler etter behov. Rommet kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av dine behov.

Entré:
Innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter. Ved inngangspartiet er det praktisk skoskap, og lenger inn i gangen er det plass til kommode. I tillegg har entréen et innebygget skap i veggen som gir ekstra lagringsplass. En funksjonell løsning som gir en ryddig og organisert velkomst til boligen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
*Parkeringplasser for utleie. Styret har oversikt over eventuelle ledige plasser og skriver leiekontrakt med leietagerne. Leietager blir fakturert for administrasjonsgebyr ved tildeling eller bytte av plass. Også eksterne kan leie parkeringsplass i sameiet. Sameiets hjemmeside: www.osv.no.

Ledige p-plasser for utleie pr. 23.04.2026 iflg. styret. Det koster 500,- pr. mnd for leie av plass.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble modernisert sommeren 2023 med en omfattende oppgradering av både planløsning og tekniske installasjoner. Planløsningen er endret fra 2-roms til 3-roms ved at kjøkkenet er flyttet ut i stuen, noe som har frigjort plass til et ekstra soverom.

I forbindelse med ombyggingen ble det utført arbeider av fagfolk på rør og elektrisk anlegg. Vannrør ble lagt om og det ble installert avløpspumpe. Det elektriske anlegget er fornyet med nytt opplegg i leiligheten samt utvidelse av sikringsskap med flere kurser.

Innvendige arbeider er i hovedsak utført som egeninnsats og omfatter blant annet legging av nytt gulv i hele boligen, riving av vegg samt oppføring av ny vegg for etablering av hovedsoverom. Flere vegger er gipset, og øvrige overflater er helsparklet.

Badet har ikke vært gjenstand for total oppussing i denne perioden, da det ble rehabilitert i regi av sameiet i 2006. I april 2026 ble servant og speilskap på badet byttet av rørlegger.

Kjøkkeninnredning og garderobeløsninger (PAX) er fra IKEA.

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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totaloppusset i regi av sameiet i 2006. Da byttet sameiet alle vannrør/avløp gjennom etasjene. Arbeidet ble utført av Nordiske varme sanitær AS.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet sto for bestillingen og oppfølgingen av oppgradering av badet i 2006. Jeg regner med at alt ble gjort etter reglene i 2006, men jeg vet ikke hvem som sto bak det og om det ble utført skikkelig.

- 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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongteam AS har installert balkonger og byttet vinduer samt satt inn verandadør mot sør i 2019.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kolstad elektro AS gjorde følgende i 2023: 1. La opp stikkontakter i sov, stue, kjøkken og gang 2. Monterte komfyrvakt 3. Nye kurser til nytt kjøkken 4. Skiftet downlights på bad 5. Skiftet reg for varmekabel og lys 6. Ny kurs for vaskemaskin 7. Noe omtrekk/ tilkobling lamper.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? Kolstad elektro AS utførte en sluttkontroll etter arbeid på elektrisk anlegg 27.09.2023.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H&H rør AS koblet fra radiator og eksisterende kjøkken og la opp vanntilførsel og avløpspumpe til nytt kjøkken i stue. Arbeidet ble utført i juli 2023.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Vi hadde litt problemer med komfyrvakta høsten 2025. Den skrudde seg av til stadighet uten noen grunn. Har vært i dialog med Garo som leverte komfyrvakta. Vi gjorde noen justeringer og siden har det ikke vært noe problem. Det er i så fall garantisak om det skjer noe igjen.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i følge med salg i 2023. Rapporten er skrevet 28. mars 2023.

- 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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Oppmålinger er gjort av takstmann fra forrige salg av boligen. Tilstandsrapporten
er datert til mars 2023. Rapporten ligger i salgsoppgaven fra da vi kjøpte i 2023.

- 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?
Svar: Ja
Beskriv: Vi fikk et brev i posten i 2025 om at Sporveien skal oppgradere trikkeinfrastrukturen på strekningen fra Nybrua til Muselunden. Det brevet har vi kastet, men her er informasjon fra sporveien.no/prosjekter-og-arbeid/trondheimsveien/. Fundamentet under skinnene skal skiftes ut og strekningen skal fornyes for å møte tekniske krav og legge til rette for flere reisende med trikken. Det skal gjøres tiltak på eksisterende Rosenhoff og Sinsenterrassen holdeplasser for å gi bedre tilgjengelighet til trikken for alle reisende. Målet er at oppgraderingen vil gi en mer effektiv og bærekraftig trikkelinje via Trondheimsveien for Oslos innbyggere. Oppgraderingsarbeidet er planlagt å starte i siste del av 2026 eller i første del av 2027, og være ferdig i løpet av 2028.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

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

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1988.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 3-lags pressglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Sydvestvendt, overbygget balkong i stålkonstruksjoner på ca. 5 m^2. Terrassebord er lagt på tilfarere av tre. Rekkverk av smijern. Rekkverkshøyden ble målt til 100 cm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2
Vinduer
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

3. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Det registreres en sprekk i veggflisen ved opplegg for vaskemaskinen. Overflatene ser visuelt bra ut. Våtrommet vurderes imidlertid å ha kort gjenværende brukstid basert på alder, og det må påregnes behov for oppgraderinger eller fullstendig oppussing på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Overvåk konstruksjonen jevnlig, ved forverring av sprekk bør det gjøres tiltak.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

3. etasje - bad - Overflater Gulv
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

3. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. etasje - bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

3. etasje - og stue/kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Vannledninger
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TGIU
3. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Speil i stuen

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Erverver eller leier av seksjonen skal godkjennes av styret. I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Med adresse menes også e-postadresse og mobiltelefonnummer. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.
Ved flytting plikter både den som flytter ut og den som flytter inn å betale et gebyr på kr 500 for slitasje på fellesarealer. Seksjonseierene er ansvarlig for at innbetaling finner sted også når det skjer i forbindelse med inn-og utflytting av leieboere.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Det er elektrisk gulvvarme på bad.

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. 3 900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 537,- pr. mnd.
Inkluderer: Nedbetaling av andel fellesgjeld (renter og avdrag), dugnadsinnbetaling, A konto oppvarming, Felleskostnader - renovasjon, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste som klipper gress, vasker trapper i oppgang og annen vedlikehold, TV/Internett fra Telia.

Herav:
A konto oppvarming: 1 145,-
Balkonglån: 208,-
Dugnadsinnbetaling: 150,-
Felleskostnader: 2 384,55
TV/Internett: 650,-

Kjente fremtidige endringer: Posten for TV/internett reduseres til 209,- fra og med 01.10.2026.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Selger opplyser:
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 13740 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 298 452,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 193 808,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Olaf Schous Vei 12-18 , orgnr. 975489574

Om sameiet
Sameiet er et kombinert sameie, som består av et bygg med i alt 61 seksjoner, hvorav 59 boliger og 2 næringsseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975 489 574. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Vaktmesteroppgavene er satt bort til Oslo Renholds- og Vaktmesterbedrift som også forvalter renholdsrutinene.

Juridiske personer kan ikke bli seksjonseiere iht. vedtekter.

Sameierne har en avtalt og tinglyst panterett på kr 5

000,- i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
1. Reparere dreneringskum i bakgården (som har sunket i terrenget (2025).
2. Utrede behovet for å skifte energimålerne i hver seksjon og hva det koster (2026)
3. Gjøre i stand gammelt vaskerom og styrerommet (2025) Antydet kostnad kr 150 000.
4. Trappeoppganger: LED belysning med sensor (2025) prisantydning kr 150 000
5. Nye lamper i andre fellesareal kjeller (2025) antydet kr 100 000
6. Tilstandsvurdering av grunn og fundamenter (2026)
7. Drenering på grunnlag av tilstandsvurdering (2026) om vurderingen viser at det er nødvendig) pris ukjent – ikke innhentet
8. Innhente tilstandsvurdering for vurdering av ev. skifte/vedlikehold av soilrør kjøkken (Det er to soilrør til kjøkken i hver oppgang over 5 etg) (2025) pris ukjent – ikke innhentet
9. Ny membran på tak, be om tilstandsrapport (2025) og gjennomføres om nødvendig en gang i 2026-2030.

Styret skriver følgende pr. mail 22.04.2026:
"Vi har en vedlikeholdsplan som vi jobber etter, men har ikke noen konkrete arbeider planlagt. Pr. nå er det ikke planlagt økning i fellesutgifter, men kan ikke utelukke at det vil komme en økning i løpet av året. Vi vil snart se nærmere på om soilrørene på kjøkken må skiftes, og om det må til så blir nok låneopptak nødvendig."

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Vi har ikke mottatt innkalling til årsmøte 2026.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 36 844,-pr. 21.04.2026

Sameiet har ikke sikringsordning.

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927030920
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,04%
Restsaldo 1 064 453,00
Innfrielsesdato: 01.10.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 32 223,03
Kapitalkostnader for leiligheten: 806,99

Lån 2:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927069266
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,04%
Restsaldo 260 111,00
Innfrielsesdato: 01.07.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 4 621,06
Kapitalkostnader for leiligheten: 63,74

Lån 3:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927002536
Dette lånet ble innfridd 28.02.2026

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 914,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat pr. 31.12.2024 var på kr. 367 210 mot budsjettert 567 868,- for året 2025.
Disponible midler pr. 31.12.2024 var på kr. 977 920.

Vi har ikke mottatt regnskapet for 2025.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes to dugnader i året. En på våren og en på høsten. Dugnaden er valgfri, men en får refundert beløpet man betaler inn i felleskostnadene for dugnaden. Det betaler 150kr i måneden for dugnad, men blir refundert dette om man møter til dugnad.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. 578621

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 913 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles, oppsatte visningstidspunkt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Sinsen i bydel Grünerløkka og har nærhet til høyskoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Idyllisk nærområde med Rodeløkkens kolonihage rett i nærheten. Bydelen er et mangfoldig og spennende sted å bo, med et rikt forretnings- og kulturliv, samt mange kaféer og restauranter.

Området har kort vei til fotballbane, ballbinge, lekeplass, svømmehall, idrettshall, tennisanlegg og flere treningssenter (f.eks. Sats i Trondheimsveien, Fresh Fitness i Dælenenggata). Eiendommen ligger i gangavstand til flotte tur- og rekreasjonsområder som bl.a. Torshovdalen, Torshovparken, Ola Narr, Tøyenparken, Dælenenga idrettsplass, Sofienbergparken, Botanisk hage og Akerselva.

Servicetilbud
Nærmeste matvarebutikker er Nærbutikken Schouterrassen, Kiwi i Trondheimsveien og Rema 1000 Rosenhoff. Rosenhoff Dagligvarer ligger også kort vei fra leiligheten. I Carl Berner passasjen like ved finner du en moderne KIWI dagligvarebutikk, antakelig Norges flotteste Vinmonopolet utsalg, Synsam og Apotek1. For ytterligere servicetilbud har Ringnes Park Senter, Markedet i Markveien og Mathallen et variert utvalg. Grünerløkka har også et spennende og unikt utvalg av vintagebutikker, mote, interiør, kaféer, barer, restauranter og frisører. Nye Carl Berner Torg har bidratt til å gi nærområdet et ansiktsløft i kombinasjon med ny samlingsplass, dagligvare, spesialforretninger, kafé og mye mer. Av andre tilbud finner man en ny vinbar med uteservering ved Sinsenveien 6, The Motor in, cafe og et lite kunstgalleri i Bjørn Stallares vei.

Kollektivtilbud
Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og T-bane, hvorav nærmeste holdeplass er Rosenhoff, ca 4 min gange, der det går trikk og buss til sentrum, blant annet buss 31 som går hele døgnet. Til Sinsen T-bane er det ca. 10 min gange, hvor man også har avganger med flybuss

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.06.1938.

Videre foreligger det ferdigattest for utvidelse av eksisterende brannbalkonger og supplere med nye balkonger i 2. etasje datert 14.01.2020.

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.

