

Olaf Schous vei 22

1 soverom | 47 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Olaf Schous vei 22

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Romslig og pen 2-roms toppleilighet med god planløsning og bad fra 2014. Varmtvann og fyring inkl. IN-ordning. Sentralt!

Prisantydning	4 300 000,-
Omkostninger	113 450,-
Totalpris	4 596 464,-
Fellesgjeld	183 014,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 648,-
BRA-i	47 kvm
Soverom	1
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1937
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

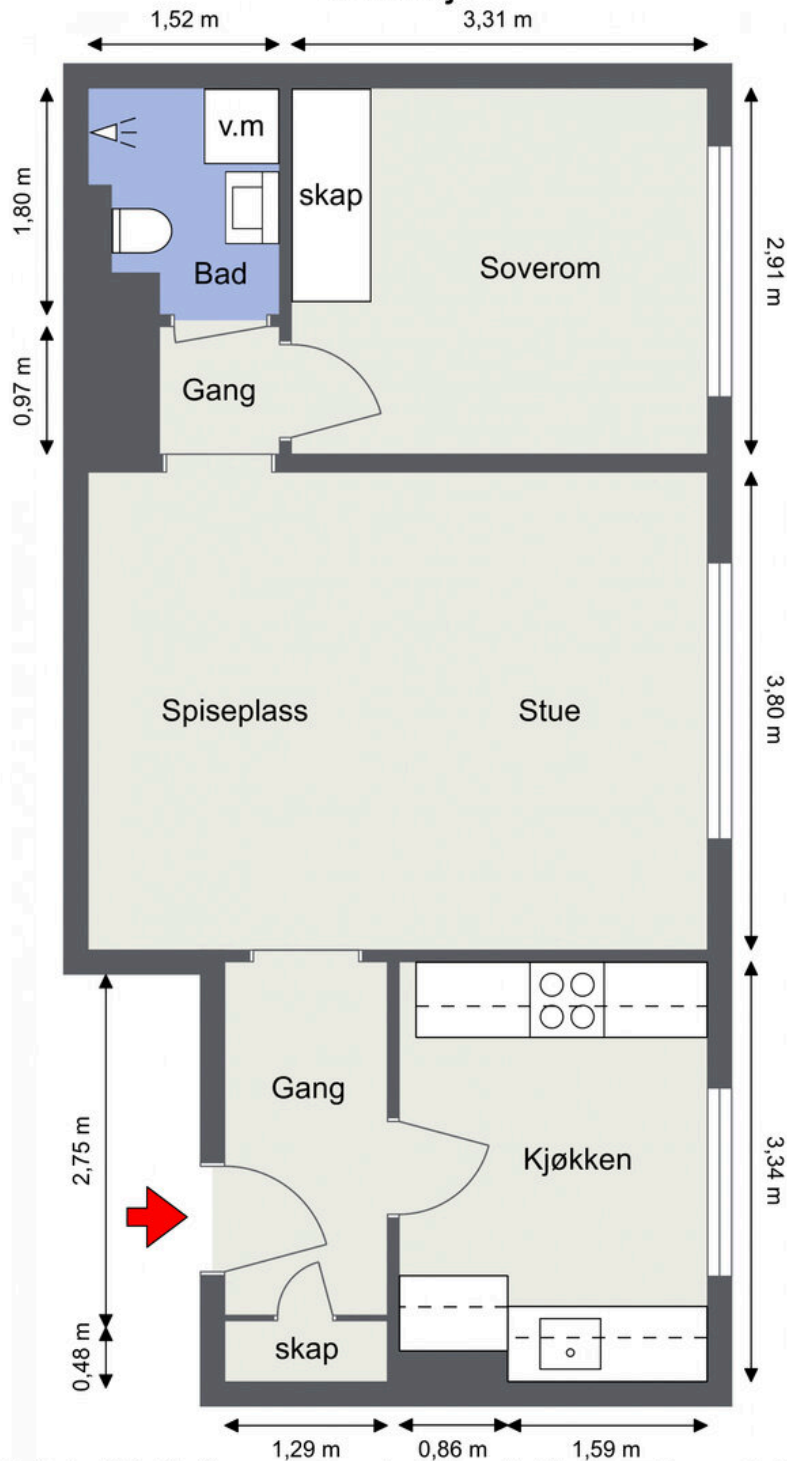
Velkommen til en lys og romslig 2-roms toppleilighet, med en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet på Sinsen / Rosenhoff. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med romslig stue, separat kjøkken, pent badrom og et soverom av god størrelse. Beliggenheten er svært attraktiv, med kort vei til Torshovdalen, gode kollektivmuligheter og nærhet til dagligvarebutikk.

Fremtredende kvaliteter:

Flott planløsning med gode møbleringsmuligheter
Bad fra 2014 med opplegg for vaskemaskin
Tregulv slipt ned og lakkert lysere i 2022
IN-ordning, mulighet til å redusere f. utgifter til kr. 3 768 pr. mnd
Varmtvann og fyring inkl. i felleskostnader
Mulighet for utleie
Disponerer 1 kjellerbod
Mulighet for parkeringsleie (venteliste)
Matbutikk rett ved leiligheten



Olaf Schous vei 22 5. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.















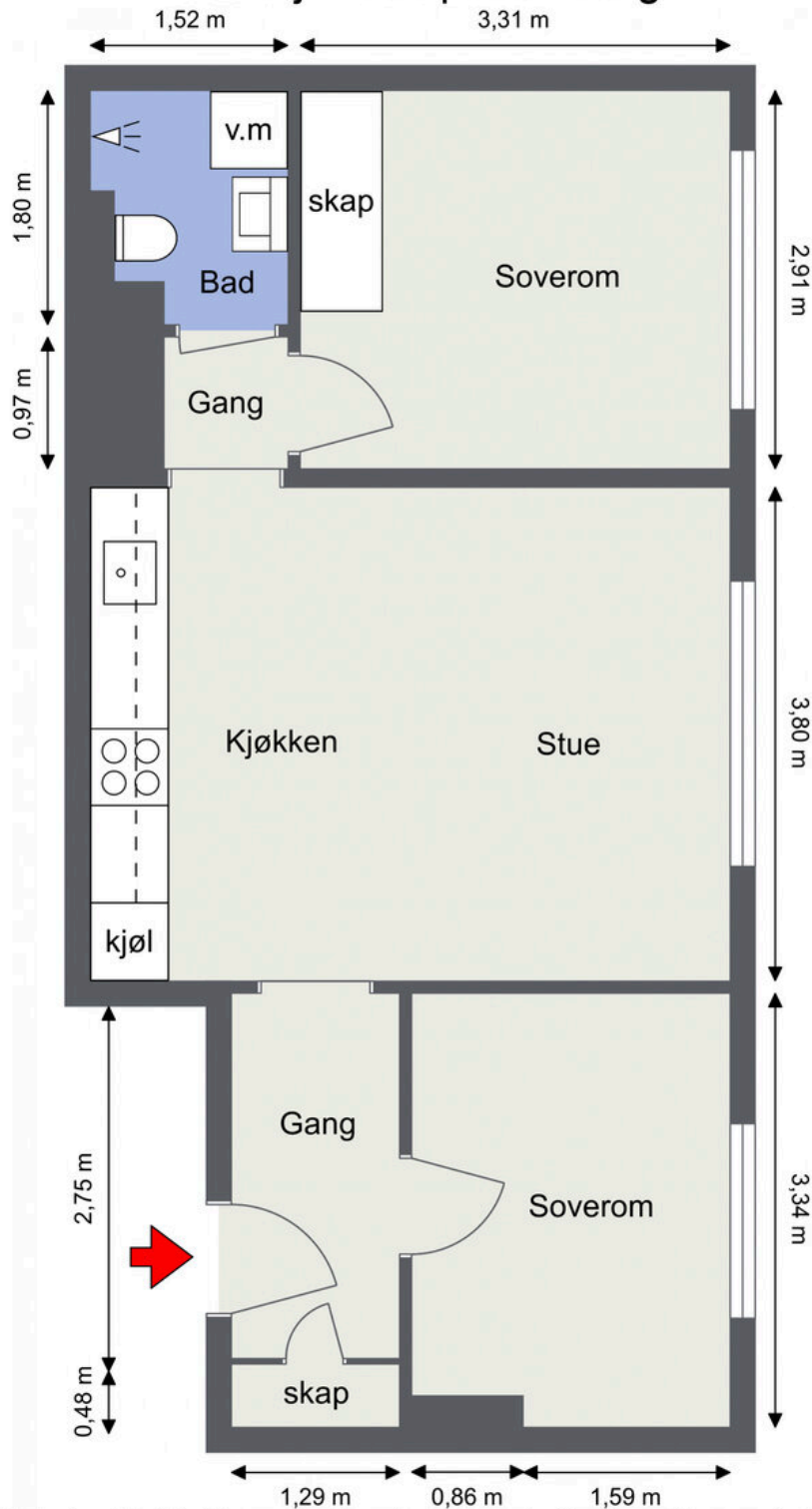








Olaf Schous vei 22
 5. Etasje - Alt. planløsning



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0004/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Olaf Schous vei 22, 0572 OSLO
Gnr 83, bnr 178, snr 48 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Fredrik Bachke

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
183 014,- (Andel av fellesgjeld)

4 483 014,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
112 070,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

113 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 596 464,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 609 164,- (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
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 50 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bad
Total BRA: 47 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod
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, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 3 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 trivelig stue med store vinduer som gir rikelig lysinnslipp og en koselig utsikt over området. Det er god plass til sofa med tilhørende møblement, samt spisebord for hyggelige sammenkomster. Stuen har flotte tregulv og lyse, malte overflater som skaper en behagelig atmosfære.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger separat fra stuen og har en pen

innredning med hvite, slette fronter og laminat benkeplate. Her er godt med både skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, ovn og induksjonstopp. Ventilator med kullfilter er installert, og kjøkkenet har plass til et mindre spisebord hvor frokost kan nytes, samtidig som man kan nyte utsikten.

Bad:

Flislagt baderom av god størrelse, innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er flislagt med varmekabler, vegger er flislagt, og himling er malt med downlights. Badet ble oppført i 2014 i regi av sameiet, og fremlagt dokumentasjon bekrefter dette.

Soverom:

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider, samt en stor skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Entré:

Romslig entré med god plass til oppheng av ytterklær og plassering av sko, samt mulighet for skoskap eller kommode. Direkte adkomst til intern bod gir ekstra oppbevaringsplass. Entréen har flislagt gulv og lysmalte overflater, og dørtelefonen er praktisk plassert ved inngangsdøren.

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

Parkering

Sameiet har 13 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste, styret administrerer denne. Leie av garasjeplass følger ikke seksjonen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste ved tildeling av plass

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
Motorsykkle og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil : 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkle 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

Innfellbare dusjdører montert av fagfolk i 2020
Tregulv slipt ned og lakkert lysere av fagfolk i 2022

Servantbatteri på bad byttet fagfolk i 2022

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: Bademiljø Søstre Amundsen Rørleggerbedrift AS har montert innfellbare dusjdører i 2020 og byttet servantbatteri i 2022.

