NORDVIK

Olaf Schous vei 9

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Olaf Schous vei 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.01.2026







Nøkkelinformasjon

Lys og flott 2-roms leilighet m/nordvestvendt balkong | Mulighet for 3-roms* | Generøs takhøyde | Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**118 880,-**
Totalpris	**4 818 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 941,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Amalie Marthinsen v/ Nordvik har gleden av å presentere Olaf Schous vei 9! En flott 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet. Her bor du med alle byens fasiliteter rett utenfor døren, inkludert treningssenter, matbutikker, restauranter, apotek og kollektivtransport. Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter.

Lys 2-roms med god planløsning
Mulighet for å etablere et ekstra soverom*
Romslig balkong med gode solforhold
Store vindusflater og tidsriktige fargevalg
Idyllisk og grønt utsyn
A-konto varmtvann/fyring, TV og internett er inkludert i felleskost
Kjellerbod + egen innvendig bod
Nærhet til offentlig kommunikasjon
Svært attraktiv beliggenhet

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 2 kvm





4. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm


God takhøyde på 2,71 meter!





Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler for å skape ditt drømmehjem.





Hyggelig nordvestvendt balkong på 5 kvm.

Det er god plass til sittegruppe, grill og beplantning.





Her kan solrike dager nytes.

Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler.




COFFEE TIME

Stilrent kjøkken separat fra stue - perfekt for den kokkeglade!





Kjøkkeninnredning bestående av hvite, glatte fronter og benkeplate i heltre med nedfelt vask.

Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.




God plass til å ha en hyggelig sittegruppe hvor man kan nyte morgenkaffen.

Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler.





Den duse fargetonen og de store vindusflatene gir rommet en lun følelse.

Videre er det rikelig med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderoben.










fabrik syboka
YVES SAINT LAURENT
CATWALK

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0331/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Olaf Schous vei 9, 0572 OSLO
Gnr 83, bnr 228, snr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Emilie Almestrand Favretto

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 818 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 831 580,- (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.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 5 kvm. Nordvestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 1,9 m².

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

Innhold
Velkommen til Olaf Schous vei 9 - En lys og innbydende 2-roms leilighet med solrik balkong og attraktiv beliggenhet på Sinsen. Leiligheten har en god planløsning, store vindusflater og en behagelig atmosfære. Her bor du i et hyggelig område med flotte rekreasjonsmuligheter like i nærheten.

ENTRÈ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sko, samt gode oppbevaringsmuligheter.

LYS STUE MED UTGANG TIL BALKONG:
Lys og romslig stue med store vindusflater som gir et rikt innspill av naturlig lys. Dette, i kombinasjon med den generøse takhøyden på 2,71 m, bidrar til å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Den gjennomtenkte planløsningen åpner for flere møbleringsmuligheter, med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott parkett, og overflatene er malt i delikate, moderne fargetoner – et ideelt utgangspunkt for å skape et hjem som kan tilpasses egen stil.

Fra stuen er det utgang til en herlig nordvestvendt balkong på ca. 5 m² med gode solforhold. Balkongen er romslig og det er god plass til å kunne plassere utemøbler, grill og beplantning. På vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen.

*Det kan være mulig å etablere ett ekstra soverom ved å flytte kjøkkenet ut i stuen. Verken selger eller megler er ansvarlig for at tiltaket lar seg gjennomføre, og kjøper må selv undersøke dette.

KJØKKENLØSNING:
Pent kjøkken med hvite, glatte fronter og benkeplate i heltre med nedfelt vask. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er avtrekk over kokeplass.

SOVEROM:
Soverommet er av svært god størrelse med god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lune fargevalgene på veggene skaper en lys og behagelig atmosfære. Det er svært gode oppbevaringsmuligheter i den praktiske skyvedørsgarderoben.

BADEROM:
Moderne, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Det er flis på vegger, gulv og naturstein i dusjsonen og himling med malte plater. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med glassfelt. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Baderom ble i følge selger pusset opp i 2009 av tidligere eier.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Leiligheten har en egen innvendig bod. Her er det gode oppbevaringsmuligheter. Videre medfølger det en kjellerbod på ca. 2 kvm.