Byggetegning:
Det foreligger originale plantegninger som ikke stemmer overens med dagens planløsning. Planløsningen er endret fra 2-roms til 3-roms ved at kjøkkenet er flyttet ut i stuen, noe som har frigjort plass til et ekstra soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet nødvendigvis ikke tilfredsstiller dagens tekniske krav med henblikk på dagslys, ventilasjon mv. Dette innebærer at selv om det i utgangspunktet ikke er søknadspliktig å endre bruken av et rom fra hoveddel til hoveddel, er det uklart om endringen utløser nye tekniske krav. Kjøper overtar risikoen for dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse etter bestemmelsene i S-5239, datert 20.11.1924. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan- og byggesaker:
- Pågående plansak
Saksnummer: 202451391
Saken fortsetter i sak 2025/06699
Saken gjelder: Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring
Prosjektet har som mål å transformere det eksisterende, innadvendte bygningsmiljøet til en bydel med bolig, næring, kultur og servicefunksjoner. Det foreslås ombruk av 90 % av eksisterende bygg, i tillegg til nye tilbygg, påbygg og et nytt bygg. Hovedgrepet er derfor i stor grad

fastsatt av eksisterende bebyggelsesstruktur. Mot Sinsenveien foreslås det å rive deler av eksisterende bebyggelse for å åpne opp to akser fra Sinsenveien til Hasleveien. Disse aksene vil bryte ned den eksisterende barrieren og bli nye allment tilgjengelige ferdselsårer i nabolaget. Aksene deler eksisterende bygg i tre separate bygningsvolumer (bygg A, B og C). I tillegg foreslås det et nytt bygg (bygg D) mot Hasleveien i sør for å definere kvartalet og gaterommet, samt å skjerme uterommene for støy. Som formingsprinsipp baserer bygg A, B og C seg på en base i 3-4 etasjer bestående av eksisterende og ny bebyggelse med tilbaketrukne, fristilte påbygg i 3-5 etasjer. Sakstype: Detaljregulering

- Sporveien skal oppgradere trikkeinfrastrukturen på strekningen fra Nybrua til Museluden.
Fundamentet under skinnene skal skiftes ut og strekningen skal fornyes for å møte tekniske krav og legge til rette for flere reisende med trikken. Det skal gjøres tiltak på eksisterende Rosenhoff og Sinsenterrassen holdeplasser for å gi bedre tilgjengelighet til trikken for alle reisende. Målet er at oppgraderingen vil gi en mer effektiv og bærekraftig trikkelinje via Trondheimsveien for Oslos innbyggere. Oppgraderingsarbeidet er planlagt å starte i siste del av 2026 eller i første del av 2027, og være ferdig i løpet av 2028.

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/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/83/179/34:
27.07.1936 - Dokumentnr: 8601 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:179
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:179
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1937 - Dokumentnr: 4236 - Erklæring/avtale
VEDR. FELLES SENTRALFYRHUS
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1963 - Dokumentnr: 9374 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1975 - Dokumentnr: 5480 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1975 - Dokumentnr: 5480 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 172/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 61 SEKSJONER
Formål endret for snr. 12 og 13
Rettet etter tingl. §18
16.16.2020 Arkivref 17/04393-9

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
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 141 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. april 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket
Nordvik Løren

Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Olaf Schous vei 16

Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 204 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	17 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	24 min 2 km
Hersleb videregående skole	6 min

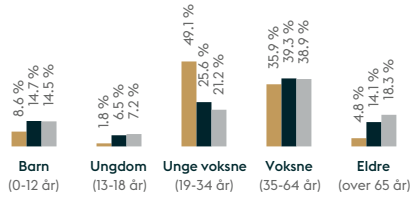
Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	5 min 0.4 km
Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.5 km
Sinsen Linje 4, 5	13 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

Barnehager

Sinsen barnehage (1-6 år) 133 barn	5 min 0.4 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år... 59 barn	7 min 0.5 km
Sinsen Kirkes barnehage (0-5 å... 27 barn	7 min 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	5 min
Lindeberglia Ballbinge	7 min
CrossFit Yggdrasil	6 min
Fresh Fitness Sinsen	6 min

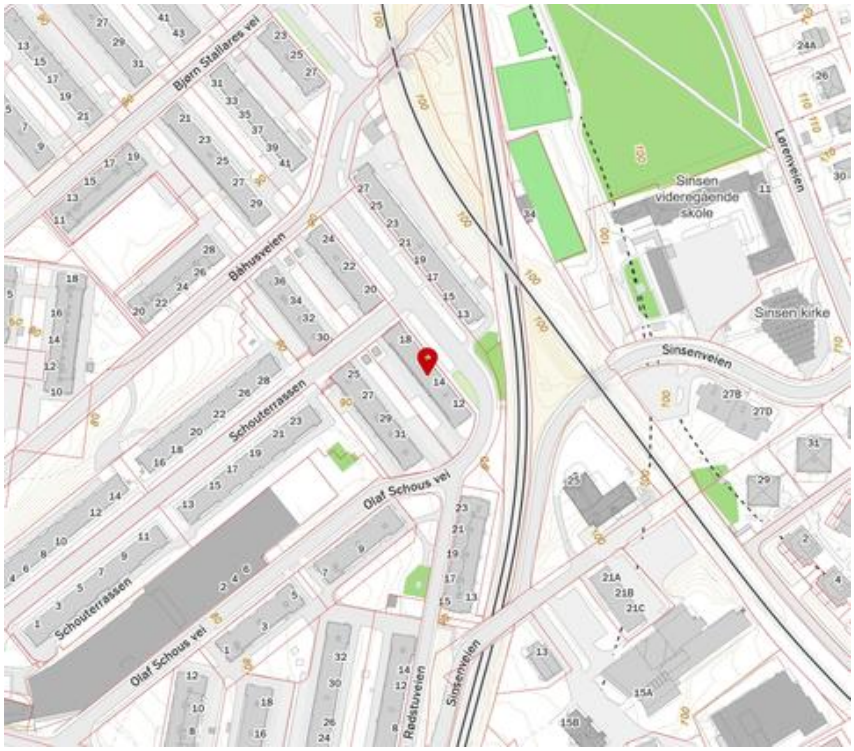
«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

— 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

Selveierleilighet

Olaf Schous vei 16 , 0572 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 179, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1625 **Referansenummer:** YN9938

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

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

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

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

Bygningen ble bygget i 1937. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- H&H rør AS koblet fra radiator og eksisterende kjøkken og la opp vanntilførsel og avløpspumpe til nytt kjøkken i stue. Arbeidet ble utført i juli 2023.

Opplysninger er hentet fra egenerklæring.

Selveierleilighet - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt, overbygget balkong i stålkonstruksjoner på ca. 5 m². Terrassebord er lagt på tilfarere av tre. Rekkverk av smijern. Rekkverkshøyden ble målt til 100 cm.

Boligblokk bygget i 1937. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt til 2,65 m i entré og 2,64 m i stue/kjøkken.

- Eier opplyser at overflater i boligen er oppgradert.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himlinger med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser i egenerklæring at badet ble totaloppusset i regi av sameiet i 2006. Da byttet sameiet alle vannrør og avløp gjennom etasjene. Arbeidet ble utført av Nordiske Varme Sanitær AS.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

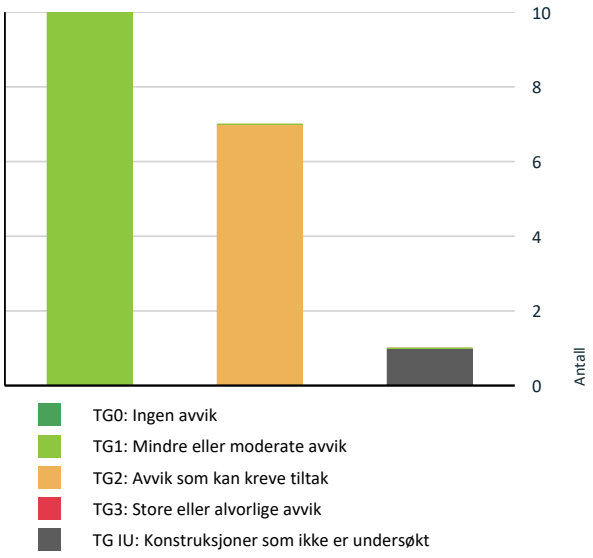
Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1937

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1988.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 3-lags pressglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt, overbygget balkong i stålkonstruksjoner på ca. 5 m². Terrassebord er lagt på tilfarere av tre. Rekkverk av smijern. Rekkverkshøyden ble målt til 100 cm.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1937. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt til 2,65 m i entré og 2,64 m i stue/kjøkken.

- Eier opplyser at overflater i boligen er oppgradert.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himlinger med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser i egenerklæring at badet ble totaloppusset i regi av sameiet i 2006. Da byttet sameiet alle vannrør og avløp gjennom etasjene. Arbeidet ble utført av Nordiske Varme Sanitær AS.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himlinger med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres en sprekk i veggflisen ved opplegg for vaskemaskinen. Overflatene ser visuelt bra ut. Våtrommet vurderes imidlertid å ha kort gjenværende brukstid basert på alder, og det må påregnes behov for oppgraderinger eller fullstendig oppussing på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Overvåk konstruksjonen jevnlig, ved forverring av sprekk bør det gjøres tiltak.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er kun visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. For å kartlegge riktig tilstand på avløpsledningene, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

- Det er montert avløpspumpe i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

- Eier opplyser at det er montert ny radiator på soverommet.

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 gang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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?
   Ja

   Opplysninger er hentet fra samsvarserklæring:

   - Opplegg stikkontakter i sov, stue, kjøkk, gang.
   - Montert komfyrvakt.
   - Nye kurser til nytt kjøkken.
   - Skiftet downlights på bad.
   - Skiftet regulator for varmekabler og lys.
   - Ny kurs for vaskemaskin.
   - Noe omtrekk / tilkobling lamper.

   Arbeider er utført av Kolstad Elektro AS i 2023.

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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

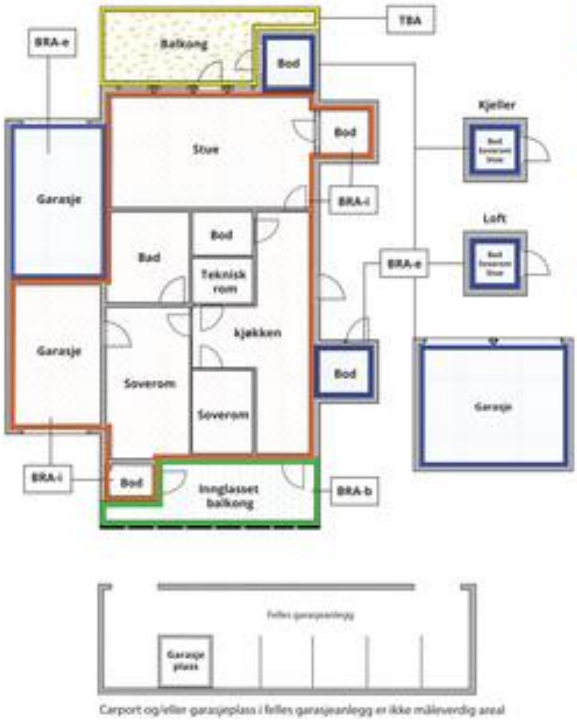
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	52			52	5
Kjeller		3		3	
SUM	**52**	**3**			**5**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, 2 soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 2,5 m², merket med 34.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Benjamin Lindefjeld	Kunde
	Ingrid Taule Lindefjeld	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	179		34	1913.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olaf Schous vei 16, 0572 OSLO

Hjemmelshaver
Benjamin Lindefjeld og Ingrid Taule Lindefjeld

Eierandel
172 / 10000

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

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
27. mars 2026

Oppdragsnummer
21-0101/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olaf Schous vei 16, 0572 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Ingrid Taule Lindefjeld, Benjamin Lindefjeld

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2023

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: 578621
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totaloppusset i regi av sameiet i 2006. Da byttet sameiet alle vannrør /avløp gjennom etasjene. Arbeidet ble utført av Nordiske varme sanitær AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet sto for bestillingen og oppfølgingen av oppgradering av badet i 2006. Jeg regner med at alt ble gjort etter reglene i 2006, men jeg vet ikke hvem som sto bak det og om det ble utført skikkelig.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Det vet jeg ikke

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongteam AS har installert balkonger og byttet vinduer samt satt inn verandadør mot sør i 2019.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kolstad elektro AS gjorde følgende i 2023: 1. La opp stikkontakter i sov, stue, kjøkken og gang 2. Monterte komfyrvakt 3. Nye kurser til nytt kjøkken 4. Skiftet downlights på bad 5. Skiftet reg for varmekabel og lys 6. Ny kurs for vaskemaskin 7. Noe omtrekk/ tilkobling lamper

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kolstad elektro AS utførte en sluttkontroll etter arbeid på elektrisk anlegg 27.09.2023.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H&H rør AS koblet fra radiator og eksisterende kjøkken og la opp vanntilførsel og avløpspumpe til nytt kjøkken i stue. Arbeidet ble utført i juli 2023.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vi hadde litt problemer med komfyrvakta høsten 2025. Den skrudde seg av til stadighet uten noen grunn. Har vært i dialog med Garo som leverte komfyrvakta. Vi gjorde noen justeringer og siden har det ikke vært noe problem. Det er i så fall garantisak om det skjer noe igjen.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i følge med salg i 2023. Rapporten er skrevet 28. mars 2023.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmålinger er gjort av takstmann fra forrige salg av boligen. Tilstandsrapporten er datert til mars 2023. Rapporten ligger i salgsoppgaven fra da vi kjøpte i 2023.