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

Svar: Ja. Beskriv: Felles ventilasjonsanlegg ble renset av fagfolk i første kvartal 2024.

- 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.

Svar: Ja. Beskriv: Kryp kjeller i Olaf Schous vei 20 ble utbedret av Anticimex i oktober 2023 som følge av rotteaktivitet. Det ble montert gitter over åpen grunn og gitter festet i vegg i krypkjelleren. Rundt rør ble gitteret støpt fast slik at det ble tett. I tillegg ble det indentifisert åpninger i grunnmur ut mot gaten og under trapp i kjelleren. Disse åpningene ble sikret med preforerte plater som ble festet til muren. Anticimex utførte befarings og kontroll i april 2024. De mener arbeidet har vært vellykket og løst de beskrevne utfordringene.

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

Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Prospekt med daværende takstrapp fra kjøp i 2020 inneholder oppmåling av arealene som tilhører boligen.

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

Svar: Ja. Beskriv: Styret i sameiet jobber for å redusere felleskostnadene i sameiet. Herunder jobbes det med å reforhandle avtale for TV og internett. Styret jobber også med å vurdere hvorvidt det er mer lønnsomt å binde seg til Norgespris for strømvartalene som angår fellesarealene. Det ble i 2025 etablert individuell punktmåling på felles fjernvarme, og denne skal avregnes a-konto innbetaling to ganger i året. Nåværende eier har ingen erfaring med avregningen.

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Malte vinduer med isolerglass fra 1988. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befarings ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene

kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Dører: Malt profilert ytterdør B30/35 db. Alder er ukjent. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av betong med tilfarer og overliggende tregulv. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG2
Vinduer
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Smøring av skinner og vridere bør utføres.

Overflater - avvik
Påvist bomfliser i entréen.
Konsekvens/tiltak: Kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.

5. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

5. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
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.

5. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Alle rom med manglende/reduisert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.
Konsekvens/tiltak: Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TGIU
5. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger er av betong/murkonstruksjon e.l. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Varmesentral
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Varmtvannstank
Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Helse, miljø og sikkerhet
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Det var ingen avvik eller forhold påvist på befaringsdagen som åpenbart fører til fare for helse, miljø eller sikkerhet.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak:
Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger handelen:
- Kombinert vask/tørk (ny fra 2021)
- Taklamper

Følgende medfølger ikke handelen:

- Smart-pærer medfølger ikke i noen av lampene
- Frittstående lamper

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

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

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Felles varmtvannsystem.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser strømkostnader på ca. 5300 kr i 2025.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 648,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fyring via fjernvarmeanlegg med individuell måling (avregnes to ganger i året), TV/Internett, felles forsikring, felles vedlikeholdsfond, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, renter og avdrag for fellesgjeld.

Herav:

A-konto fjernvarme 840,87

Lån nr: 9820802833; Adm. lån 2 - Akonto renter: 552,55

Lån nr: 9820802833; Adm. lån 2 - Akonto avdrag: 280,43

Lån nr: 9820751457; Adm. lån 1 - Akonto renter: 478,56

Lån nr: 9820751457; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: 569,07

Vedlikeholdsfond: 228,23

Felleskostnader: 2 192,68

TV/bredbånd: 506,45 fra 01.02.2026

Sameiet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Dersom det er ønskelig å nedbetale sin andel, kan dette gjøres via avtale med sameiet og Obos. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld. Ved full innfrielse vil fellesutgiftene redusere til kr. 3 768 pr. mnd.

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

Andre utgifter

Det må påregnes kostnader for strøm, innboforsikring, utvidelse av abonnemeter m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 189 518,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 758 072,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av TV-/ og bredbånd.

Hastighet på internett: 100Mbps

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Olaf Schous vei 20-24, orgnr. 975489582

Om sameiet

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975489582, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer 83 og 178.

Sameiet består av 49 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Hentet fra årsmøte 2025:

Følgende ble vedtatt:

- Styret går inn for et nytt punkt "d" til § 3-2 i vedtektene som presiserer at "kostnader for forbruk av fjernvarme, til den enkelte bruksenhet, betales av hver enkelt seksjonseier etter målt forbruk".

Styrets arbeid:

- Styrets budsjett- og økonomiansvar:

Styret har som prioritert oppgave å redusere felleskostnadene. Etableringen av et vedlikeholdsfond har vært det viktigste grepet i denne sammenheng. Et vedlikeholdsfond vil redusere behovet for å ta opp fremtidige lån. Videre blir behovet for å øke felleskostnadene mindre når utgifter til vedlikeholdsoppgaver og oppgraderinger skal dekkes inn.

- Utskifting av radiatorer

Styret har organisert arbeidet i forbindelse med utskifting av radiatorer. Arbeidet ble initiert av styret med sikte på omleggingen til individuell måling av fjernvarme hvor hver enkelt beboer vil bekoste eget varmebruk. Arbeidet ble utført av Christiania Rørleggerbedrift.

- Omlegging til individuell måling

I løpet av mai 2025 igangsettes arbeidet med å legge om til individuell måling av fjernvarme. Omleggingen ble godkjent av Årsmøtet for 2024. Dette innebærer at hver enkelt leilighet faktureres faktisk forbruk av fjernvarme, dvs. oppvarming fra radiator. Individuelle målere blir installert på hver av radiatorene i hver seksjon. Avtalen om installering av individuelle målere er inngått med Ista Norge AS og arbeidet med montering utføres av EcoFlow AS. I tillegg har styret inngått tilleggsavtale med OBOS om avregning og fakturering av forbruk.

- I januar 2023 inngikk styret avtale med Alt i Vaktmestertjenester AS.

- Arbeidet med opparbeiding av bedene rundt bebyggelsen ble igangsatt i 2022 og fortsatte i 2023. Arbeidet er utført gjennom dugnader og frivillige økter blant beboere.

- Det er gjennomført flere reparasjoner på callingsanlegget i Sameiet. Vedlikehold av callingsanlegg gjennomføres av Certego.

Anbefalt arbeid fremover:

- Gesims har noe armeringskorrosjon som fører til avskalling av betong. Gesimsbeslag sikrer til en viss grad mot nedfall av løs betong, men sameiet må følge med på tilstand til gesims. Anbefaler samme arbeid som er utført på brannbalkonger syd.

- Utbedre brannsikkerheten i Sameiet etter anbefalingene i brannteknisk tilstandsanalyse utarbeidet av Bygårdsservice AS. Under forutsetning om at TG3 utbedres i 2024, bør fokuset være på TG2 som er å installere brannanlegg i bygget.

- Gjennomgang elektrisk anlegg utvendig og utskifting av lamper utendørs. Det er å foretrekke at man velger lamper som er forenlig med byggeperioden på 30-tallet/funkis. Styret har i forbindelse med renoveringen av fasade funnet frem til lamper. Rådgivende arkitekt som ble benyttet på fasaderenoveringen har bekreftet at lampene er typiske for funksiperioden.

- Reparasjoner av utvendig trapper og å anlegge ramper til barnevogn og sykler. Det er også nødvendig å gå over gelendene. Byantikvaren har her føringer på hvordan disse skal se ut.

- Tak er ikke inspisert nærmere, men papp ser ok ut. Bør

også følges opp.

- Oppgraderer sykkelbod

- Restaurere oppganger.

Byantikvaren foreslår varig vern av Sinsenbyen:

Det er fremdeles midlertidig forbud mot tiltak som innebærer at Byantikvaren og Plan- og Bygningsetaten ikke vil behandle saker om anleggelse av balkonger. Det er følgelig ikke aktuelt for Sameiet nå innværende tidspunkt å anlegge balkonger. Det bemerkes i denne sammenheng at det er strenge krav til utskifting av vinduer fordi disse etter Byantikvarens syn har bevaringsverdi. Disse skal være i samsvar med tradisjonell byggestil, herunder innadslående vinduer med glass i kittfals (isokittvinduer). Følgelig må seksjonseiere kontakte styret ved skifte av vinduer – som følge av midlertidig byggestans er dette er søknadspliktig hos Byantikvaren.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold av eldre bygårder.

Innkalling med protokoll fra årsmøte følger vedlagt.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 183 014,-pr. 09.01.2026

Avdrag: Kr 0,-

Rentekostnader: Kr 0,-

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lån 1:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207514578

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,65%

Restsaldo 3 259 230,78

Innfrielsesdato: 30.11.2034

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Ja

Restsaldo for seksjonen: 83 575,32

Kapitalkostnader for seksjonen: 889,84

Lån 2:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208028332

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,65%

Restsaldo 4 228 198,12

Innfrielsesdato: 30.05.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja
Restsaldo for seksjonen: 99 438,74
Kapitalkostnader for seksjonen: 737,19

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.

Administrasjonsavtale lån / IN-ordning:

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 18 322,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Selskapets disponible midler pr. 31.12.2024 var på kr. 1 020 273,-
Årsresultatet for selskapet er pr. 31.12.2024 på kr. 875 481,- mot budsjettert kr. 338 800.

Regnskapet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er ikke tillatt å installere mekanisk avtrekkventilasjon eller lignende tilkoblinger til ventilasjonsanlegget i seksjonen. Kun kullfilter er tillatt. Eier blir økonomisk ansvarlig for utbedringen, ref. sameiets vedtekter §16.

Sameierne gjøres oppmerksom på at bygningsmassen er kommunalt listeført. Dette betyr at det er begrensninger

knyttet til bygningsmessige arbeider. For mer informasjon se: Gul liste - Kulturminner og bevaring - Oslo kommune

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold som er til sjenanse for beboerne er ikke tillatt. For hundehold gjelder politivedtektene.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88272035

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 486 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 på utskifting av vinduer datert 20.07.1980 samt en ferdigattest på rehabilitering av bad datert 05.02.2015.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspålagt 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegning følger vedlagt.

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.

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

i kommunen.

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 tilbaketrunkne, fristilte påbygg i 3-5 etasjer.

Sakstype: Detaljregulering

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/178/48:

22.07.1936 - Dokumentnr: 8600 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:178 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:178 Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1975 - Dokumentnr: 5479 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 5,000 Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1975 - Dokumentnr: 5479 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 48 Formål: Bolig Sameiebrøk: 179/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 51 SEKSJONER

Seksjon 1 og 2 tinglyst med feil formål

Rettet etter tingl. §18

23.11.2017 Arkivref. 17/05639-4

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 grunnbokskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Sameiet Olaf Schous vei 20-24 ligger innenfor Byantikvarens omregulering av Sinsenbyen og sonen for Plan- og bygningsetatens vedtak om midlertidig forbud mot tiltak. I vedtaket er det er beskrevet at «[h]ovedhensikten med vedtak om midlertidig forbud mot tiltak er å hindre at eksisterende bebyggelse ombygges, endres eller rives slik at det mister sitt karakteristiske formspråk ved vesentlige endringer eller nybygg. (...)».

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 budforhøvelser 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

Eiendomsめglere 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 deknings salg 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

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.

(kostnadsfrie privatvisninger) kr. 3 200,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 450,- 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 17. januar 2026

Megler

Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 46421918

Megler 2

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner

Tlf. 48224921

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 22

Nabolaget Schouterassen - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...) 160 elever, 12 klasser	12 min 🚶 1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Hersleb videregående skole	7 min 🚶

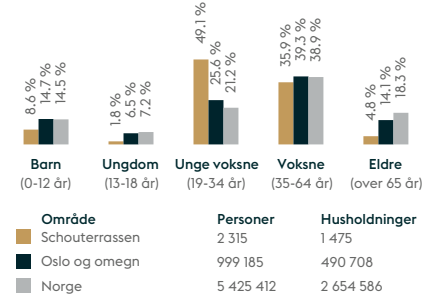
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Egen bil

Sport

🚶 Sinsenparken	4 min 🚶
🚶 Sinsen skole	6 min 🚶
🚶 Fresh Fitness Sinsen	6 min 🚶
🚶 SATS Carl Berner	7 min 🚶

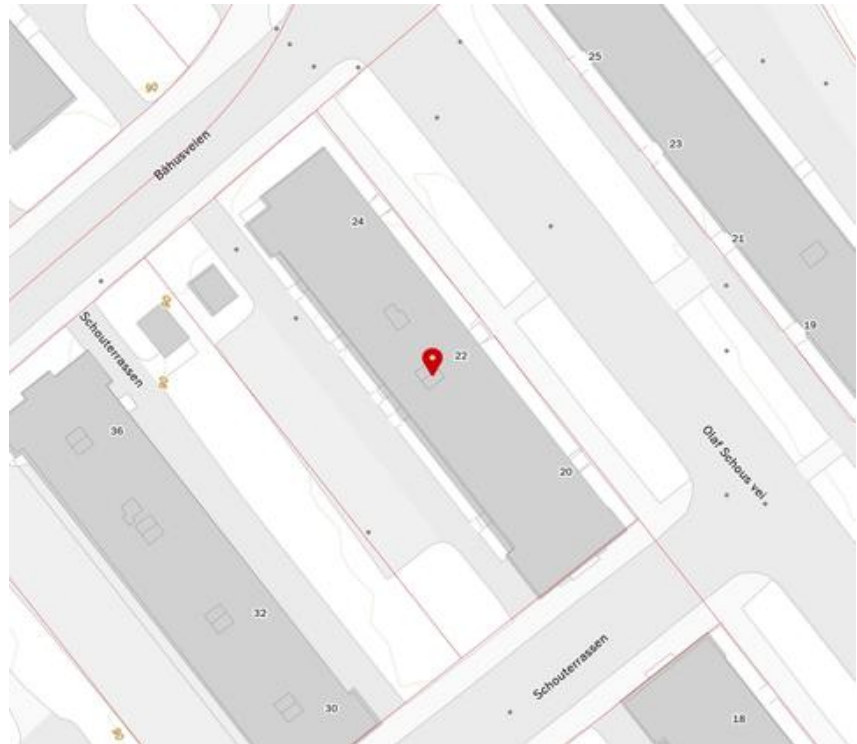
«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100





Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Olaf Schous vei 22 , 0572 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 83, bnr. 178, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 19291-2343

Referansenummer: MQ1866

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på en leilighet med byggeår fra 1937, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaringsdagen. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i bygårdens 5. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon, og er normalt godt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidig vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner.

Eldre bygårder:

Det gjøres oppmerksom på at eldre bygårder kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikkerhet og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård med tekket saltak. Yttervegger i teglstein med fasede av spekket tegl. Etagenskillere i betong med tilfarer og tregulv. Bygget er fundamentert til antatt faste masser. Bygningsmasse som sameiet ansees ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholds rapport.

Malte vinduer med isolerglass fra 1988. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Malt profilert ytterdør B30/35 db. Alder er ukjent. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Originalt tregulv, slipt i 2022. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Påvist bomfliser entréen.

Etagenskillere av betong med tilfarer og overliggende tregulv. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Malte profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2014 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring oppført i regi av sameiet i 2014. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger er av betong/murkonstruksjon e.l. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktspøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra nyere tid med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandedbatteri. Integreert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra 2014 av materialtype pex og kobber. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringskap med automatsikringer plassert i oppgang. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell generell kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget. Det var ingen avvik eller forhold

Beskrivelse av eiendommen

påvist på befaringsdagen som åpenbart fører til fare for helse, miljø eller sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

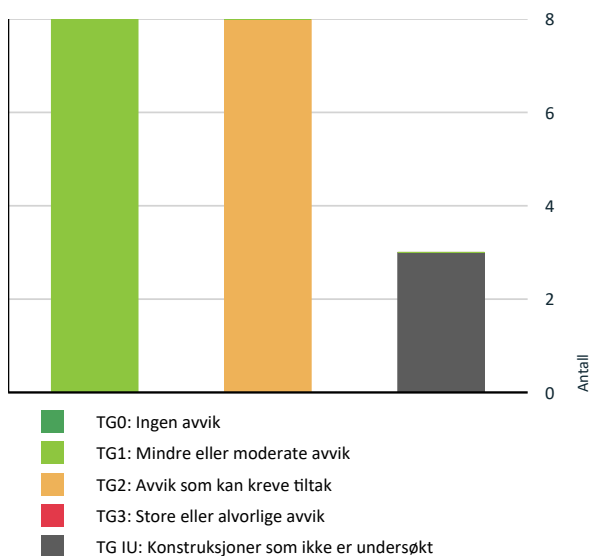
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - avvik [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1937

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer med isolerglass fra 1988. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Smøring av skinner og vindere bør utføres.

TG 1 Dører

Malt profilert ytterdør B30/35 db. Alder er ukjent. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Originalt tregulv, slipt i 2022. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

TG 2 Overflater - avvik

Påvist bomfliser i entréen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist bomfliser i entréen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong med tilfarer og overliggende tregulv. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2014 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring oppført i regi av sameiet i 2014. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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.



Kontroll av sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Nye dusjdører i 2020 og byttet servantbatteri i 2022 iht. eiers opplysninger.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

TG U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger er av betong/murkonstruksjon e.l. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning fra nyere tid med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blande batteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra 2014 av materialtype pex og kobber. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG 3 Varmesentral

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG 4 Varmtvannstank

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i oppgang. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell generell kontroll.

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.
Variierende historikk.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det ble byttet nye automatsikringer i 2014 i regi av sameiet iht. fremlagt dokumentasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Ved evt. bruk av flere enheter på kjøkken kan sikring slås ut, men det har kun skjedd en gang iht. eiers opplysninger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

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, jmfør 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 Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og varierende historikk oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Det var ingen avvik eller forhold påvist på befaringsdagen som åpenbart fører til fare for helse, miljø eller sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektro faglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

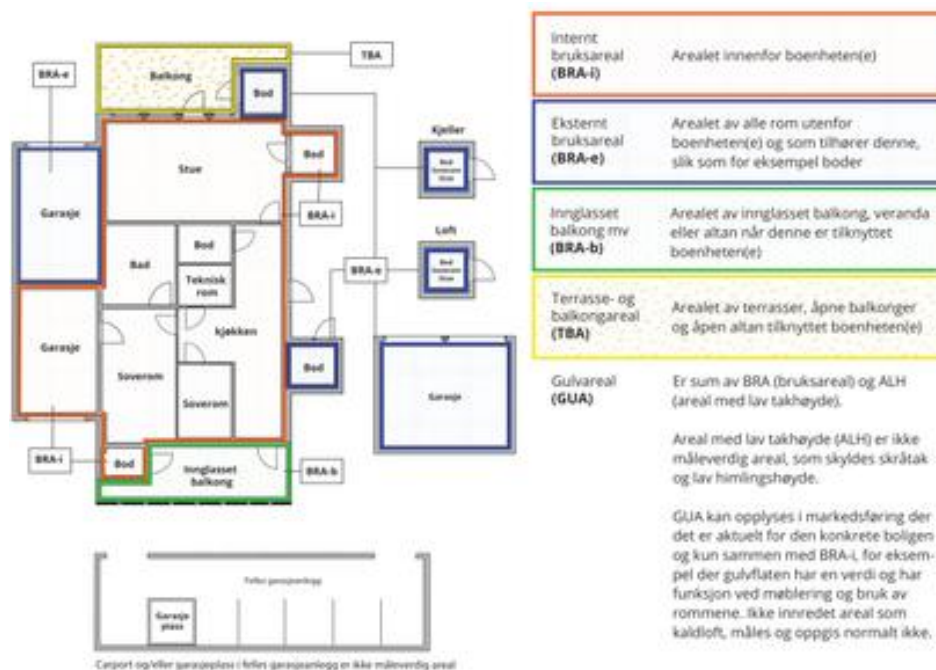
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	47			47	
Felles kjeller		3		3	
SUM	47	3			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,67 meter i stue.

Ved oppmåling av arealer registreres det kvadratiske variasjoner og noen retningsforandringer på oppsatte målepunkter. Arealer er med dette ca. der ved kjøp av leiligheten det ikke kan utelukkes avvik. Oppmålt areal er med dette avrundet opp til nærmeste hele kvadrat. Innkassinger og kanaler er medtatt i beregningen av arealet. Arealer er oppmålt med laser på sted, gjenskapt oversikt på 2D-program med videre gjennomgang av mål og vinkler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier: Bademiljø Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS har montert innfellbare dusjdører i 2020 og byttet servantbatteri i 2022. Utført sliping av gulv fra 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Fredrik Bachke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	178		48	1485 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Olaf Schous vei 22

Hjemmelshaver

Bachke Fredrik Akselsen

Boligselskap

Sameiet Olaf Schous Vei
20-24

Eierandel

179 / 10000

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

975489582

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	88272035			

Kommentar

Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	13.01.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	13.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	13.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MQ1866>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

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
8. jan. 2026

Oppdragsnummer
21-0004/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Olaf Schous vei 22, 0572 OSLO	Meglerfirma Nordvik Løren
Selgere Fredrik Bachke	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 28. august 2020	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: 88272035 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

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: Bademiljø Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS har montert innfellbare dusjdører i 2020 og byttet servantbatteri i 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Felles ventilasjonsanlegg ble renset av fagfolk i første kvartal 2024.

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.