---

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?

Ja

Beskriv: Vi fikk et brev i posten i 2025 om at Sporveien skal oppgradere trikkeinfrastrukturen på strekningen fra Nybrua til Muselunden. Det brevet har vi kastet, men her er informasjon fra sporveien.no/prosjekter-og-arbeid/trondheimsveien/. Fundamentet under skinnene skal skiftes ut og strekningen skal fornyes for å møte tekniske krav og legge til rette for flere reisende med trikken. Det skal gjøres tiltak på eksisterende Rosenhoff og Sinsenterrassen holdeplasser for å gi bedre tilgjengelighet til trikken for alle reisende. Målet er at oppgraderingen vil gi en mer effektiv og bærekraftig trikkelinje via Trondheimsveien for Oslos innbyggere. Oppgraderingsarbeidet er planlagt å starte i siste del av 2026 eller i første del av 2027, og være ferdig i løpet av 2028.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0101/26

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0101/26 . Vår ref.: 7257-1-34 Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Olaf Schous Vei 12-18
Organisasjonsnr:	975489574
Seksjonseier:	Lindefjeld, Benjamin
Medeier:	Lindefjeld, Ingrid Taule
Leilighetsnummer:	34
Adresse:	Olaf Schous Vei 16, 0572 OSLO
Seksjonsnummer:	34
Gnr.	83
Bnr.	179

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 578621.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringplasser for utleie. Styret har oversikt over eventuelle ledige plasser og skriver leiekontrakt med leietagerne. Leietager blir fakturert for administrasjonsgebyr ved tildeling eller bytte av plass. Også eksterne kan leie parkeringsplass i sameiet. Sameiets hjemmeside: www.osv.no Se innkalling/protokoll fra sameiermøte vedrørende nye balkonger. Ved salg skal styret ha kjøpers mailadresse/telefonnummer Sameiet har sentralfyring og varmt vann levert av Hafslund. Megler/partene må sende melding til Brunata som foretar avregning/avlesning om målerstand, ny eier osv. Get kabel-TV og grunnpakke nett. Nye seksjonseiere bes ta kontakt med styret for ringetablå og postkasseskilt. Kabel-TV og internett reguleres etter kostpris. Felleskostnadene vil øke med 5% fra den 01.01.24

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927002536
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	0,00%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	28.02.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927030920
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,04%
Restsaldo	1 064 453,00
Innfrielsesdato:	01.10.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927069266
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,04%
Restsaldo	260 111,00
Innfrielsesdato:	01.07.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 427,06,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	1 145,00	
Lån	1 033,00	
Balkonglån	208,00	
Dugnadsinnbetaling	150,00	
Felleskostnader	2 384,55	
TV/Internett	506,51	650,00 fra 01.05.2026 209,00 fra 01.10.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	444,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 485,-
Annen formue:	16 914,-
Gjeld:	40 308,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927002536
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927030920
Restsaldo:	32 223,03
Kapitalkostnader:	806,99

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927069266
Restsaldo:	4 621,06
Kapitalkostnader:	63,74

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 36 844,09,-, pr. dags dato.

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

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

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

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Alf-Erik Vollen, e-post: olafschousvei12-18@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Til seksjonseierne i Olaf Schous. 12-18 sameie

Innkalling til årsmøte 2025
For Sameiet Olaf Schous vei 12-18

Dato: Onsdag 28. mai 2025 kl 18:00.

Sted: Menighetssalen, Sinsen Kirke, Lørenveien 13



Møte opp: kl 17.30 for registrering slik at vi kan komme i gang presist.

Velkommen til årsmøte, onsdag 28. mai 2025 kl. 18:00 i Sinsen Kirke, Menighetssalen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Olaf Schous Vei 12-18 i den kommende perioden.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Vi minner om at i seksjoner som er i sameie mellom flere eiere kan det kun avgis én stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

En fullmektig kan stemme for flere dersom han/hun har fullmakt fra flere seksjonseiere.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Olaf Schous Vei 12-18 avholdes onsdag 28. mai 2025 kl 18:00.
Sted: Sinsen Kirke, Lørenveien 13.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
2. **STYRETS ÅRSBERETNING for 2024-25**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
4. **BUDSJETT FOR 2025**
5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
6. **INNKOMNE SAKER**
7. **VALG AV TILLITSVALGTE**

   A) Valg av alle 3 styremedlemmer for 2 år, herunder valg av styreleder
   B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
   C) Valg av valgkomite

Oslo, 18. april 2025

Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

Senait Tesfazghi Thomas Waitz Knutsen Alf-Erik Vollen

SAK 1. KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Godkjenning av de stemmeberettigede
- Valg av en til å føre protokoll og minst én seksjonseier som protokollvitne
- Godkjenning av møteinnkallingen

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING for 2024-25

Årsberetningen er en oppsummering av sameiets *økonomiske* drift for regnskapsåret 2024. Dette betyr at økonomiske disposisjoner/regnskapet omfatter både det tidligere styrets og det sittende styrets arbeid innenfor kalenderåret 2024. Men års*beretningen* er en oppsummering av det sittende styrets arbeid for perioden fra årsmøtet 2024 til beretningen for årsmøtet i 2025 ble signert.

2.1. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18

Sameiet er et kombinert sameie, som består av ett bygg med i alt 61 seksjoner hvorav 59 boligseksjoner og to næringsseksjoner. Boligene består av en blanding av ettroms, toroms og treroms leiligheter.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og

sameiets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975 489 574, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med adresse:
Olaf Schous vei 12-18, gårdsnummer 83, bruksnummer 179.
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

2.1.1 Stiftet – Historie
Eiendommen ble stiftet som eierseksjonssameie ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring 21.3.1975. Bygget er reist på 1930-tallet.

2.1.2 Juridiske andelseiere
Selskapet har ved årsskiftet 5 boligseksjoner som er eid av juridiske andelseiere (i motsetning til private eiere). Oslo kommune eier én av disse. I tillegg har vi to næringsseksjoner. Vi har også en situasjon med at fire av seksjonene formelt er knyttet til et borettslag og bebos av folk som enten leier eller er andelseiere i borettslaget. Se eget punkt om dette i styrets beretning.

2.1.3. Utleie
Styret har ikke et troverdig register av boligutleieforhold fordi ikke alle eierne har fulgt opp sameiets bestemmelser om registrering av leieforhold. Det er nok riktig å si at en vesentlig del av boligene er leid ut (ikke bebodd av eieren). Vi ber om at eiere som leier ut varsler styret på Vibbo om navn og kontaktinfo for leieboere. Det gjør det enklere for alle parter å sikre god kommunikasjon og eier kan stole på at leieboer og styret har nødvendig kontakt.

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

2.1.4. Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

2.1.5. Arbeidsgiveransvar
Sameiet har ingen ansatte.

2.1.6. Vaktmester
Vaktmesteroppgavene er satt bort til Aktiv Vaktmesterdrift AS som også har ansvaret for renholdsrutinene, snømåking, plenklipping og vårfeiing.

2.1.7. Forsikring
Sameiets eiendom er i dag fullverdiforsikret i **If Skadeforsikring**. (35704) Avtalenummer: SP578621. (7257).

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Skader meldes til styret som igjen melder skaden til forsikringsselskapet via Obos. Selv om sameiets forsikring brukes, skal seksjonseier belastes egenandelen dersom forsikringsforholdet har sin årsak i forhold innenfor seksjonseiers ansvarsområde.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

2.1.8. Lås-system
Sameiet innførte i 2022 et nytt nøkkelsystem for *fellesdørene* som er et brikkebasert nøkkelsystem (SALTO) fra R. Bergersen.

2.1.9. Parkering
Sameiet disponerer i alt 18 utendørs parkeringsplasser for bil og én til MC til utleie for seksjonseierne/beboere *som bor* i sameiet. Ønsker man å leie en parkeringsplass, må man henvende seg til olafschousvei12-18@styrerommet.no Dersom det ikke er ledige plasser, må man registrere seg på venteliste hos styret. Det er for tiden ledige plasser.
Avtaler om leie av parkeringsplass kan bare inngås med eier av seksjoner, - som også må stå som betaler. Eier som leier ut parkeringsplass til en leieboer, må selv avtale dette med leieboer.
Seksjonseierne som selv bor i sameiet har første prioritet på ventelisten. Utleie til leieboere har andre prioritet på ventelisten. Bruken av parkeringsplassene faktureres sammen med fellesutgiftene, men på egen spesifisert linje.

2.1.10 Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers eget ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må seksjonseieren selv skaffe nytt. Sameiet ved styret har ansvar for brannsikkerheten og slukkeutstyr i *fellesarealer*.

2.1.11. HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og skal se til at alle rømningsveier er frie for ting og tang som kan redusere fremkommeligheten ved brann. Styret ber alle som ferdes i bygget om å varsle styret dersom man ser forhold som kan gi skade på folk eller bygg, eller forsinke en evakuering i tilfelle brann.

2.1.12. Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. Ansvaret for dette hviler på den enkelte seksjonseier. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

2.1.13. Kontakt med styret og informasjon om sameiet
Seksjonseierne kan kommunisere med styret via OBOS-plattformen «VIBBO» (vibbo.no). Vibbo er bare åpent for seksjonseiere og ev. leieboere. Vi anbefaler alle eiere og leieboere om å registrere seg på Vibbo. Man kan kontakte styret via «Oppslag» på Vibbo eller ved E-post til styret. Adresse: olafschousvei12-18@styrerommet.no.

2.2. STYRETS ARBEID 2024-2025

2.2.1. Tillitsvalgte
Etter ordinært årsmøte 2024 har disse utgjort sameiets tillitsvalgte:

Valg 2024:			
Styret			Valgt periode
Styreleder	Alf-Erik Vollen	Sørengkaia 95	2024-2025
Styremedlem	Thomas Waitz Knutsen	Olaf Schous vei 18	2024-2026
Styremedlem	Dalibor Dumancic	Olaf Schous vei 14	2024-2026
Varamedlem	Senait Tesfazghi	Olaf Schous vei 18	2024-2025
Varamedlem	Benjamin Lindefjeld	Olaf Schous vei 16	2024-2025
Valgkomite	Ole Nylund Hagen	Olaf Schous vei 16	2024-2025

Dalibor Dumancic flyttet høsten 2024 og Senait Tesfazghi har fungert som styremedlem i resten av valgperioden.

2.2.2. Styremøter
Styret har i perioden etter forrige årsmøte avholdt 12 styremøter og behandlet i alt ca 105 saker. Sameiets økonomi og HMS er fast tema i alle møter.

2.2.3. Sameiets økonomi – låneforhold
Sameiet har i perioden hatt tre lån:

- *Ett felles* lån for drift/vedlikehold, saldo pr 31.12.2024 var kr 45 704. Opprettet 2006 med kr 8,4 mill. Innfris 28.2. 2026.
  Dette lånet nedbetales av alle eierne fordelt etter eierbrøken.
- Ett lån for utvidelse av balkonger, saldo pr 31.12.2024 var kr 1 107 165. Opprettet 2018 kr 2 2 mill. Innfris 1.10.2043. Dette lånet ble tatt opp i sameiets navn, men nedbetales av *noen* av seksjonseierne. De trekkes månedlig. Dette lånet bør kunne nedbetales raskere, i alle fall med en forsert nedbetaling etter at det første lånet er nedbetalt i 2026. Det er ikke normalt at et sameie opptar lån som bare skal betjenes av noen av seksjonseierne. Forklaringen ligger i at de øvrige innbetalte sin del av kostnadene ved balkongene som ekstra innskudd.
- I 2024 har vi fått innvilget et *felles* lån på kr 300 000 for delvis finansiering av oppussing av oppganger. Saldo pr 31.12.2024 kr 291 510. Innfris 1.7.2034. Nedbetales etter eierbrøk.

Vi viser ellers til regnskapet mht sameiets lån, rente- og avdragsbetaling.

2.2.4. Økning av fellesutgiftene - Sameiets likviditet.
Sameiets likviditet har vært stram i flere år og er fortsatt stram tross en viss økning av fellesutgiftene de siste årene. Dette vil i utgangspunktet forbedre seg fra mars 2026 da opprinnelig felles lån blir innfridd. Men når vi kommer dit, er det sannsynligvis andre vedlikeholdskostnader som kommer til. Fellesutgiftene økte med 5 % fra 1. januar 2024

pga generell prisøkning, særlig på lånerenter. Styret har vedtatt at fellesutgiftene øker med 5 % fra 1. juli 2025.