Ja

Beskriv: Krypkjeller i Olaf Schous vei 20 ble utbedret av Anticimex i oktober 2023 som følge av rotteaktivitet. Det ble montert gitter over åpen grunn og gitter festet i vegg i krypkjelleren. Rundt rør ble gitteret støpt fast slik at det ble tett. I tillegg ble det indentifisert åpninger i grunnmur ut mot gaten og under trapp i kjelleren. Disse åpningene ble sikret med preforerte plater som ble festet til muren. Anticimex utførte befarings og kontroll i april 2024. De mener arbeidet har vært vellykket og løst de beskrevne utfordringene.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Prospekt med daværende takstrappport fra kjøp i 2020 inneholder oppmåling av arealene som tilhører boligen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Styret i sameiet jobber for å redusere felleskostnadene i sameiet. Herunder jobbes det med å reforhandle avtale for TV og internett. Styret jobber også med å vurdere hvorvidt det er mer lønnsomt å binde seg til Norgespris for strømvitalene som angår fellesarealene. Det ble i 2025 etablert individuell punktmåling på felles fjernvarme, og denne skal avregnes a-konto innbetaling to ganger i året. Nåværende eier har ingen erfaring med avregningen.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0004/26



Adresse Olaf Schous vei 22, 0572 OSLO	
Dato for energimerking 08.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-244552
Byggeår 1937	Bygningsnummer 80201613
Gårdsnummer 83	Bruksnummer 178
Seksjonsnummer 48	Bruksenhetsnummer H0504



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Boligblokker	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 47 m²	Oppvarmet bruksareal 47 m²
Ventilasjonstype Mekanisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *	235.76 kWh/m² per år
Energikarakter	E
Beregnet levert energi i lokalt klima	235.76 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



Olaf Schous vei 22, 0572 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Christian Fredrik Offenberg
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: c.offenberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0004/26 . Vår ref.: 7286-1-48

Dato: 09.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Olaf Schous Vei 20-24
Organisasjonsnr: 975489582
Seksjonseier: Bachke, Fredrik Akselsen
Medeier:
Leilighetsnummer: 48
Adresse: Olaf Schous Vei 22, 0572 OSLO
Seksjonsnummer: 48
Gnr. 83
Bnr. 178

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 88272035.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har 13 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste, styret administrerer denne. Leie av garasjeplass følger ikke seksjonen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prislister ved tildeling av plass.

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter. Forfall 30.6. og 30.12. Det er opprettet avsetning vedlikeholdsfond som legges til som egen kategori på felleskostnader. Har inngått avtale med ISTA om halvårlig energiaregning fra 2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207514578
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 3 259 230,78
Innfrielsesdato: 30.11.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208028332
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 4 228 198,12
Innfrielsesdato: 30.05.2042
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

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: 5 633,51,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto fjernvarme	840,87	
Lån nr: 9820802833; Adm. lån 2 - Akonto renter	552,55	
Lån nr: 9820802833; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	280,43	
Lån nr: 9820751457; Adm. lån 1 - Akonto renter	478,56	
Lån nr: 9820751457; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	569,07	
Vedlikeholdsfond	228,23	
Felleskostnader	2 192,68	
TV/bredbånd	491,13	506,45 fra 01.02.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 469,-
Fradragsberettigede kostnader: 14 284,-
Annen formue: 18 322,-
Gjeld: 193 530,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Låne nummer:	98207514578
Restsaldo:	83 575,32
Kapitalkostnader:	889,84
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	OBOS-banken AS
Låne nummer:	98208028332
Restsaldo:	99 438,74
Kapitalkostnader:	737,19
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 183 014,06,-, 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 Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Kjersti Ellestad Bull, e-post: olafschousvei2024@styrerrommet.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.

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7286
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

Velkommen til årsmøte i SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 22:00 og lukker 15. mai kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7286>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendringer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kjersti Ellestad Bull som møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti Ellestad Bull er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hilde Hartvedt og Marie Ulsberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 7286 Sameiet Olaf Schous Vei 20-24.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000. Beløpet er ikke endret fra tidligere år.

Styrets innstilling

Styret går inn for å videreføre beløpet for styrehonorar uten justeringer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65.000.

Sak 6

Vedtektsendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med omleggingen til individuell måling av fjernvarme er det nyttig at vedtektene presiserer at felleskostadene ikke omfatter forbruk av fjernvarme. Dette ligger innenfor dagens ordlyd, men en endring vil gjøre at dette fremkommer tydeligere i Sameiets vedtekter.

Styrets innstilling

Styret går inn for et nytt punkt "d" til § 3-2 i vedtektene som presiserer at "kostnader for forbruk av fjernvarme, til den enkelte bruksenhet, betales av hver enkelt seksjonseier etter målt forbruk".

Forslag til vedtak

Vedtektene vedtas og trer i kraft fra det tidspunkt protokoll for årsmøtet er signert.

Vedlegg

3. Forslag til vedtektsendringer årsmøte 2025.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller Kjersti Ellestad Bull som styreleder.

Videre innstiller styret Petter Gjesdahl som nytt styremedlem. Gjesdahl foreslås å erstatte Louise Marie Grinder som i utgangspunktet er valgt for to år. Grinder bor for tiden i en annen kommune og det er behov for et styremedlem med tettere stedlig forankring i sameiet.

Marie Ulsberg og Sindre Sveen Pedersen innstilles av styret som varamedlemmer.

Styret består for øvrig av Kristian Einarsen og Fredrik Akselsen Bachke. Nevnte styremedlemmer er ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Kjersti Ellestad Bull**

Kjersti har sittet som styreleder i to år og i styret siden 2021. Hun er utdannet jurist fra UiO og arbeider innen compliance i en internasjonal bank.

Kjersti har opparbeidet seg solid kunnskap om sameiet. Hun er ansvarlig for den daglige driften av sameiet og involvert i de fleste prosesser. Kjersti er opptatt av å opprette en langsiktig vedlikeholdsholdsplan for bygningsmassen slik man kan begrense sameiets fremtidige utgifter og lånebehov. Kjersti er sentral ved det daglige vedlikeholdet av sameiets uteområder. Kjersti bor i oppgang 24.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Petter Gjesdahl**

Petter arbeider i det daglige som sykepleier. Han har bodd i underkant av ett år i sameiet, bor i oppgang 24 og er alltid behjelpelig.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marie Ulsberg

Marie er daglid leder i Det Andre Teateret og beboer i oppgang 20.

- Sindre Sveen Pedersen

Sindre bor i oppgang 22 og er alltid en stødig deltager på sameiets dugnader.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder: Kjersti Ellestad Bull, Olaf Schous Vei 24

Styremedlem: Fredrik Akselsen Bachke, Olaf Schous Vei 22

Styremedlem: Kristian Einarsen, Olaf Schous Vei 22

Styremedlem: Louise Marie Grinder, Olaf Schous Vei 24

Varamedlem: Gustav Carlsen Gjestad, Olaf Schous Vei 24

Varamedlem: Marie Ulsberg, Olaf Schous Vei 20

Bemerkes at varamedlem Gustav Carlsen Gjestad har møtt på samtlige styremøter. Styret har vært beslutningsdyktig i alle møter.

Valgkomiteen

Marie Ulsberg

Hilde Hartvedt

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post olafschousvei2024@styrerrommet.no. Se Sameiet Olaf Schous Vei 20-24s hjemmeside på www.vibbo.no/olaf-schous-vei-20-24 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold+ ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Sameiet består av 51 seksjoner.

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975489582, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

83

178

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 har ingen ansatte.

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.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 6 styremøter i forrige periode, hvorav fire var fysiske og to møter var digitalt. I tillegg har styret løpende dialog om pågående saker.

1.0 – Styrets budsjett- og økonomiansvar

Styret har som prioritert oppgave å redusere felleskostnadene. Etableringen av et vedlikeholdsfond har vært det viktigste grepet i denne sammenheng. Et vedlikeholdsfond vil redusere behovet for å ta opp fremtidige lån. Videre blir behovet for å øke felleskostnadene mindre når utgifter til vedlikeholdsoppgaver og oppgraderinger skal dekkes inn.

2.0 - Større vedlikeholdsarbeid

2.1 – Utskifting av radiatorer

Styret har organisert arbeidet i forbindelse med utskifting av radiatorer. Arbeidet ble initiert av styret med sikte på omleggingen til individuell måling av fjernvarme hvor hver enkelt beboer vil bekoste eget varmebruk. En betydelig andel av sameiets seksjoner hadde opprinnelige radiatorer fra byggeår. En utskifting vil gi bedre varmeutnyttelse og energikontroll. Det var opp til hver enkelt beboer om man ønsket å skifte ut radiatorer. Ved å samkjøre prosessen med utskiftingen kunne beboere dele kostnadene forbundet med ned/opptapping av anlegget, samt faste utgifter som bortkjøring, parkering og avfallshåndtering. Arbeidet ble utført av Christiania Rørleggerbedrift.

2.2 – Omlegging til individuell måling

I løpet av mai 2025 igangsettes arbeidet med å legge om til individuell måling av fjernvarme. Omleggingen ble godkjent av Årsmøtet for 2024. Dette innebærer at hver enkelt leilighet faktureres faktisk forbruk av fjernvarme, dvs. oppvarming fra radiator. Individuelle målere blir installert på hver av radiatorene i hver seksjon. Avtalen om installering av individuelle målere er inngått med Ista Norge AS og arbeidet med montering utføres av EcoFlow AS. I tillegg har styret inngått tilleggsavtale med OBOS om avregning og fakturering av forbruk.

Omleggingen er begrunnet i at utgifter til varme er blant de største utgiftspostene til sameiet og en omlegging antas å være besparende. Tall fra Norges vassdrags- og energidirektorat antar at 20% av beboerne står for 50 prosent av forbruket. Individuell måling gir kontroll på energibruket, gir en mer rettferdig fordeling av energikostnader og medfører betydelige besparelser. Erfaringsmessig reduseres det totale energiforbruket med ca. 10-30 % ved å måle og fordele energikostnadene etter faktisk forbruk. Ettersom et betydelig antall seksjoner fremdeles har eldre radiatorer antas det at besparelsen i sameiet ligger i det øverste siktet. Den besparelsen som ikke fremkommer i disse lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk.

2.3 – Lekkasje i oppgang 20

Det ble oppdaget lekkasje fra radiator i seksjon i oppgang 20 som følge av manglende vedlikehold. Saken ble fulgt opp av styret og nødvendige utbedringer ble gjennomført.

3.0 - Parkeringsplasser

Styret har administrert utleie av parkeringsplasser i sameiets bakgård.

4.0. – Alminnelig drift av bebyggelsen

I januar 2023 inngikk styret avtale med Alt i Vaktmestertjenester AS. Avtalen omfatter maskinell og manuell måking på vinterstid, gjennomgang av fellesarealer og renhold. Vaktmester er innom hver 14. dag. For å holde kostnadsnivået har vi begrenset intervallene mellom hvert besøk og tatt ut vårfeiring fra avtalen. Vårfeiring gjennomføres av beboerne på dugnad.

Arbeidet med opparbeiding av bedene rundt bebyggelsen ble igangsatt i 2022 og fortsatte i 2023. Arbeidet er utført gjennom dugnader og frivillige økter blant beboere. Det er fokus på å gjennomføre mest mulig av forefallende oppgaver selv for å holde kostnadsnivået nede. Det er satt i gang arbeidet med å opparbeide et sitteareal. Arbeidet tar noe lenger tid en først forutsatt.

Det er gjennomført flere reparasjoner på callingsanlegget i Sameiet. Vedlikehold av callinganlegg gjennomføres av Certego. Det har vært tilfeller hvor Helthjem ikke har kommet inn i bygget. Det er bestilt opp ny nøkkel til Helthjem. Jevnlige vedlikehold av callinganlegget må påregnes og det er ikke ansett nødvendig å bytte anlegget.

Dugnader:

Det ble avholdt fire dugnader siden sist årsmøte. Parkeringsplassen er kostet for løv og blader, bedene er raket og luket. For å spare penger organiserer styret bortkjøringen bortkjøringen selv.

Anbefalt arbeid fremover:

- Gesims har noe armeringskorrosjon som fører til avskalling av betong. Gesimsbeslag sikrer til en viss grad mot nedfall av løs betong, men sameiet må følge med på tilstand til gesims. Anbefaler samme arbeid som er utført på brannbalkonger syd.
- Utbedre brann sikkerheten i Sameiet etter anbefalingene i brannteknisk tilstandsanalyse utarbeidet av Bygårdsservice AS. Under forutsetning om at TG3 utbedres i 2024, bør fokuset være på TG2 som er å installere brannanlegg i bygget.
- Gjennomgang elektrisk anlegg utvendig og utskifting av lamper utendørs. Det er å foretrekke at man velger lamper som er forenlig med byggeperioden på 30-tallet/funkis. Styret har i forbindelse med renoveringen av fasade funnet frem til lamper. Rådgivende arkitekt som ble benyttet på fasaderenoveringen har bekreftet at lampene er typiske for funkisperioden.
- Reparasjoner av utvendig trapper og å anlegge ramper til barnevogn og sykler. Det er også nødvendig å gå over gelendene. Byantikvaren har her føringer på hvordan disse skal se ut.
- Tak er ikke inspisert nærmere, men papp ser ok ut. Bør også følges opp.
- Oppgradere sykkelbod
- Restaurere oppganger.

Byantikvaren foreslår varig vern av Sinsenbyen

Sameiet Olaf Schous vei 20-24 ligger innenfor Byantikvarens omregulering av Sinsenbyen og sonen for Plan- og bygningsetatens vedtak om midlertidig forbud mot tiltak. I vedtaket er det beskrevet at «[h]ovedhensikten med vedtak om midlertidig forbud mot tiltak er å hindre at eksisterende bebyggelse ombygges, endres eller rives slik at det mister sitt karakteristiske formspråk ved vesentlige endringer eller nybygg. (...)».

Det ble avholdt et bemerkingsmøte 29.09.2023 hvor berørte parter kunne inngi sitt syn. Byantikvaren har i etterkant av møtet i referatet revidert enkelte av sine tidligere synspunkter – herunder om balkonger.

a. Balkonger

Om balkonger bemerker Byantikvaren at "Byantikvaren ønsker ikke å åpne for balkonger der det ikke er balkonger i dag. Bestemmelsen som åpner for utvidelse av brannbalkonger og etablering av enkelte nye balkonger gjelder de langsidede som opprinnelig har hatt brannbalkonger. Reguleringsbestemmelsene

spesifiserer at nye balkongdekker skal være støpte, noe som er en dyrere løsning enn andre som finnes på markedet. Byantikvaren skal ta inn en begrunnelse for hvorfor denne spesifikke løsningen er viktig.” (Trondheimsveien 197 c m.fl (Sinsenbyen), Sinsen Referat fra Bemerkningsmøte 29.09.2023.

Det er fremdeles midlertidig forbud mot tiltak som innebærer at Byantikaren og Plan- og Bygningsetaten ikke vil behandle saker om anleggelse av balkonger. Det er følgelig ikke aktuelt for Sameiet nå inneværende tidspunkt å anlegge balkonger.

b. Vinduer og balkongdører – viktige kulturminner for Sinsenbyen

Det bemerkes i denne sammenheng at det er strenge krav til utskifting av vinduer fordi disse etter Byantikvarens syn har bevaringsverdi. Disse skal være i samsvar med tradisjonell byggestil, herunder innadslående vinduer med glass i kittfals (isokittvinduer).

Følgelig må seksjonseiere kontakte styret ved skifte av vinduer – som følge av midlertidig byggestans er dette er søknadspliktig hos Byantikvaren.

c. Grøntarealer

Det er foreslått at flere områder gjøres om til park/friluftsområder

d. Vern av eksisterende trær

Det virker å være en prioritert oppgave at eksisterende trær sikres bedre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 15% for vann- og avløp Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24.

Lån

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88272035. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24
ORG.NR. 975 489 582, KUNDENR. 7286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 426 254	3 297 348	3 487 000	3 495 245
Andre inntekter	3	3 000	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 429 254	3 298 348	3 487 000	3 495 245
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 200	-9 000
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-7 277	-13 255	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-115 820	-110 145	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-7 870	-8 938	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-178 096	-80 257	-305 000	-375 000
Forsikringer		-196 690	-174 622	-192 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-476 378	-411 530	-474 000	-534 162
Energi/fyring	10	-692 251	-754 927	-815 000	-715 000
TV-anlegg/bredbånd		-241 350	-230 381	-241 000	-251 000
Andre driftskostnader	11	-208 330	-355 989	-233 000	-237 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 198 227	-2 214 209	-2 469 200	-2 557 362
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		1 231 027	1 084 139	1 017 800	937 883
Innbetalt andel fellesgjeld		255 855	639 226	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 486 882	1 723 365	1 017 800	937 883
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	26 206	26 168	15 000	15 000
Finanskostnader	13	-637 607	-615 710	-694 000	-633 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-611 401	-589 542	-679 000	-618 000
ÅRSRESULTAT		875 481	1 133 822	338 800	319 883
Overføringer:					
Til annen egenkapital		875 481	1 133 822		

SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24
ORG.NR. 975 489 582, KUNDENR. 7286

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 288	712
Forskuddsbetalte kostnader		61 906	60 338
Andre kortsiktige fordringer	14	1 574	1 808
Driftskonto OBOS-banken		1 048 063	977 579
Sparekonto OBOS-banken		54 967	34 634
SUM OMLØPSMIDLER		1 196 799	1 075 071
SUM EIENDELER		1 196 799	1 075 071
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16	-7 365 572	-8 241 053
SUM EGENKAPITAL		-7 365 572	-8 241 053
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 385 845	9 034 390
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 385 845	9 034 390
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 429	53 900
Leverandørgjeld		139 798	139 302
Påløpte renter		3 299	59 343
Påløpte avdrag		0	29 189
SUM KORTSIKTIG GJELD		176 526	281 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 196 799	1 075 071
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2025
 Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Kjersti Ellestad Bull/s/

Fredrik Akselsen Bachke/s/

Kristian Einarsen/s/

Louise Marie Grinder/s/

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.

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 320 792
Fjernvarme	789 972
Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 1	550 742
Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 2	477 281
TV/bredbånd	222 852
Parkering	62 381
Reg. Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 2	1 342
Reg. Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 1	892
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 426 254

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Administrasjonsgebyr (å 1000) utleie iht. vedtekter pkt. 6	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	3 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 277.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	-7 870

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 659
Drift/vedlikehold VVS	-19 398
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 568
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-79 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 000
Kostnader dugnader	-14 971
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-178 096

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-276 634
Renovasjonsavgift	-199 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-476 378

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-18 765
Fjernvarme	-673 486
SUM ENERGI / FYRING	-692 251

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 969
Diverse utstyr	-506
Annet driftsmateriale	-2 809
Vaktmestertjenester	-52 570
Renhold ved firmaer	-77 295
Snørydding	-35 050
Andre fremmede tjenester	-25 894
Andre kontorkostnader	-125
Bank- og kortgebyr	-2 862
Øreavrunding	-4
Tap på fordringer	-246
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-208 330

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 264
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 609
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	609
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 724
SUM FINANSINTEKTER	26 206

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-291 049
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-346 518
Renter på leverandørgjeld	-40
SUM FINANSKOSTNADER	-637 607

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, admin.avtale lån	1 574
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 574

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 268 058
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 841 659
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	255 855
SUM ANNEN EGENKAPITAL	7 365 572

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16**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.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. 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: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2016	-7 304 166
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 340 370
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	803 219
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	260 585
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	90 698
	-3 809 294

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-5 683 374
Delutbetaling 2022	-486 423
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	257 544
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	1 038 440
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	132 105
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	165 157
	-4 576 551
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-8 385 845

Resultatanalyse 2024

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 426 254	3 487 000	60 746	2 %
Andre inntekter	3 000	0	-3 000	100 %
Sum driftsinntekter	3 429 254	3 487 000	57 746	2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-9 165	-9 200	-35	0 %
Styrehonorar	-65 000	-65 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 277	-9 000	-1 723	19 %
Forretningsførerhonorar	-115 820	-116 000	-180	0 %
Konsulenthonorar	-7 870	-10 000	-2 130	21 %
Drift og vedlikehold	-178 096	-305 000	-126 904	42 %
Forsikringer	-196 690	-192 000	4 690	-2 %
Kommunale avgifter	-476 378	-474 000	2 378	-1 %
Energi/fyring	-692 251	-815 000	-122 749	15 %
TV-anlegg/bredbånd	-241 350	-241 000	350	0 %
Andre driftskostnader	-208 330	-233 000	-24 670	11 %
Sum driftskostnader	-2 198 227	-2 469 200	-270 973	11 %
Driftsresultat før in/adm.avt	1 231 027	1 017 800	-213 227	-21 %
Innbetalt andel fellesgjeld	255 855	0	-255 855	100 %
Driftsresultat	1 486 882	1 017 800	-469 082	-46 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	26 206	15 000	-11 206	-75 %
Finanskostnader	-637 607	-694 000	-56 393	8 %
Res. finansinnt./-kostnader	-611 401	-679 000	-67 599	10 %
Årsresultat	875 481	338 800	-536 681	-158 %

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EG4QX-HF5IF-6Y3QA-E53IA-QVPCD-VXEM6

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

Organisasjonsnummer: 975489582

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 22:00 til 15. mai kl. 22:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kjersti Ellestad Bull som møteleder.

Forslag til vedtak:

Kjersti Ellestad Bull er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Hilde Hartvedt og Marie Ulsberg er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000. Beløpet er ikke endret fra tidligere år.

Styrets innstilling

Styret går inn for å videreføre beløpet for styrehonorar uten justeringer.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 65.000.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Vedtektsendringer

I forbindelse med omleggingen til individuell måling av fjernvarme er det nyttig at vedtektene presiserer at felleskostadene ikke omfatter forbruk av fjernvarme. Dette ligger innenfor dagens ordlyd, men en endring vil gjøre at dette fremkommer tydeligere i Sameiets vedtekter.

Styrets innstilling

Styret går inn for et nytt punkt "d" til § 3-2 i vedtektene som presiserer at "kostnader for forbruk av fjernvarme, til den enkelte bruksenhet, betales av hver enkelt seksjonseier etter målt forbruk".

Forslag til vedtak:

Vedtektene vedtas og trer i kraft fra det tidspunkt protokoll for årsmøtet er signert.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller Kjersti Ellestad Bull som styreleder.

Videre innstiller styret Petter Gjesdahl som nytt styremedlem. Gjesdahl foreslås å erstatte Louise Marie Grinder som i utgangspunktet er valgt for to år. Grinder bor for tiden i en annen kommune og det er behov for et styremedlem med tettere stedlig forankring i sameiet.

Marie Ulsberg og Sindre Sveen Pedersen innstilles av styret som varamedlemmer.