2.2.5. Energikostnader
Den største energikostnaden i sameiet er leveransen av fjernvarme. Den avregnes direkte mot seksjonseierne og ordnes slik: Alle betaler en akonto pr mnd basert på boligens areal. Leverandøren; Brunata, har en ordning som går ut på årsavslutningen pr 30.6. hvert år. Da avregnes kostnadene vurdert på grunnlag av målerne som er plassert i hver bolig. Noen får da penger tilbake og andre må betale inn mer fordi akonto er satt for lavt. Avregningen kommer vanligvis ikke før på høsten.

Energiforbruket til hver enkelt seksjonseier måles via målere i leilighetene. Det er to typer målere: Varmt og kaldt vann samt målere på radiatorer. De første ble skiftet i 2013, radiatormålerne ble skiftet i 2019. Målerne har en forventet levetid på ca 10 år. Det betyr at vi burde byttet målere i 2025, men styret har besluttet å avvente med dette til økonomien forbedres.

Alle seksjonseiere har tilgang til oversikt over eget forbruk ved å gå til brunata.com og opprette bruker og logge seg inn.

2.2.6. Det nedlagte Fellesvaskeriet og ryddet fyrrom – hva skal ledige rom/arealer brukes til?

Årsmøtet 2024 vedtok at det nedlagte vaskeriet kan benyttes til trimrom. Styret har vedtatt et budsjett for tiltaket, men en har ikke kommet i gang med bruken, det er ikke innkjøpt trimutstyr pr. i dag.

2.2.7. Sykkellagring.
Styret satt i 2023 opp noen sykkelstativ i sykkelboden. Det har gitt bedre orden. Det er knapt med plass i sykkelboden og de som har sykler som ev ikke brukes, oppfordres til å kaste syklene for å gi plass til andre. Dersom vi ikke lykkes med dette, kan styret merke/stripse sykler som ikke er i bruk og deretter se an om eierne klipper stripsen. Der stripsen ikke klippes, vil syklene bli kastet.

2.2.8. Dugnader
Styret har avholdt i dugnad høst 2024 og planleger en ny i mai 2025. Vi håper på godt oppmøte. Deltakelse på dugnad er en fin måte å bli kjent med naboene på, og arbeidet sparer sameiet for kostnader for forefallende arbeid som vi ellers måtte leie inn andre til å gjøre. De som deltar på dugnad får også sine «dugnadspenger» tilbakebetalt.

Grøntgruppe: Det ble satt ned en «grønsgruppe» av frivillige i 2024 som sørget for å plante og gjøre området rundt blokken hyggeligere. Vi håper flere kan slutte seg til gruppen fordi en av krumtappene nå har flyttet.

Styret vil gjerne gjøre utearealene hyggeligere, og søker beboere som kan være interessert i å være med i en grøntgruppe.

2.2.9. Utført vedlikehold
Alle oppganger ble malt i 2024. Vi har i 2025 bestilt fornyelse av lamper i alle oppganger samt i fellesarealer i kjeller. Lampene er av type LED med følere (sparer energi). Dette arbeidet forventes avsluttet før årsmøtet finner sted.

Vi er også i gang med oppussing av styrerommet, maling, bedre belysning samt panelovn. Dette forventes også ferdig til årsmøtet.

Vi har overtatt den største boden (som tidligere var leid ut), og der lagrer vi utstyr som sameiet bruker til dugnader etc.

2.2.10. Hærverk
Sameiet opplevde i august 2024 hærverk på terrassotrappene. Vitner har fortalt at det ble utført av folk som besøkte og/eller bodde i en av boligene, men eieren har nektet for dette. Trappene er reparert og er i det vesentligste betalt via sameiets forsikring. Tilbud ble innhentet på forhånd.

2.2.11. Brann
Det oppsto brann i en bolig i nr 14 i november 2024. Renoveringsarbeidet (dvs kun riving og forberedelser for gjenoppbygging) har tatt lang tid og ble ferdig i april. Gjenoppbyggingen regnes ferdig til medio juni. Kostnadene er dekket via sameiets forsikring. Avtalene vedr både rehabilitering av gjenoppbygging inngås i sameiets navn. Det er innhentet tilbud på arbeidet og If skadeforsikring har akseptert å betale for kostnadene, minus en egenandel som faller på seksjonseieren.

2.2.12. Avtalen med Telia
Sameiet inngikk 13.10.2021 ny avtale med Telia om leveranse av TV/Bredbånd. Avtalen løper i 5 år, dvs til 13.10.2026. Avtalen er sagt opp for å unngå å bli låst i nye 12 mnd etter oppsigelse. Det er naturlig at man setter leveransen ut på anbud i god tid før oktober 2026. Dette arbeidet har så vidt kommet i gang.

2.2.13 Omsetning av boliger i 2024.

Det har dessverre ikke lyktes oss å få oversikt over omsetninger i 2024.

2.2.14. Borettslag
Styret har tidligere gjort eierne oppmerksom på at det eksisterer et selskap med navn «Olaf Schous vei 12-18 borettslag». Dette selskapet eier er fire boliger i vårt sameie. Dette borettslaget har eksistert siden 2017, og det er lignende borettslag innad i flere sameier i nærområdet. Vi har vært i dialog med styrene i våre nabosameier ang. disse forholdene.

Selskapet er eid av investorer. Det drives utleie av disse boligene og i 2023 ble vi gjort oppmerksom på at en av boligene var solgt som andelsbolig. Slik styret i sameiet ser det, er dette i strid med borettslagslovens formål. De som kjøper slike borettslagsboliger beliggende i eierseksjonssameiet Olav Scous vei 12-18 bør sette seg godt inn i reglene og relasjonen til eierseksjonssameiet Olaf Schous vei 12-18. Det bør gjøres undersøkelser om lovligheten av dette arrangementet.

2.2.15. Vaktmestertjenesten og renhold
Vi skiftet vaktmesterfirma høsten 2024. Vi er godt fornøyde med deres arbeid så langt. Deres tjeneste er betydelig dyrere enn det forrige, men vi har sikkerheten for at ting følges opp og blir utført tilfredsstillende. Det sammen gjelder renholdet via samme firma.

2.2.16. Sameiet er innklaget for Oslo Forliksråd - Rettslig tvist med seksjonseier
Vi redegjorde for denne saken i 2024. Sameiet ble frikjent av forliksrådet. Men det er inngått en avtale med Balkongteam som skal utføre opprettende arbeid på vinduet til den aktuelle seksjonen.

2.2.17. Fremtidig Vedlikehold
Styret har en oversikt over prioritert vedlikehold i henhold til sameiets vedlikeholdsplan: Planen er noe justert ved at noen punkter er utsatt i tid.

1. Reparere dreneringskum i bakgården (som har sunket i terrenget (2025).
2. Utrede behovet for å skifte energimålerne i hver seksjon og hva det koster (2026)
3. Gjøre i stand gammelt vaskerom og styrerommet (2025) Antydet kostnad kr 150 000.
4. Trappeoppganger: LED belysning med sensor (2025) prisantydning kr 150 000
5. Nye lamper i andre fellesareal kjeller (2025) antydet kr 100 000
6. Tilstandsvurdering av grunn og fundamenter (2026)
7. Drenering på grunnlag av tilstandsvurdering (2026) om vurderingen viser at det er nødvendig) *pris ukjent – ikke innhentet*
8. Innhente tilstandsvurdering for vurdering av ev. skifte/vedlikehold av soilrør kjøkken (Det er to soilrør til kjøkken i hver oppgang over 5 etg) *(2025) pris ukjent – ikke innhentet*
9. Ny membran på tak, be om tilstandsrapport (2025) og gjennomføres om nødvendig en gang i 2026-2030.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet tar styrets årsberetning til orientering.

SAK 3: ÅRSREGNSKAPET 2024

SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18
ORG.NR. 975 489 574, KUNDENR. 7257

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 864 399	2 784 606	3 021 000	3 222 664
Andre inntekter	3	9 750	52 078	23 000	23 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 874 149**	**2 836 684**	**3 044 000**	**3 044 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 960	-32 665	-31 000	-34 122
Styrehonorar	5	-226 667	-231 667	-220 000	-242 000
Revisjonshonorar	6	-11 643	-12 793	-11 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-118 340	-112 540	-115 900	-122 000
Konsulenthonorar	7	-89 537	-16 780	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-503 265	-467 413	-615 000	-488 000
Forsikringer		-239 896	-224 200	-246 500	-257 735
Kommunale avgifter	9	-468 314	-401 961	-465 900	-527 000
Energi/fyring	10	-23 768	-16 499	-25 000	-17 000
TV-anlegg/bredbånd		-349 518	-333 474	-327 155	-358 609
Andre driftskostnader	11	-288 996	-200 569	-241 500	-318 830
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 351 905**	**-2 050 560**	**-2 313 955**	**-2 393 296**
DRIFTSRESULTAT		**522 244**	**786 123**	**730 045**	**829 368**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 465	14 390	0	0
Finanskostnader	13	-179 499	-174 302	-188 000	-276 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-155 034**	**-159 912**	**-188 000**	**-276 000**
ÅRSRESULTAT		**367 210**	**626 212**	**542 045**	**567 868**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		367 210	626 212		

SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18
ORG.NR. 975 489 574, KUNDENR. 7257

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		897	52 126
Forskuddsbetalte kostnader		358 609	349 518
Driftskonto OBOS-banken		542 688	548 823
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 332	15 000
Sparekonto OBOS-banken		648 816	330 134
SUM OMLØPSMIDLER		**1 564 342**	**1 295 602**
SUM EIENDELER		**1 564 343**	**1 295 603**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 166 458	-1 533 668
SUM EGENKAPITAL		**-1 166 458**	**-1 533 668**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 144 379	2 376 847
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 144 379**	**2 376 847**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		218 421	74 499
Leverandørgjeld		102 431	137 820
Skyldige offentlige avgifter	17	17 092	19 230
Påløpte renter		27 762	28 949
Påløpte avdrag		0	51 016
Energiavregning	18	207 217	140 910
Annen kortsiktig gjeld	19	13 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**586 422**	**452 424**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 564 343**	**1 295 603**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025
Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

Alf-Erik Vollen Dalibor Dumancic Thomas Waitz Knutsen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 522 374
Lån	676 348
Kabel-tv	348 408
Dugnadsinnbetaling	107 700
Balkonglån	82 548
Parkering	82 500
Næringslokale	46 721
Bodleie	23 000
Refusjon dugnad	-25 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 864 399**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger, ViaOBOS	9 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 750**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 960
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 960**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 226 667.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 643.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-58 336
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-426
Prosjektledelse, Aase Prosjekt AS	-21 450
Vurdering fukt, TAKST OG EIENDOMSØKONOM	-3 750
Befaring reklamasjon, Byggestyring AS	-5 575
SUM KONSULENTHONORAR	**-89 537**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malerarbeider, Grorud Maler-Service As	-437 525
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-437 525**
Drift/vedlikehold bygninger	-20 901
Drift/vedlikehold VVS	-18 488
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 579
Kostnader dugnader	-8 773
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-503 265**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-300 109
Renovasjonsavgift	-168 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-468 314**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-15 097
Energiavregning	-8 671
SUM ENERGI / FYRING	**-23 768**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 734
Container	-8 136
Vaktmestertjenester	-86 594
Renhold ved firmaer	-131 341
Snørydding	-40 875
Gressklipping	-10 725
Andre fremmede tjenester	-1 818
Trykksaker	-1 427
Andre kontorkostnader	-622
Porto	-125
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-3 471
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-288 996**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 794
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 297
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 374
SUM FINANSINNTEKTER	**24 465**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-179 459
Renter på leverandørgjeld	-40
SUM FINANSKOSTNADER	**-179 499**

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2012	69 273	
Avskrevet tidligere	-69 272	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,54 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2006	-8 136 230	
Nedbetalt tidligere	6 886 065	
Nedbetalt i år	504 461	
		-745 704
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,54 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 073 318	
Nedbetalt i år	19 517	
		-1 107 165
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,54 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2024	-300 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	8 490	
		-291 510
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 144 379**

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 332
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 760
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-17 092**

NOTE: 18

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-447 502
SUM INNTEKTER	**-447 502**

KOSTNADER

Fjernvarme	240 285
SUM KOSTNADER	**240 285**

SUM ENERGIAVREGNING	**-207 217**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Periodisering, refusjon dugnad	-13 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-13 500**

Refusjon for dugnad ble utbetalt i 2025, og periodisert til 2024-regnskapet via konto for "annen kortsiktig gjeld".