Styret består for øvrig av Kristian Einarsen og Fredrik Akselsen Bachke. Nevnte styremedlemmer er ikke på valg.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Kjersti Ellestad Bull (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kjersti Ellestad Bull

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Petter Gjesdahl (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Petter Gjesdahl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marie Ulsberg (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sindre Sveen Pedersen

Marie Ulsberg

Protokollen signeres av:

Møteleder: Kjersti Ellestad Bull /s/

Protokollvitne 1: Hilde Hartvedt /s/

Protokollvitne 2: Marie Ulsberg /s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Leder Kjersti Ellestad Bull

2025 - 2027

Styremedlem Petter Gjesdahl

2025 - 2026

Styremedlem Fredrik Akselsen Bachke

2024 - 2026

Styremedlem Kristian Einarsen

2024 - 2026

Varamedlem Marie Ulsberg

2025 - 2026

VEDTEKTER FOR SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

Vedtatt i årsmøte den 27.06.2023
i medhold av eierseksjonsloven av 16.07.2017

INNLEDNING

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.08.2017.

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiet Olaf Schous vei 20 - 24 består av 2 næringsseksjoner og 49 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21.03.1975.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 83 bnr. 178 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3

FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene skal dekke:

- Skatter og avgifter på eiendommen
- Drift og vedlikehold av fellesarealene
- Drift og vedlikehold av felles fyringsanlegg
- Vaktmestertjenester
- Felles TV/internett

Felleskostnadene skal være innbetalt innen den første i hver måned. Ved forsinkelse betales renter fra forfall i henhold til forsinkelsesrenteloven. Vedvarende forsinkelse eller unnlattelse

av innbetaling innen 14 dager etter påkrav betraktes som vesentlig mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet.

Eventuelle forhøyelser i felleskostnadene trer i kraft med minst en måneds varsel.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Med sameiers vedlikeholdsansvar forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører og vinduer, låser, nøkler, radiatorer, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med, klosetter med skål og sisterner samt istandsettelse og oppsteking av vann - og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som vedkommende sameier selv har satt opp.

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

Oppstår det tvil om ansvar for vedlikehold, bør fagperson benyttes for å avklare ansvarsforholdet.

Sameier plikter å kontakte styret dersom det oppstår skade / eller lignende som kan få konsekvenser for andre seksjoner i sameiet.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnader.

§ 6 UTLEIE OG REGISTRERING AV BEBOERE

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering omgående.

I utleieforhold plikter sameieren å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og vedkommende sameier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Seksjonseier skal oppfordre leietaker til å registrere seg i Vibbo for å kunne følge med på nyheter fra styret.

Dersom sameier skal leie ut sin seksjon belastes sameieren et administrasjonsgebyr på kr 1000. Administrasjonsgebyret belastes per utleie. Ved endring i leietaker belastes gebyr på nytt.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum en leder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for ett år.

Styrets leder velges særskilt.

Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9

STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel styremedlemmene.

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

§ 10

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. En sameier som eier mer enn to seksjoner har likevel kun to stemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. En fullmektig kan likevel ikke representere fler enn fem fullmakter. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

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

§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall i årsmøtet for vedtak om:

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

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

§ 13
REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 14
FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 15
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.

Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Sameier må ikke sette opp radio - og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer av seksjonene uten godkjenning fra styret.

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

Sameierne gjøres oppmerksom på at bygningsmassen er kommunalt listeført. Dette betyr at det er begrensninger knyttet til bygningsmessige arbeider. For mer informasjon se: [Gul liste - Kulturminner og bevaring - Oslo kommune](#)

VEDTEKTER FOR SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

Vedtatt i årsmøte den 10.06.2024
i medhold av eierseksjonsloven av 16.07.2017

INNLEDNING

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.08.2017.

§ 1 EIENDOMMEN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet, Sameiet Olaf Schous vei 20 - 24 (heretter "Sameiet") omfatter eiendommen gnr. 83 bnr. 178 i Oslo kommune, med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 83 bnr. 178 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 næringsseksjoner og 49 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21.03.1975.

§ 3 RÅDERETT

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

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

Virksomhetene i næringsseksjonene skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlig rettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonene skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

§ 3 FELLESKOSTNADER

§ 3-1 Kostnader som skal dekkes av seksjonene i fellesskap

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon er felleskostnader som skal fordeles i henhold til denne bestemmelsen. Dette gjelder for eksempel

- a. Skatter og avgifter på eiendommen
- b. Drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens fellesarealer
- c. Drift og vedlikehold av felles fyringsanlegg
- d. Vaktmestertjenester
- e. Felles TV/internett

- f. Kostnader forbundet med administrasjon

§ 3-2 Fordeling av fellesutgifter

Felleskostnader skal fordeles i utgangspunktet mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøk.

- a. Alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens fellesarealer fordeles i utgangspunktet på boligseksjonene og næringsseksjonene i henhold til sameiebrøk. Utgifter til drift og vedlikehold av felles fyringsanlegg og vaktmestertjenester for dekkes av bolig- og næringsseksjonene etter sameiebrøk. Vedlikehold av tak og bærende konstruksjoner dekkes av bolig- og næringsseksjonene etter sameiebrøken.
- b. Kostnader forbundet med administrasjon som for eksempel styrehonorar, forretningsførrel og revisjon fordeles i utgangspunktet på boligseksjonene og næringsseksjonene i henhold til sameiebrøk.
- c. Kostnader forbundet med kollektiv TV- og bredbånd fordeles med lik andel per tilknyttet seksjon.

§ 3-3 Innbetaling av felleskostnader

Felleskostnadene skal være innbetalt innen den første i hver måned. Ved forsinkelse betales renter fra forfall i henhold til forsinkelsesrenteloven. Vedvarende forsinkelse eller unnlattelse av innbetaling innen 14 dager etter påkrav betraktes som vesentlig mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 3-4 Endringer av felleskostnader

Eventuelle forhøyelser i felleskostnadene trer i kraft med minst en måneds varsel.

§ 4 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Med sameiers vedlikeholdsansvar forstås blant annet all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører og vinduer, låser, nøkler, radiatorer, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med, klosetter med skål og sistene samt istandsettelse og oppsteking av vann - og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som vedkommende sameier selv har satt opp.

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

Oppstår det tvil om ansvar for vedlikehold, bør fagperson benyttes for å avklare ansvarsforholdet.

Sameier plikter å kontakte styret dersom det oppstår skade / eller lignende som kan få konsekvenser for andre seksjoner i sameiet.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnader.

§ 6 Utleie og registrering av beboere

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering omgående.

I utleieforhold plikter sameieren å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og vedkommende sameier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Seksjonseier skal oppfordre leietaker til å registrere seg i Vibbo for å kunne følge med på nyheter fra styret.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum en leder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for ett år.

Styrets leder velges særskilt.

Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§ 8 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel styremedlemmene.

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

§ 10 Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte og om siste frist for

innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. En sameier som eier mer enn to seksjoner har likevel kun to stemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. En fullmektig kan likevel ikke representere fler enn fem fullmakter. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

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

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

Det kreves minst to tredjedeler flertall i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar
- eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostandene
- endring i vedtektene

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

§ 13 REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 14 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 15 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.

Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

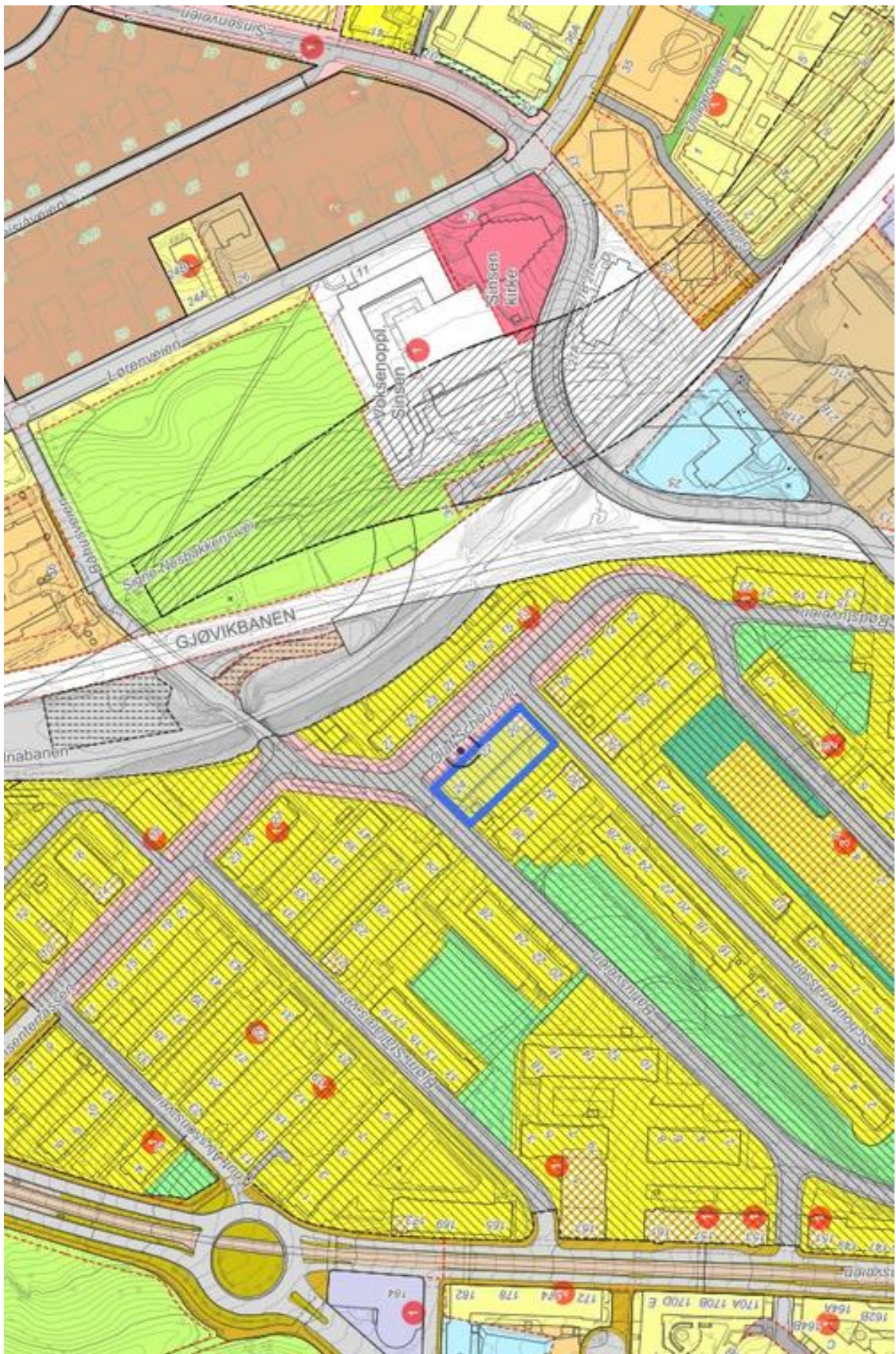
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Sameier må ikke sette opp radio - og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer av seksjonene uten godkjenning fra styret.

Arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, herunder endring av vinduer, etablering av markise mv, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Det er ikke tillatt å installere mekanisk avtrekkventilasjon eller lignende tilkoblinger til ventilasjonsanlegget i seksjonen. Kun kullfilter er tillatt. Eier blir økonomisk ansvarlig for utbedringen.

Sameierne gjøres oppmerksom på at bygningsmassen er kommunalt listeført. Dette betyr at det er begrensninger knyttet til bygningsmessige arbeider. For mer informasjon se: [Gul liste - Kulturminner og bevaring - Oslo kommune](#)



Arbeidets art
Utskifting av vinduer

Arbeidssted Olav Schous vei 20	Matr.nr. Ønr.83, bnr.178	J.no 80/2232
-----------------------------------	-----------------------------	-----------------

Byggherre

Ansvarshavende

Sameie Olav Schous vei 20 A/S
v/Trygve Brudvold
Olav Schous vei 20

D.s.

OSLO 5

KV/SBR

Dato

13.8.82

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

KV.
Bygningsinspektør
Knut Vollene

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saknr): 201407742-4 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 05.02.2015 Arkivkode: 531
Byggeplass:	OLAF SCHOUS VEI 20 - 24	Eiendom:	83/178/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Olaf Schousvei 20-24	Adresse:	Olaf Schousvei 22, 0572 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OLAF SCHOUS VEI 20 - 24

Dokumentasjon fremlagt i søknad datert 17.12.2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggtetnisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.02.2015 av:

*Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

Kopi til:

Sameiet Olaf Schousvei 20-24, Olaf Schousvei 22, 0572 OSLO, anwil@outlook.com



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

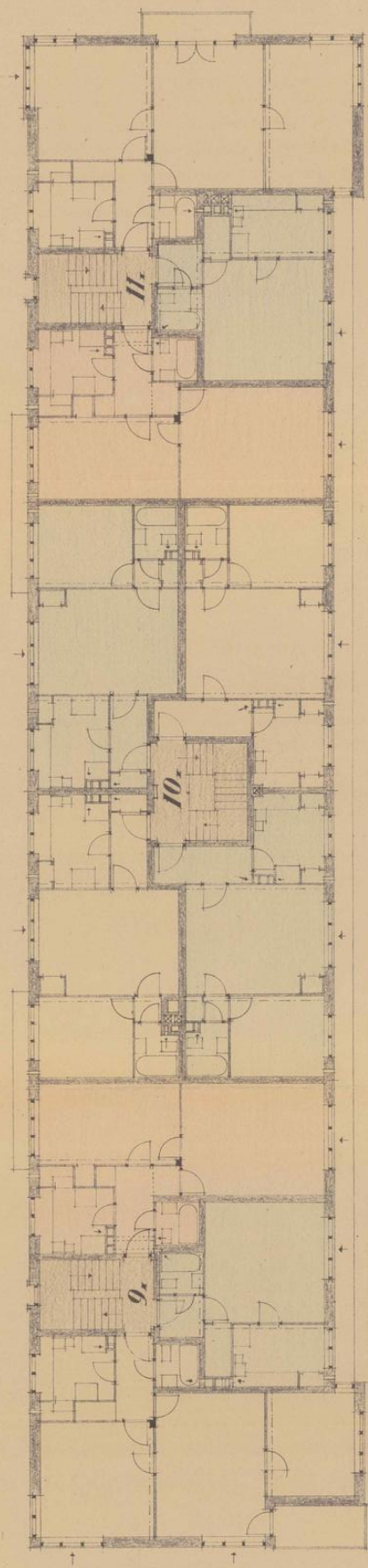
Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

SCHOUTERRASSEN^{AS}
 BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE^{AS}
 KVARTAL BLOKK. 9.10.11. LEILIGHETER NR. 81-129.

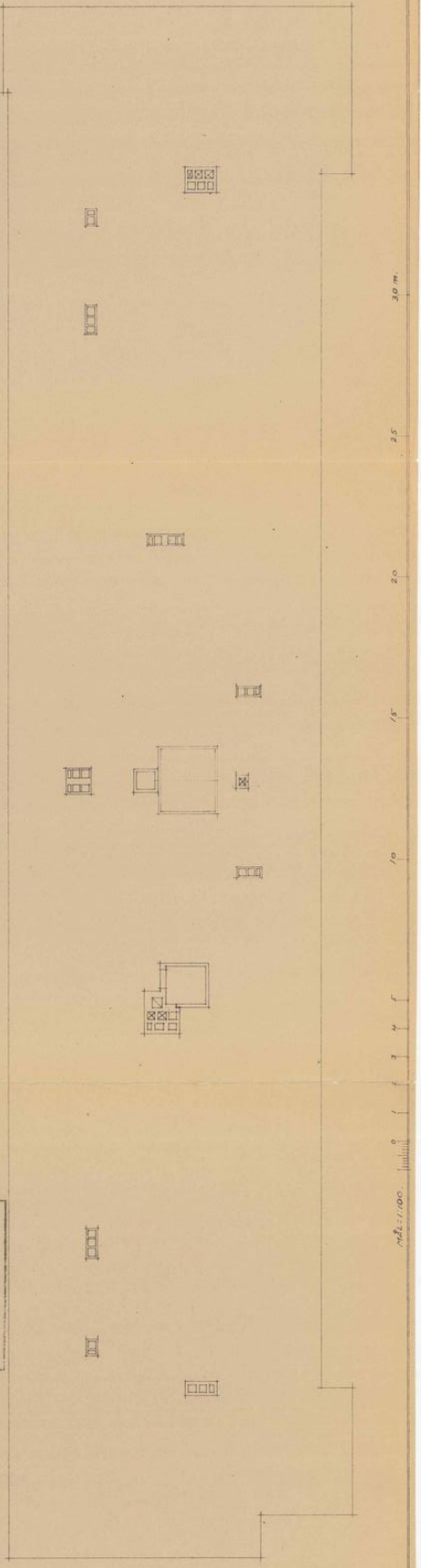
24.10. FEBR. 1936
 TH. GUN. HAAFT
 ARKITEKT.

505



AVENS DYKINGSCHITROLL
 01347 A. 24.FEB.1936
 KARTAL BLOKK

ETAPPEPLAN.
 Alter Dimensionen
 Nr. 12172
 11.8.36



1:100

TAPPAN.

11.8.36

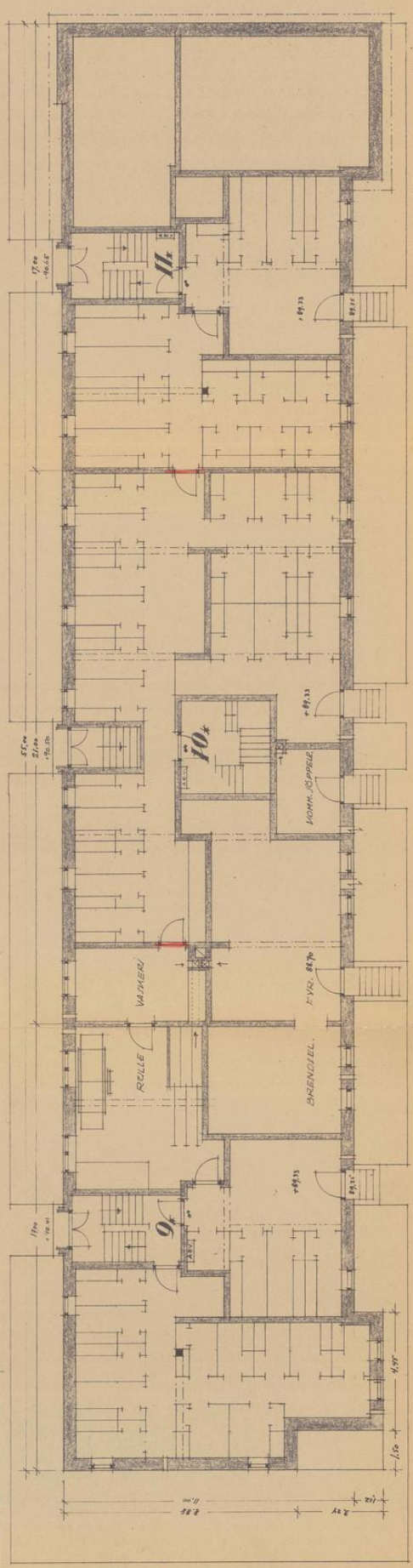
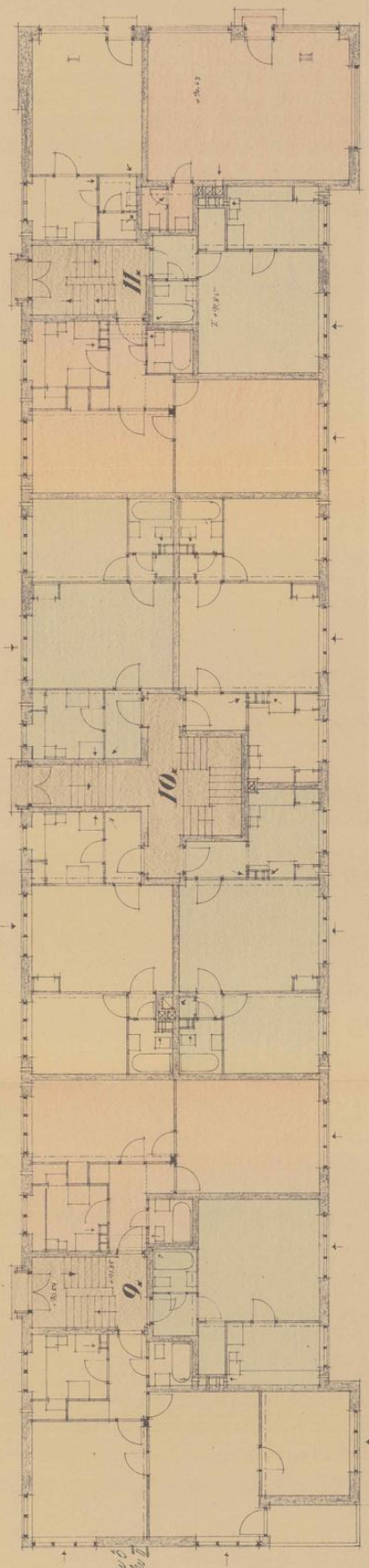
SCHOUTERRASSEN 7/8
 BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S
 K. 1317 * 24.FEB.1936
 KVARTAL BLOKK. 9, 10, 11. LEILIGHETER NR. 81-129 P. 1. OG

OLD FERD. DATO
 TILS. HÅNDP.
 ARKIVKORTET.