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZD13C-07WY5-OX0TH-MJGBQ-XLXQS-SHHQF

Resultatanalyse 2024
Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 864 399	3 021 000	156 601	5 %
Andre inntekter	9 750	23 000	13 250	58 %
Sum driftsinntekter	**2 874 149**	**3 044 000**	**169 851**	**6 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-31 960	-31 000	960	-3 %
Styrehonorar	-226 667	-220 000	6 667	-3 %
Revisjonshonorar	-11 643	-11 000	643	-6 %
Forretningsførerhonorar	-118 340	-115 900	2 440	-2 %
Konsulenthonorar	-89 537	-15 000	74 537	-497 %
Drift og vedlikehold	-503 265	-615 000	-111 735	18 %
Forsikringer	-239 896	-246 500	-6 604	3 %
Kommunale avgifter	-468 314	-465 900	2 414	-1 %
Energi/fyring	-23 768	-25 000	-1 232	5 %
TV-anlegg/bredbånd	-349 518	-327 155	22 363	-7 %
Andre driftskostnader	-288 996	-241 500	47 496	-20 %
Sum driftskostnader	**-2 351 905**	**-2 313 955**	**37 950**	**-2 %**
Driftsresultat	**522 244**	**730 045**	**207 801**	**28 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	24 465	0	-24 465	100 %
Finanskostnader	-179 499	-188 000	-8 501	5 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-155 034**	**-188 000**	**-32 966**	**18 %**
Årsresultat	**367 210**	**542 045**	**174 835**	**32 %**

**

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2024. Resultatet overføres til balansen.

SAK 4. BUDSJETT 2025

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar budsjettet for 2025 til orientering

SAK 5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honoraret for årsmøteperioden 2024-2025 utbetales med kr 220 000 slik det ble vedtatt som en avtale i 2023. Styrets leder, som er ekstern profesjonell har fått sitt honorar utbetalt fordelt på like stort beløp pr måned. Det øvrige utbetales til resten av styrets medlemmer etter årsmøtet. Honoraret for 2024-2025 vil kanskje måtte justeres avhengig av om styrets leder også for neste periode vil være en ekstern profesjonell eller ikke. Dersom det velges ekstern styreleder med advokatkompetanse, (gjenvalg) foreslår styret at styrehonoraret øker med 5 %. Det har stått stille siden 2020. Styrets leder krever en justering på 10 % i år. Styret foreslår derfor at honoraret øker med 10 % for neste periode.

Forslagsstiller; styret:

Forslag til vedtak:
Honoraret til styrets leder er avtalt til kr 176 000 for perioden frem t.o.m. neste årsmøte i 2025 og utbetales med et likt beløp månedlig. I tillegg utbetales etter årsmøtet 2026 kr 66 000 som fordeles mellom øvrige styremedlemmer etter vedtak i styret. Styrets samlede honorar for arbeidsperioden 2024-2025 vedtas med kr 242 000. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

SAK 6. INNKOMNE FORSLAG

Sak. 6.1. Forslag vedr grøntarealer:

Forslagsstiller: Aslaug Andreassen Becher (for Grønt komiteen)

Forslag til årsmøtet i Sameiet Olaf Schous vei 12-18, mai 2025

Jeg ønsker at Grønt komiteen, som ble opprettet ved årsmøtet 2024 får anledning til å fortsette og utvikle sitt arbeid med å skape et hyggelig utemiljø med blomster, stell og vedlikehold av blomster og uteareal. Komiteen består av Annlaug, Senait, Maren og Aslaug. En overvekt er oss bor i OS 18. Det er sterkt ønskelig at beboere fra flere oppganger også vil delta i denne hyggelige komiteen med meningsfulle gjøremål for fellesskapet.
Blomster i bed/urner

I 2024 har Grønt komiteen kjøpt inn planter til urnene ved hver oppgang, vår, sommer og høst. Det er snakk om sommerblomster som holder seg utover sommeren og krever lite (ca 5-600 kr), lyng og andre høstvekster (5 -600), løker til høstplanting som vil springe ut på våren (ca 3-400).
Bedet i østveggen krever noe mer stell. Her er det plantet syrin hortensia fra «gammelt av» og noen nye ble plantet i 2024. Disse vil vokse seg store og fine ettersom årene går og de får tilstrekkelig med vann gjennom sommeren. Særlig vil nyplantede hortensiaer krever mye vann hvis de skal holde seg. I tillegg har vi plantet løkblomster, påskeliljer, krokus, snøklokker etc i bedet og håper de vil blomstre denne våren.
Ekstra sommerplanter kan forsøkes plantet i dette bedet, men det må være planter som ikke krever for mye vann og stell.
Behovet for nye planter og løker vil beløpe seg til ca 1000 kroner, kanskje noe mer.
Noe av arbeidet med blomstene kan gjøres ved dugnadene, men det kreves oppfølging utenom dugnadene, særlig vanning.

Vedr vanning
Det har vist seg vanskelig for Grønt komiteen å vanne gjennom sommerferien. Vi foreslår at vi forsøker å komme til en avtale om vanning med vaktmester som vi i dag har i sameiet. Vaktmester har i samtale foreslått å legge en slange med hull der det jevnt drypper vann. Hvordan dette kan gjøres og hva kostnaden blir er vi ikke kjent med. Men det virker som en god ide slik at bedet i østveggen vannes automatisk gjennom tørre perioder. Dersom det i perioder er mye regn, kan vaktmester skru av vannet .
Det bør settes av et beløp til dette, f eks 5000 kroner.
Vedr luking
Det har vært svært mye ugras i ved Østveggen bedet, men i løpet av sommeren har Grønt komiteen forsøkt å holde bedet rent for ugras. Bedet ble «spavendt» ved dugnaden høsten 2024 og dette tror ved vil hjelpe på ugraset. Grønt komiteen eller andre beboere som ønsker å holde det rent i bedet må gjerne ta i et tak og fjerne ugras når de ser at det tar seg opp. Det er en hyggelig utebeskjeftigelse for oss som ikke har «egen hage» men et felles bed vi kan glede oss over.
Hagemøbler i vår lille innhegning?
Kunne det være en ide å kjøpe inn en eller flere benker, stoler, bord til den lille innhegningen bak blokka? Denne koster 4500 og er laget i solide materialer som kan stå ute hele året. Det fins mange varianter av slike møbler. Vi kan også tenke på om noe som gjør det mulig å grille også burde ha en plass.
Kanskje kunne det være verdt et forsøk og se hvordan det fungerer?



Sameiet har potensiale for å få et hyggelig miljø ute, der både blomster, bier, voksne og barn kan ha hygge seg med familie, venner og andre beboere.

Budsjett til Grønt miljø

Blomster og planter:	2500,-
Vanning	5000,- + evnt rørlegger
Hagemøbler	5000,- + evnt flere møbler

Forslagstiller: Aslaug Andreassen Becher (for Grønt komiteen)

Styrets innstilling.

Styret støtter forslaget med noen kommentarer: Vi har et utebord som er lagret i fyrrommet. Dette flyttes ut og males. Om det er behov for mer utemøbler, er styret positivt til det og mottar gjerne forslag fra komiteen eller andre. Vi støtter forslaget om bruk av midler til kjøp og stell av planter. Styret er også positiv til en ordning med regelmessig vanning. Men det er noen tekniske spørsmål knyttet til å legge dryppslange skjult i terrenget og forbi inngangspartiene. Å bruke vaktmester for vanning kan koste betydelig mer enn nevnt i forslaget.

Styret foreslår slikt vedtak:

Årsmøtet gir sin tilslutning til forslaget fra Aslaug Andreassen Becher vedrørende innkjøp av planter og stell av grøntområdet. Styret vurderer kjøp av hagemøbler samt en ordning for sikrere vanning av sameiets planter.

SAK 7. VALG

Styret:

Alle styremedlemmer velges for to år ad gangen. Det følger av lov og vedtekter. Men årsmøtet kan endre på dette. Styreleder Alf-Erik Vollen og styremedlem Thomas Waitz Knutsen er på valg. Det samme er varamedlemmet Benjamin Lindefjeld. Senait Tesfazghi har overtatt etter Dalibor Dumancic som ble valgt for to år. Hun har derfor ett år igjen. For god ordens skyld anbefales det at hun velges formelt for et nytt år. Vollen velges for ett år og Knutsen for to år.

Varamedlemmer:

Varamedlem, Benjamin Lindefjeld foreslås gjenvalgt for ett år.

Valgkomite

Valgkomiteens medlem Ole Mylund Hagen foreslås valgt for to år.
Det er ønskelig at valgkomiteen skal bestå av minst to personer. Også andre oppfordres derfor til å stille som medlem av valgkomiteen.

Styret har ikke mottatt innstilling fra valgkomiteen i år. Det har heller ikke innkommet forslag på styremedlemmer fra andre. Forslagene til valg er derfor fremsatt av styret.

SLUTT

ETTER DETTE ER DET INTET MER TIL BEHANDLING I ÅRSMØTET.

Til generell informasjon:

Større vedlikehold og rehabilitering de senere år:

Større vedlikehold og rehabilitering	
2006	Etablert fjernvarmeanlegg
2006	Oppussing av bad
2017 - 2019	Balkongutbygging
2019	Fasaderehabilitering
2021	Fjernet gamle maskiner fra vaskeri og tørkerom
2022	Fjernet gamle fyrkjeler og rør fra fyrrommet
2023	Gjort betongreparasjoner i fyrrom og i det nedlagte vaskeriet
2023	Plantet hekk og andre grønne planter
2024	Maling av alle fire oppganger
2025	Vedlikehold av terrassotrapper

2025	Utskifting av lamper i alle oppganger og fellesarealer i kjeller samt vedlikehold av styrerommet.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

Møtedato: 28.05.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Sinsen Kirke

Til stede: 10 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 10 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Bjørn Amble.

Møtet ble åpnet av Alf-Erik Vollen.

Konstituering

1 A **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Alf-Erik Vollen foreslått.
Vedtak: Godkjent

B **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Bjørn Amble foreslått. Som protokollvitne ble Senait Tesfazghi foreslått.
Vedtak: Godkjent

D **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2 Behandling av årsrapport 2024

Behandling av årsrapport
Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til orientering.

Forslag til vedtak; Årsmøtet tar styrets årsberetning til orientering.
Vedtak: Godkjent, og sameiet tar det til orientering.

3 Behandling av årsregnskap 2024

Behandling av årsregnskapet.
Overføring av årets resultat til balansen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Og årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent - enstemmig

4. Budsjett 2025

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar budsjettet for 2025 til orientering

Vedtak: Årsmøte tar budsjettet til orientering.

---

5 Fastsettelse av honorarer

Honoraret for årsmøteperioden 2024-2025 utbetales med kr 220 000 slik det ble vedtatt som en avtale i 2023. Styrets leder, som er ekstern profesjonell har fått sitt honorar utbetalt fordelt på like stort beløp pr måned. Det øvrige utbetales til resten av styrets medlemmer etter årsmøtet. Honoraret for 2024-2025 vil kanskje måtte justeres avhengig av om styrets leder også for neste periode vil være en ekstern profesjonell eller ikke.

Forslagsstiller; styret

Forslag til vedtak – korrigert i møte: Honoraret til styrets leder er avtalt til kr 180 000 for perioden frem t.o.m. neste årsmøte i 2026 og utbetales med et likt beløp månedlig. I tillegg utbetales etter årsmøtet 2026 kr 60 000 som fordeles mellom øvrige styremedlemmer etter vedtak i styret. Styrets samlede honorar for arbeidsperioden 2025-2026 vedtas med kr 240 000. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

Vedtak: Godkjent – enstemmig.

Behandling av innkomne forslag og saker

Sak. 6.1. Forslag vedr grøntarealer:

Forslagsstiller: Aslaug Andreassen Becher (for Grønt komiteen)

Forslag til årsmøtet i Sameiet Olaf Schous vei 12-18, mai 2025
Jeg ønsker at Grønt komiteen, som ble opprettet ved årsmøtet 2024 får anledning til å fortsette og utvikle sitt arbeid med å skape et hyggelig utemiljø med blomster, stell og vedlikehold av blomster og uteareal. Komiteen består av Annlaug, Senait, Maren og Aslaug. En overvekt er oss bor i OS 18. Det er sterkt ønskelig at beboere fra flere oppganger også vil delta i denne hyggelige komiteen med meningsfulle gjøremål for fellesskapet.
Blomster i bed/urner 13 Sameiet Olaf Schous Vei 12-18 I 2024 har Grønt komiteen kjøpt inn planter til urnene ved hver oppgang, vår, sommer og høst. Det er snakk om sommerblomster som holder seg utover sommeren og krever lite (ca 5-600 kr), lyng og andre høstvekster (5 -600), løker til høstplanting som vil springe ut på våren (ca 3-400).

Bedet i østveggen krever noe mer stell. Her er det plantet syrin hortensia fra «gammelt av» og noen nye ble plantet i 2024. Disse vil vokse seg store og fine ettersom årene går og de får tilstrekkelig med vann gjennom sommeren. Særlig vil nyplantede hortensiaer krever mye vann hvis de skal holde seg. I tillegg har vi plantet løkblomster, påskeliljer, krokus, snøklokker etc i bedet og håper de vil blomstre denne våren. Ekstra sommerplanter kan forsøkes plantet i dette bedet, men det må være planter som ikke krever for mye vann og stell. Behovet for nye planter og løker vil beløpe seg til ca 1000

Transaksjon 09222115557548085494 Signert BA, AV, ST

kroner, kanskje noe mer. Noe av arbeidet med blomstene kan gjøres ved dugnadene, men det kreves oppfølging utenom dugnadene, særlig vanning.

Vedr vanning
Det har vist seg vanskelig for Grønt komiteen å vanne gjennom sommerferien. Vi foreslår at vi forsøker å komme til en avtale om vanning med vaktmester som vi i dag har i sameiet. Vaktmester har i samtale foreslått å legge en slange med hull der det jevnt drypper vann. Hvordan dette kan gjøres og hva kostnaden blir er vi ikke kjent med. Men det virker som en god ide slik at bedet i østveggen vannes automatisk gjennom tørre perioder. Dersom det i perioder er mye regn, kan vaktmester skru av vannet . Det bør settes av et beløp til dette, f eks 5000 kroner.

Vedr luking
Det har vært svært mye ugras i ved Østveggen bedet, men i løpet av sommeren har Grønt komiteen forsøkt å holde bedet rent for ugras. Bedet ble «spavendt» ved dugnaden høsten 2024 og dette tror ved vil hjelpe på ugraset. Grønt komiteen eller andre beboere som ønsker å holde det rent i bedet må gjerne ta i et tak og fjerne ugras når de ser at det tar seg opp. Det er en hyggelig utebeskjeftigelse for oss som ikke har «egen hage» men et felles bed vi kan glede oss over.

Hagemøbler i vår lille innhegning?
Kunne det være en ide å kjøpe inn en eller flere benker, stoler, bord til den lille innhegningen bak blokka? Denne koster 4500 og er laget i solide materialer som kan stå ute hele året. Det fins mange varianter av slike møbler. Vi kan også tenke på om noe som gjør det mulig å grille også burde ha en plass. Kanskje kunne det være verdt et forsøk og se hvordan det fungerer? 14 Sameiet Olaf Schous Vei 12-18 Sameiet har potensiale for å få et hyggelig miljø ute, der både blomster, bier, voksne og barn kan ha hygge seg med familie, venner og andre beboere.

Budsjett til Grønt miljø
Blomster og planter: 2500,-
Vanning 5000,- + evnt rørlegger
Hagemøbler 5000,- + evnt flere møbler

Styrets innstilling.
Styret støtter forslaget med noen kommentarer: Vi har et utebord som er lagret i fyrrommet. Dette flyttes ut og males. Om det er behov for mer utemøbler, er styret positivt til det og mottar gjerne forslag fra komiteen eller andre. Vi støtter forslaget om bruk av midler til kjøp og stell av planter. Styret er også positiv til en ordning med regelmessig vanning. Men det er noen tekniske spørsmål knyttet til å legge dryppslange skjult i terrenget og forbi inngangspartiene. Å bruke vaktmester for vanning kan koste betydelig mer enn nevnt i forslaget.

Styret foreslår slikt vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til forslaget fra Aslaug Andreassen Becher vedrørende innkjøp av planter og stell av grøntområdet. Styret vurderer kjøp av hagemøbler samt en ordning for sikrere vanning av sameiets planter.

Vedtak: Godkjent – enstemmig.

Transaksjon 09222115557548085494 Signert BA, AV, ST

---

6 Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Alf-Erik Vollen foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, Thomas Waitz Knutsen foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Senait Tesfazghi foreslått.

Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Benjamin Lindefjeld foreslått.

Vedtak: Valgt

D Som representant(er) i valgkomitéen for 2 år, ble foreslått
Ole Nylund Hagen og Eden-Semrawit Kiflemariam

Vedtak: Valgt

Transaksjon 09222115557548085494 Signert BA, AV, ST

Møtet ble hevet kl.: 19:50. Protokollen signeres av:

Møteleder
Navn: Alf-Erik Vollen/s/

Fører av protokollen
Navn: Bjørn Amble/s/

Protokollvitne
Navn: Senait Tesfazghi/s/

Transaksjon 09222115557548085494 Signert BA, AV, ST

Husordensregler for sameiet Olaf Schous Vei 12-18

Vedtektene er sist oppdatert og vedtatt jf. årsmøte; 23.09.2021.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene. Reglene skal bidra til å **fremme miljø og trivsel** i sameiet. Hver enkelt eier og beboer er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordensreglene er et supplement til vedtektene.

Vedtektene er sist oppdatert og vedtatt jf. årsmøte; 23.09.2021.

1. Boligen/seksjonen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret.

2. Det er tillatt med dyrehold i boligen. Eier er ansvarlig for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Ved gjentatte overtredelser av husordensreglene, kan styret forlange dyret fjernet.

3. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Eiere og beboere har det fulle ansvar for sine gjester. Har man selskap hvor en kan forvente mer støy enn normalt, skal naboer varsles i god tid. Et slikt varsel tillater allikevel ikke høy musikk eller annen uro i bygget utover tidsrommet som nevnt over.

4. Musikkøvelser er ikke tillatt etter klokken 20.00 eller på søndag/ helligdager.

5. Seksjonseiere har rett og plikt til å vedlikeholde egen bolig, men skal varsle naboer ved støyende arbeid. Slikt arbeid skal ikke finne sted etter kl 20:00 og ikke tidligere enn kl 08:00 og heller ikke på søndager/helligdager.

6. Eiere må erstatte all skade enten den er selvforskyldt eller skyldes leietakers husstand eller andre som leietaker gir adgang til boligen eller eiendommen.

7. Det er ikke tillatt å sette fra seg eiendeler eller avfall i felles oppgang eller kjeller, eks: sykler, ski, møbler, kasser, sekker eller annet, med mindre det er merket tillatt. Rømningsveier skal holdes fri. Etterlatte eiendeler kan fjernes for eiers regning og risiko.

8. Husholdningsavfall og papir pakkes inn og legges i søppelbeholdere. Spesialavfall bringes til deponeringsanlegg.

9. Det må ikke legges ut mat til duer/fugler.

10. Seksjons*eieren* er ansvarlig for at brannsikringsutstyr (Røykvarsler og slokkeapparat) fins i hver leilighet og at det fungerer. Eiere og beboere må sette seg inn i branninstruks og følge denne ved brann/alarm.

11. Balkonger.
    - Det er seksjonseier som har ansvaret for innvendig vedlikehold på balkongen.
    - Grilling er tillatt på balkongene, men bare elektrisk eller gass er tillatt.
    - Det er ikke tillatt med parabol, antenner e.l. på balkongene.
    - Balkongen skal ikke møbleres slik at det hindrer brannevakuering mellom seksjonene.
    - Balkongen skal ikke benyttes til lagring av søppel.
    - Ved behov for å rydde snø på balkongen, er det beboers ansvar å ikke kaste snøen ned på bakken, men å lagre snøen på egen balkong.
    - Blomsterkasser skal monteres etter anvisning fra balkongleverandør, og godkjente kasser kan bestilles ved henvendelse til sameiets styre. Med hensyn til alle beboeres sikkerhet, vil ikke blomsterkasser montert på rekkverk, bli godkjent av styret om blomsterkassene ikke er levert eller godkjent av balkongleverandør.
    - Ved vanning av blomster på balkongene eller ved rengjøring av blomsterkassene, må det påses at det ikke drypper vann på balkongene under.
    - Lufting, risting eller banking av tøy, sengeklær eller tepper må ikke skje fra vindu eller balkong.

12. Navneskilt til hovedinngang og postkasse skal være av felles standard. Skilt kan bestilles fra styret.

13. Skifte av inngangsdør til seksjonen skal følge styrets anvisning mht type og farge.

14. Alle rom må holdes oppvarmet slik at vannet i ledningene ikke fryser. I klosettet må det ikke kastes uvedkommende ting og må ikke benyttes slik at det kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Eiere og beboere blir selv ansvarlig for alle kostnader som kommer som følge av brudd på denne bestemmelse.

15. Ingen må lufte gjennom entrédør. Finner noen det nødvendig å åpne vinduer i trappegangen, er vedkommende ansvarlig for at de blir lukket igjen.

16. Elektriske avtrekksvifter på kjøkken, bad og klosett er ikke tillatt hvis avtrekksluften ledes inn i ventilasjonssystemet. Det er heller ikke tillatt å lede avtrekksluften gjennom vegg eller vindu ut i fri luft.

17. Det er forbudt å røyke på alle sameiets fellesarealer:
    Ved røyking fra balkong skal man vise hensyn til de andre beboerne.

18. Eier av seksjonen har plikt til å melde til styret ved forretningsfører om eierskifte, herunder også skifte av leietakere. Eier må også forplikte seg til å

orientere leietakere om husordensregler og vedtekter, om nødvendig også ved å oversette reglene.

VEDTEKTER FOR SAMEIET OLAF SCHOUSVEI 12-18
Org.nr: 975 489 574

Sist endret på årsmøter i sameiet:
06.04.1995, 18.03.1997, 17.03.1999, 22.05.2003, 03.05.2007, 18.03.2015, 27.10.2016, 05.04.2018, 04.04.2019, 23.09.2021.

1. EIENDOMMEN- FORMÅL

Sameiet Sameiet Olaf Schous vei 12-18 ble opprettet ved seksjoneringsbegjæringtinglyst den 21.03.1975.

Sameiet består av 59 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 83,bnr. 179 i Oslo kommune. Seksjon 12 og 13 er regulert til næringsformål og de øvrige er regulert til bolig.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikreforsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut frasameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken bygger på BRA for enheten.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan, selv eller ved nærstående, kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjon i Olaf Schous vei 12-18 sameie. Juridiske personer tillates ikke å erverve boligseksjon i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

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

Erverver eller leier av seksjonen skal godkjennes av styret. I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Med adresse menes også e-postadresse og mobiltelefonnummer.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

Ved flytting plikter både den som flytter ut og den som flytter inn å betale et gebyr på kr 500 for slitasje på fellesarealer. Seksjonseierene er ansvarlig for at innbetaling finner sted også når det skjer i forbindelse med inn-og utflytting av leieboere.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal. Husordensregler

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver bolig har bruksrett til én bod. Det kan ikke knyttes enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for sameiet. Eier av boligseksjoner har ikke anledning til å installere ventilasjonsvifte som ikke er tilpasset sameiets ventilasjonssystem.

Eierne/brukerne av boligseksjonene har eksklusiv rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, og fellesrom i boligetasjene, felles bodareal, som utelukkende er beregnet for boligene.

Næringsseksjonene har eksklusiv rett til å bruke fasade og inngangsparti som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene.

Tiltak fra næringsseksjonen som kan ha innvirkning på bomiljøet, forutsettes iverksatt i samarbeid og forståelse med styret i sameiet. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Styret i sameiet kan ikke nekte slike tiltak uten saklig grunn. Med denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonen. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

Parkering. Sameiet disponerer 18 parkeringsplasser på fellesområdet. Styret i sameiet administrerer og leier ut sameiets parkeringsplasser etter ansiennitetsliste. En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp. Kostnad ved ladepunkt tilfaller seksjonseier.

Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres separat innen næringsseksjonene og betales separat av næringsseksjonene.

Sameiet tillater kameraovervåking.

Det er forbudt å sette opp parabolantenner i sameiet.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21, annet ledd.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak, m.v. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig), skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor.

«Næringsseksjonene» med de eventuelle installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen. ”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **Eieren av næringsseksjonen** skal dekke følgende kostnader:
a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
b. Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
c. Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
d. Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen
e. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
f. *Tillegg* til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen.

(2) **Eierne av boligseksjonene** skal dekke følgende kostnader:
a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
b Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som

gjelder boligdelen
c. Håndtering av avfall i boligseksjonene
d. Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
e.Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare gjelder boligdelen
f. Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
g. Kostnader med tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
h. Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og dørsystem som gjelder boligdelen.
i. Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
j. Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare gjelder boligdelen
k.*Tillegg* til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen. Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene.

(3) Følgende kostnadselementer **fordeles mellom eierne av bolig- og næringsseksjon**:
a. Byggforsikring
b. Styrehonorar
c. Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer
d. Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold
e. Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
f. Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavler, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, varmtvannsberedere, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
g. Kostnader til drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg.
h. Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
i. Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte:
a. Kostnader til forbruk av vann. Dette forutsetter at det er etablert egne målere pr. seksjon,
b. Kostnader til TV/Bredbånd fordeles med et likt beløp pr seksjon.