304

Alne Bygningsselsk.
 Nr. 1317
 Bilag nr. 7

0291 * 52111111
 ARKIV BLOKK 9, 10, 11



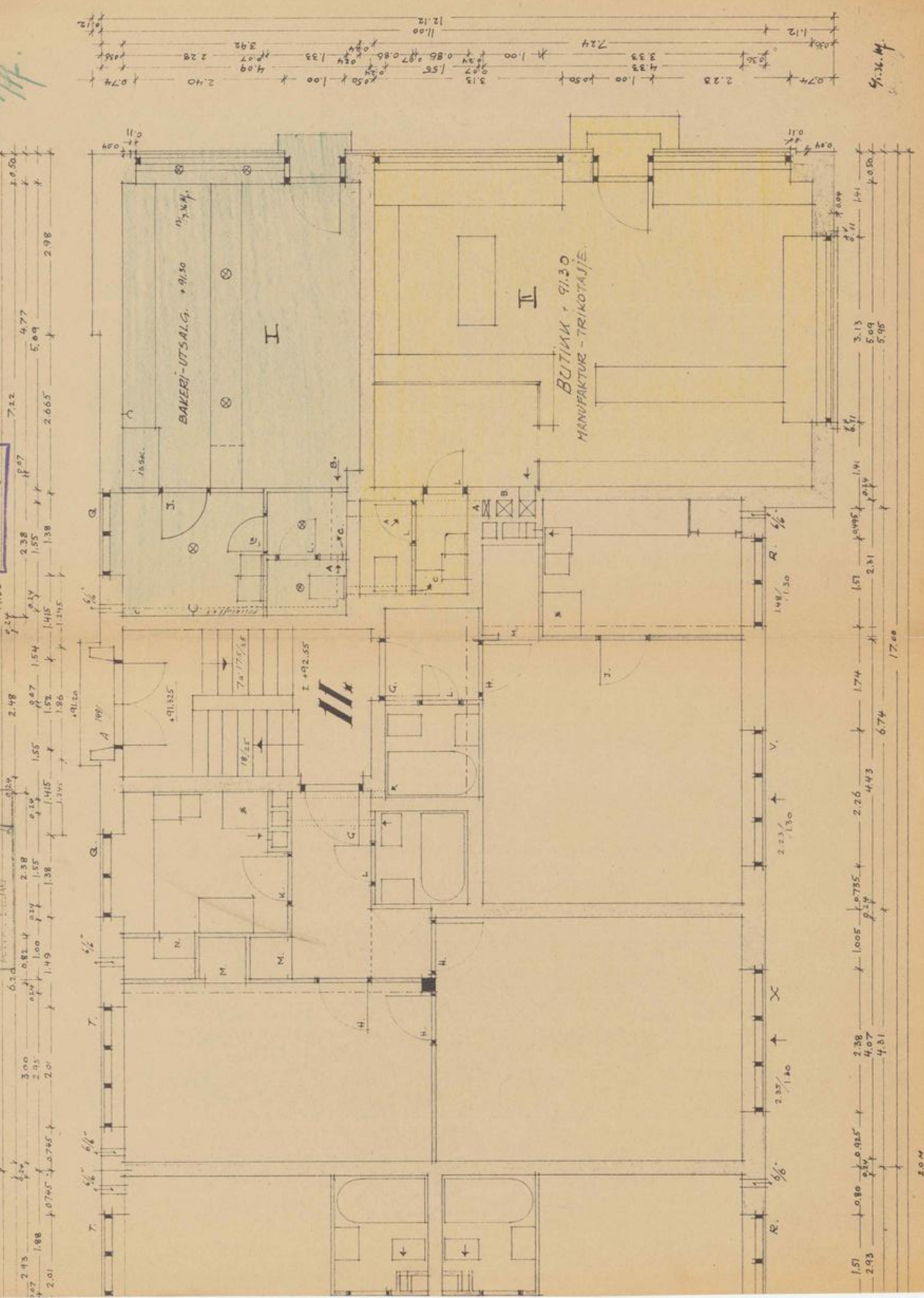
1. TE ETRÅPE. 2. TE ETRÅPE. BEBYGGET AREAL 6160 m². 3070 m² EJ.

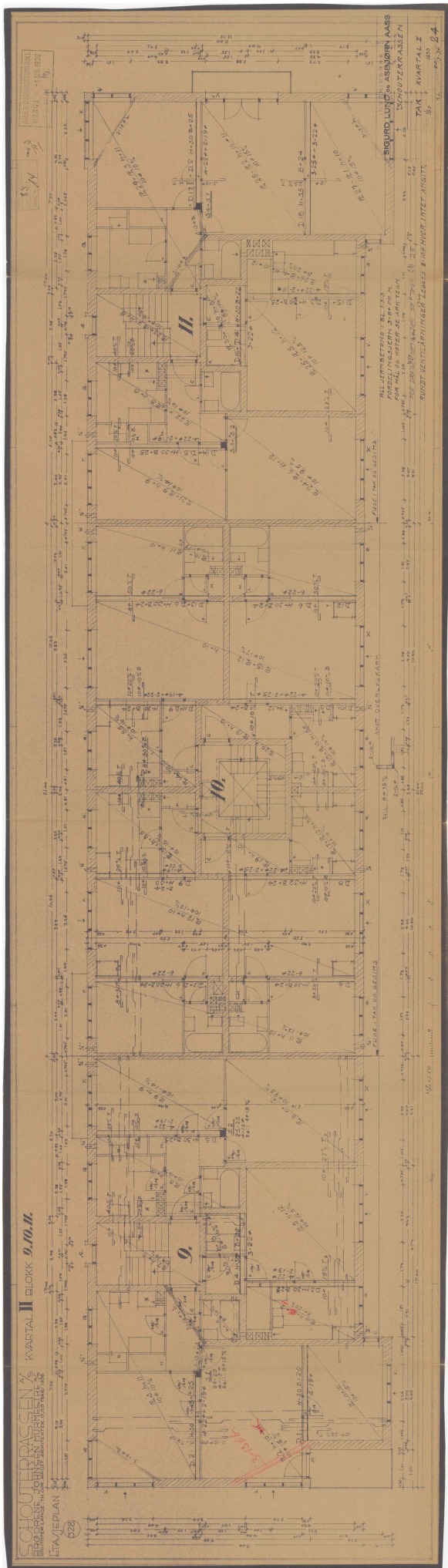
2/6.11.44

Akers Bygghus
 No. 83/178
 Blomstr. 4

AKERS BYGGENSKONTROLL
 07302 - 6.OCT.1937
 AKERS BYGGENS FÖRSTÄLLNING

AKER HELSINKI
 LOPE NO. 18
 § 10. 1035
 Bygghuset i Bygghuset No 374/H.





SCHOUTERBRASSEN 1/2 KWARTAL II BLOKK 0.10.11.

83

AVARTAL I

TAK

AVARTAL I

30

1924

1924

1924

1924

1924

1924

1924

1924

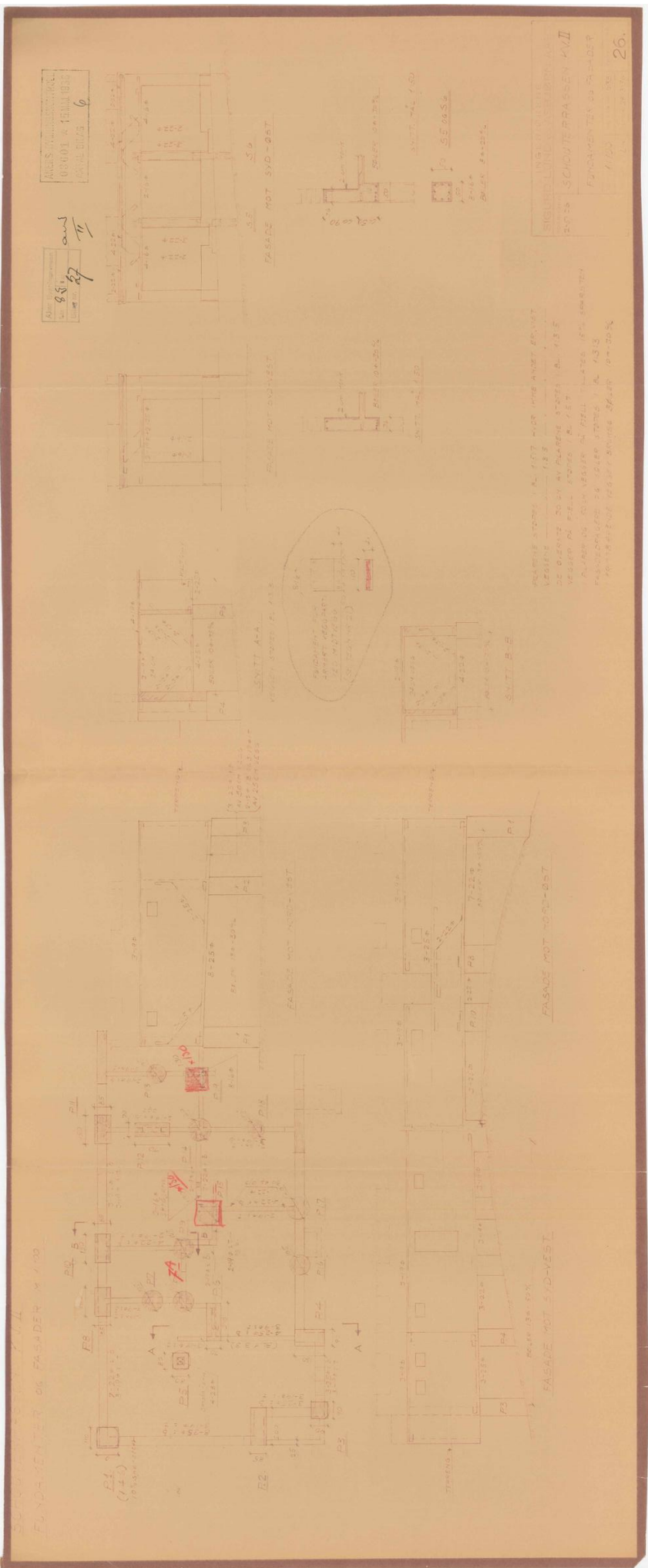
1924

1924

1924

1924

ALLIETTESKAT BL. 103
 PÄRLL. FÖRSLAG 3. 1924
 SÖDERKÄRNFÄST
 TÄNKT. HÖGSKOLEN I UPPSALA
 AVARTAL I
 TAK
 AVARTAL I
 30
 1924



ANMERKUNGEN:
1. 08.001 + 10.001 + 10.002
KAVALE 0103 6

ANMERKUNGEN:
1. 08.001 + 10.001 + 10.002
KAVALE 0103 6

ANMERKUNGEN:
1. 08.001 + 10.001 + 10.002
KAVALE 0103 6

ANMERKUNGEN:
1. 08.001 + 10.001 + 10.002
KAVALE 0103 6

ANMERKUNGEN:
1. 08.001 + 10.001 + 10.002
KAVALE 0103 6

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1169-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr er ark. Lange & Hauff,
under 24/2.1936, anmeldte byggearbeide
våningshus, Schouterrassen,
på gårds nr. 83, bruks nr. 178,
tomt nr. - vei kv.II,
tilhørende Brødrene Johnson, Murmestre A/S.,
er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 3/11.37, er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.

Attest innkam fra:

Veivesenet, den 20/5.1938.

Vann- og Kloakkvesenet, den 18/2.1938.

Feiermesteren, den 17/11.1937.

Aker bygningskontroll ^{die} 3- juni 1938.

Sørensen
Bygningschef.

W. R. P.
Bygningsinspektør.

Sendt 4/6.38

A.W.

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



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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 kjøpes 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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Olaf Schous vei 22 0572 OSLO
 Matrikkel: Gnr 83, bnr 178, snr 48 (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



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.

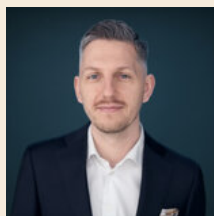
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Christoffer Fraurud

Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
c.fraurud@nordvikbolig.no
464 21 918