(5) Den enkelte seksjonseier (både boligdel og næringsdel) skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonen skal avregnes innen 30. juni påfølgende år. Næringsseksjonen plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

4. PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren somfølger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, eller høyere om det har skjedd via lovendring på det tidspunktet når tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameierne har i tillegg til foran nevnte også en avtalt og tinglyst panterett på kr 5 000 i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

5 VEDLIKEHOLD, OMBYGNING OG ENDRING AV EGEN SEKSJON

5.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere 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 brannslukkingsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører
j) Innvendige flater på balkong eller lignende

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.

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Dersom seksjonseieren eller den som seksjonseieren har latt disponere seksjonen har opptrådt grovt uaktsomt i forbindelse med skade, kan seksjonseier bli erstatningsansvarlig for hele skaden.

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

Seksjonseierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen.

Seksjonseierne skal holde bruksenheten fri for innsekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Bodene i bodområder skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseieren.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varsling vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

5.2. Ombygning og endring av egen seksjon.

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre dette svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Den som skal gjøre endringer er selv ansvarlig for å søke bygningsmyndighetene om tillatelse eller finne ut av om slik tillatelse er påkrevd. Dersom det gjøres inngrep i brannceller (eks bores hull i vegg mot gang for å trekke ledninger til sikringsskap el.l., skal det sendes søknad om tillatelse til Oslo kommune/plan- og bygnigsetaten og til styret io sameiet.

Endring av plassering av kjøkken kan ikke skje uten etter søkknad til og samtykke fra styret i sameiet.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, og godkjennelse fra bygningsmyndighetene.
Utenfor seksjonene skal alle bygningsmessige forandringer eller installasjoner på alt felles areale godkjennes av styret.

5.3 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. 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.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.4 . Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6 MISLIGHOLD M.M.

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Pkt 7.2. andre ledd gjelder tilsvarende.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, 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. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).
h) endring av vedtektene om ikke loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skaltil enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange Seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

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

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

STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og inntil to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

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

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

Styrets leder og ett styremeldem forplikter i fellesskap sameiet og tegner sameiets firma.

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

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8.8. Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

8.9. Oppbevaring av dokumentasjon

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet har besluttet at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYGGESTYRING AS
Tonsenveien 34B
0587 OSLO

Dato: 14.01.2020

Deres ref.: Sverre Sande | Vår ref.: 201705371-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Maja Kozak Dehlin | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF SCHOUS VEI 12 - 18	Eiendom:	83/179//
Tiltakshaver:	SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18	Adresse:	C/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, PB 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	BYGGESTYRING AS	Adresse:	Tonsenveien 34B, 0587 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Olaf Schous vei 12 - 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for å utvide eksisterende brannbalkonger og supplere med nye balkonger i 2. etasje, mottatt 15.12.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.), og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201705371			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/13
Plan	12	29.08.2017	9/3
Snitt	11	29.08.2017	9/4
Fasade	15	29.08.2017	9/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1170-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr er 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.* 179,

tomt nr. - *vei* kv. III.

tilhørende Brödrene J o h n s e n, Murmestre A/S.,

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 24/11.37, *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 20/5.1938.

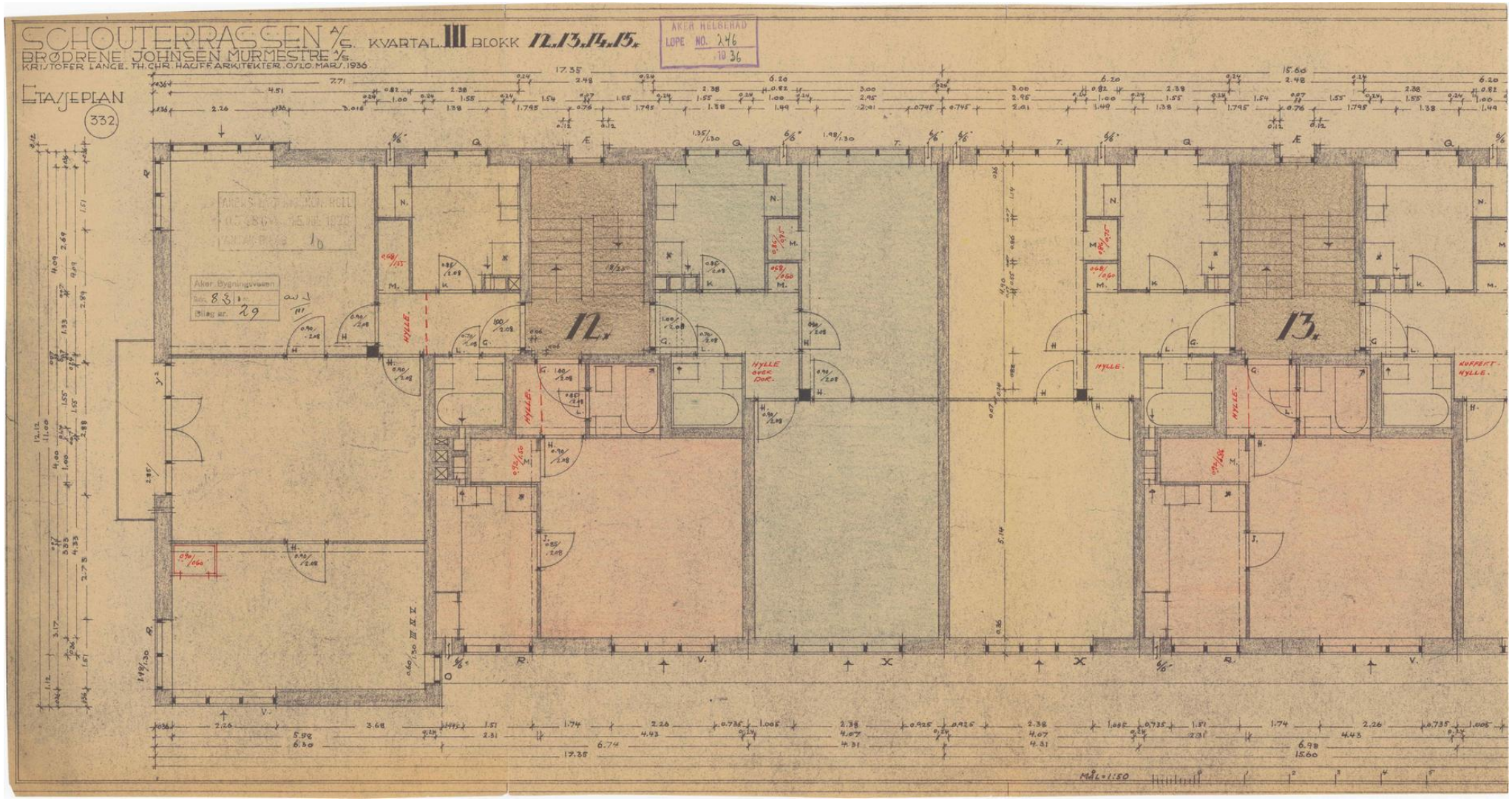
Vann- og Kloakkvesenet, den 18/2.1938.

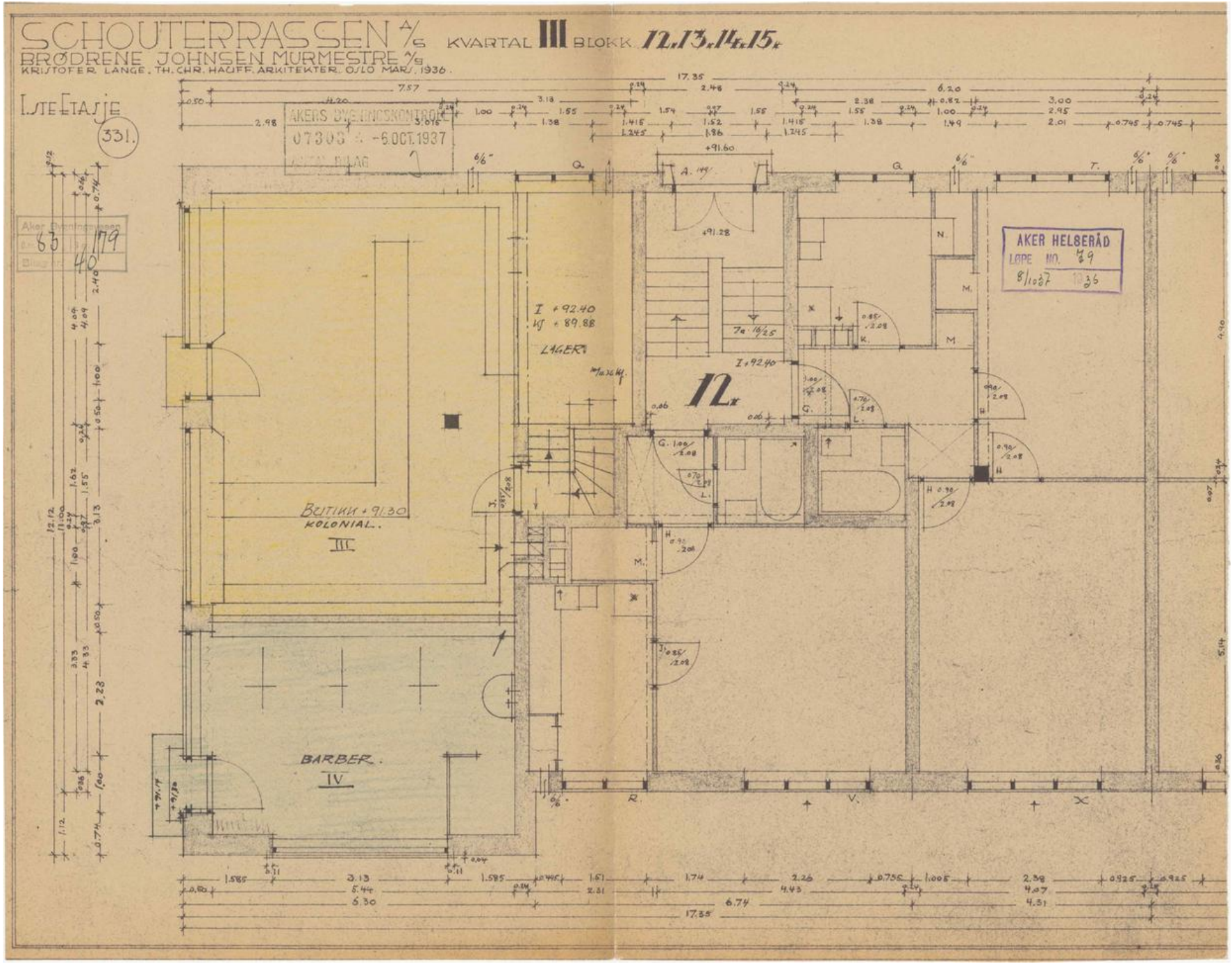
Feiermesteren, den 17/11.1937.

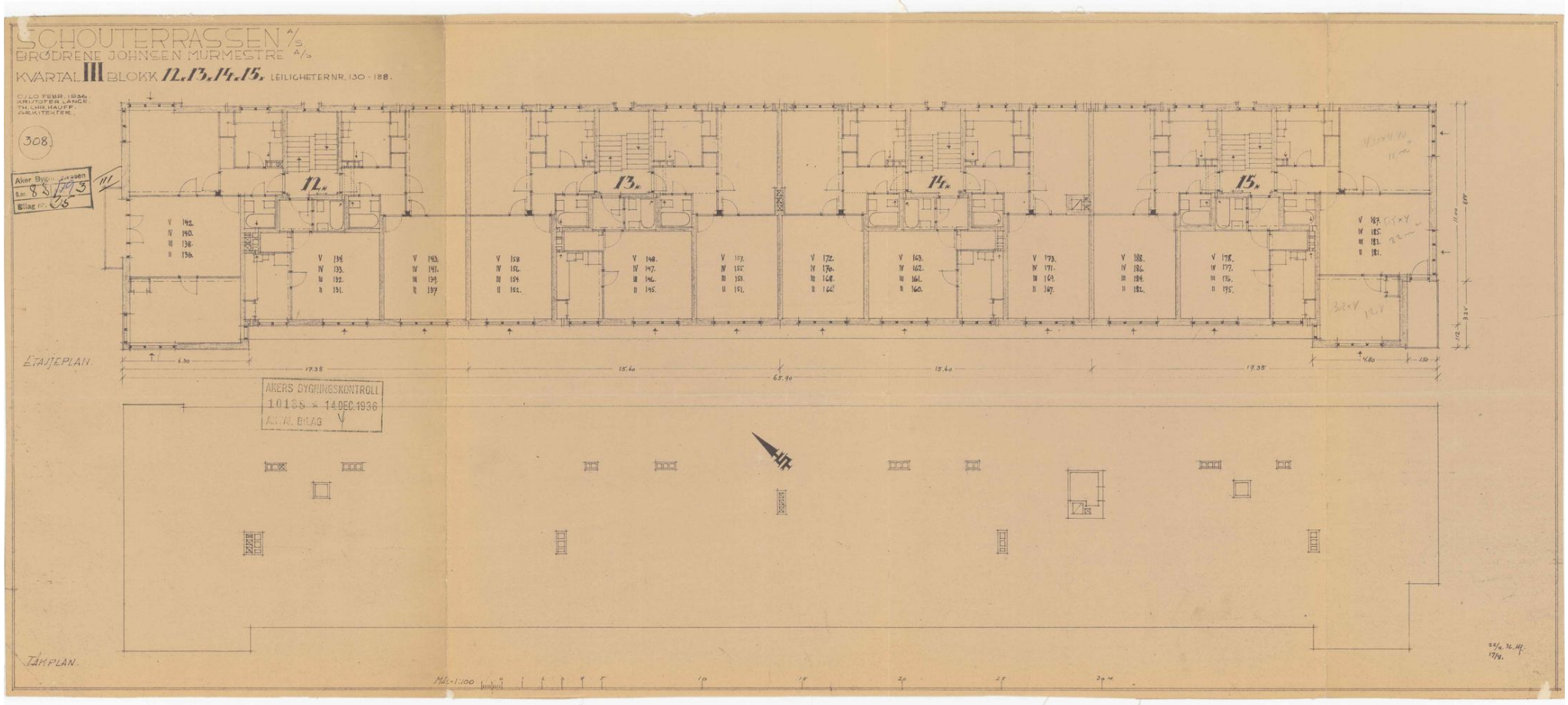
Aker bygningskontroll 3die - juni 1938.

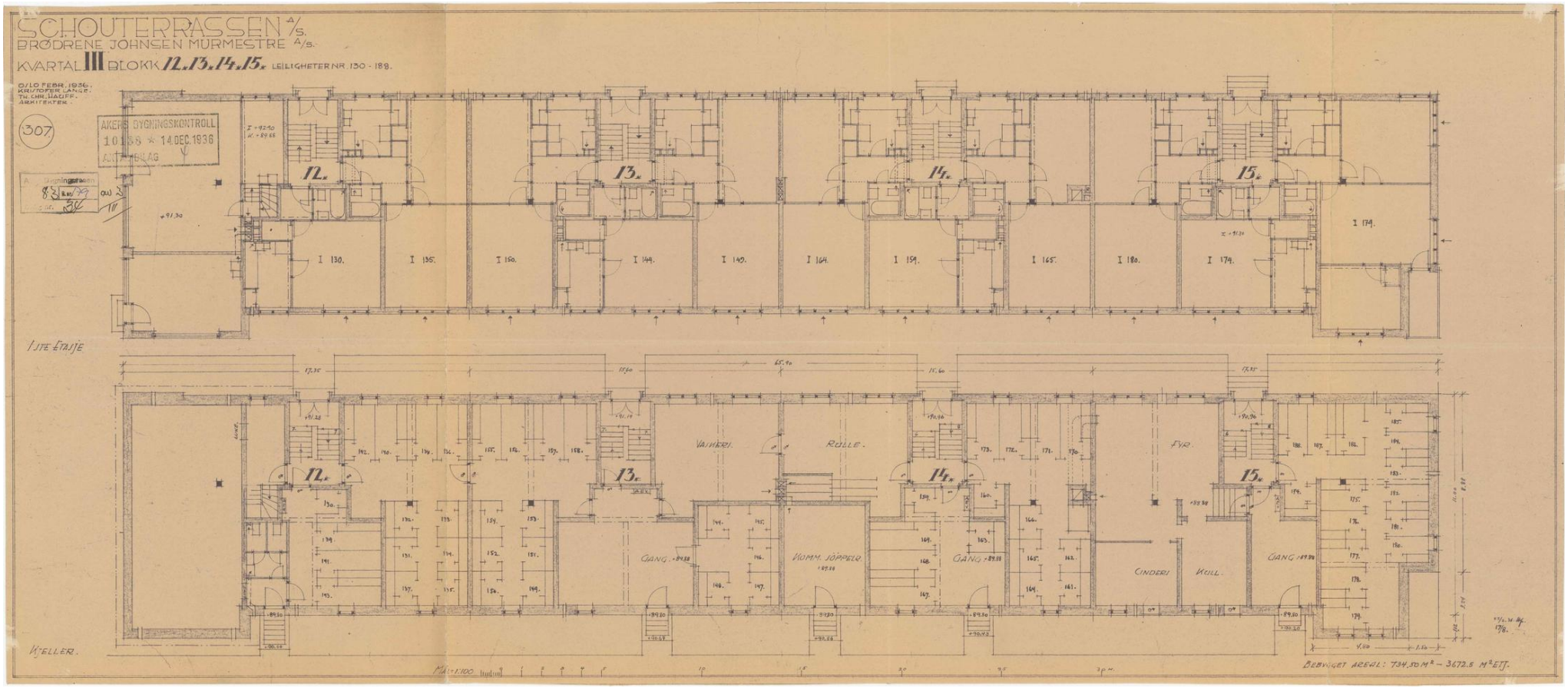
Bygningssjef.

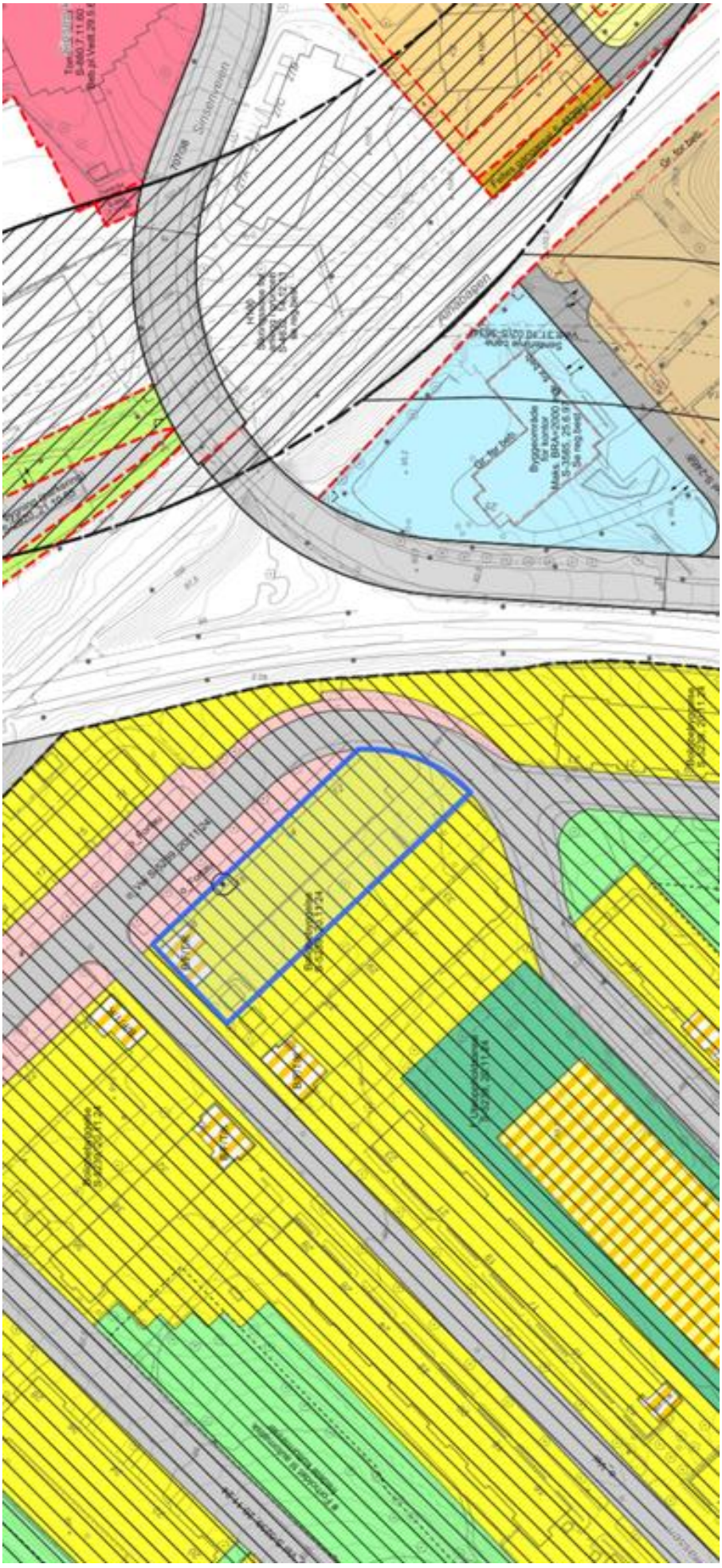
Bygningsinspektør.


SCHOUTERRASSEN A/S. KVARTAL III BLOKK 12.13.14.15.
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S
KRISTOFER LANGE. TH.CHR. HAUFF. ARKITEKTER. OSLO. MAR. 1936
AKER HELSERÅD
LOPE NO. 246
1936
ETASJEPLAN
332
Aker Bygningsvesen
Bnr. 83
Bilag nr. 29
12.
13.
HYLLE.
HYLLE OVER DØR.
KOFFERT-HYLLE.
MÅL 1:50


SCHOUTERRASSEN A/S KVARTAL III BLOKK 12.13.14.15.
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S
KRISTOFER LANGE. TH. CHR. HAUFF. ARKITEKTER. OSLO MARS. 1936.
I.STE ETASJE
331.
AKERS BYGNINGSKONTROL
07303 - 6.OCT.1937
AKER HELSERÅD
LØPE NO. 179
8/10 37
I +92.40
Hj +89.88
LAGER
12r
BUTIKK +91.30
KOLONIAL.
III
BARBER.
IV
+91.60
+91.28
17.35
6.74


SCHOUTERRASSEN A/S
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S
KVARTAL III BLOKK 12.13.14.15. LEILIGHETER NR. 130 - 188.
OSLO FEBR. 1936
KRISTOFER LANGE.
TH. CHR. HAUFF.
ARKITEKTER.
308
Aker Bygningsnemnd
Bnr. 85/1773
Bilag nr. 05
12.
13.
14.
15.
ETASJEPLAN.
TAKPLAN.
AKERS BYGNINGSKONTROLL
1015 - 14 DEC 1936
ANVN. BILAG
6.30
17.35
15.40
63.90
15.60
17.35
4.80
1.50
Mål: 1:100


SCHOUTERRASSEN A/S.
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S.
KVARTAL III BLOKK 12.13.14.15. LEILIGHETER NR. 130 - 188.
O/LO FEBR. 1936.
KRISTOFER LANGE.
TH. CHR. HAGEF.
ARKITEKTER.
307
AKERS BYGNINGSKONTROLL
10188 * 14 DEC 1936
1ste ETASJE
KJELLER.
VASKERI.
RULLE.
GANG
KOMM. SKAPER.
FYR.
CINDERI
KULL.
BEBYGGET AREAL: 734.50 M² – 3672.5 M² ETT.

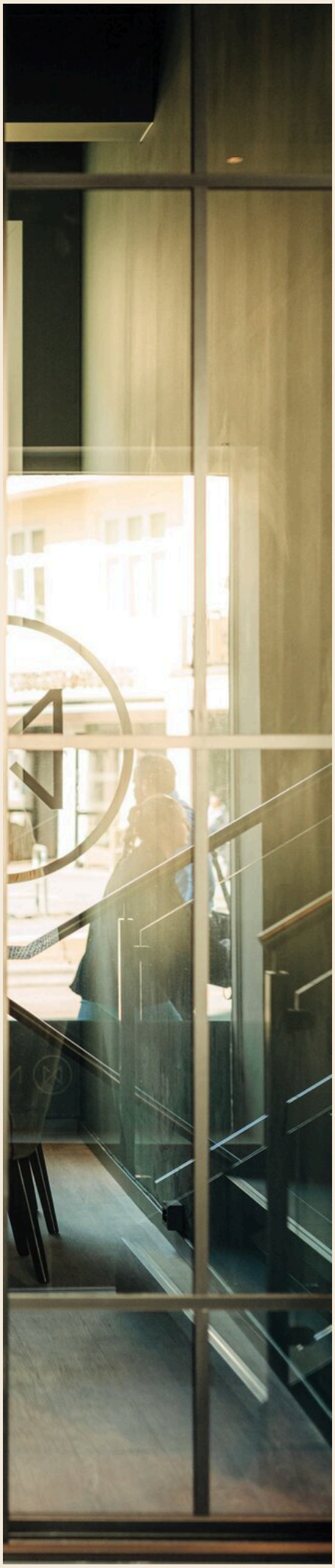


Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: 21-0101/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Olaf Schous vei 16 0572 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 179, snr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322