ØVRIG INFORMASJON:
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass.
Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av radiator tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad, kjøkken og entré.

Parkering
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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Byttet dusjarmatur 2023

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Eventuell kommentar: Bad totalrenovert i 2009 av tidligere eier.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid utført av Fixel AS 09.11.2021. Nye stikkontakter og flyttet lampe. Byttet jordfeilvarsler i sikringsskap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Kontrollert og godkjent av elektriker 09.11.2021.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Eventuell kommentar: Er noen små rifter/sprekker i overpuss/maling i kassen mellom toalettet og skapet på baderommet. Samme tilstand og ingen nye forandringer siden overtakelse av leiligheten.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Beskriv: Avvik på el-tilsyn av Elvia 21.09.2021, dette ble ordnet/rettet opp av elektriker 09.11.2021.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags isolerglass.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Nordvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 5

m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 94 cm.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
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. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Utenfor dusjsonen er det benyttet malte plater som overflate. Våtsonen strekker seg 1 meter ut på hver side av dusjen, og deler av de malte platene ligger derfor innenfor våtsone. Det er usikkert hvordan de malte platene er behandlet, og om det er benyttet godkjent fuktbestandig maling. Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Innhent dokumentasjon om mulig.

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

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

Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
Konsekvens/tiltak: Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

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

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TGIU (Ikke undersøkt)
Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Varmtvannstank
Sentralt varmtvannsberedning.

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

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen varmes opp av radiator tilknyttet felles varmeanlegg.
Elektrisk gulvvarme på bad, kjøkken og entré.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2.177 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 941,- pr. mnd.
Inkluderer: A konto brensel 954,-
Felleskostnader 2 475,-
Kabel-TV-avgift 399,-
Trappevasktillegg 113,-

Posten "felleskostnader" inkluderer drift og vedlikehold, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, m.m.

Det blir foretatt en årlig avregning av radiatorforbruk opp mot innbetalt akonto brensel.

Felleskostnadene økte nylig 01.01.2026 fra kr 3 736,- til 3 941,-.

Formuesverdi
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 prosentandeldel av denne boligverdien.

Formuesverdi primær: kr 1 262 560

Formuesverdi sekundær: kr 5 050 240

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet Olaf Schous vei 7-9-11 har avtale med Telia Norge AS for leveranse av bredbånd og kabel-tv. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Olaf Schous vei 7-9-11, orgnr. 980961338

Om sameiet
Eiendommen Olaf Schous vei 7-9-11, gnr. 83 og bnr. 228 er et eierseksjonssameie med 68 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 31.10.1975. Sameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av ettroms leiligheter med sovealkove og toroms leiligheter.

De fleste boligseksjonene har sentralvarme (unntak for nr. 2, 64, 65, 66 og 67). Fjernvarme er installert i gården. Varmtvannsforsyning fra felles beredere.

Det blir foretatt en årlig avregning av radiatorforbruk opp mot innbetalt akonto brensel.

Vaktmester- og renholdstjeneste
Vaktmester Coor ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 21 182,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kr. -56 680,-. I 2025 er det budsjettert med et underskudd på kr. -95 288,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes

Dyrehold
Dyrehold/husdyrhold er ikke tillatt i sameiet. Styret kan dersom seksjonseier har saklig grunn, gi tillatelse til dyrehold/husdyr.

Sameiets forsikring
IF skadeforsikring
Polisenr. SP484318.10.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 483 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Sinsen i Oslo. Området er sentrumsnært, i rask vekst, og ligger i et attraktivt strøk som appellerer til mange aldersgrupper. Det er blant annet gangavstand til Løren Torg og Grünerløkka med sitt pulserende byliv, samt nærhet til høyskoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter.

Det er kort vei til fotballbane og idrettshall på Dælenenga, i tillegg til lekeplass, tennisanlegg og flere treningssentre m.m. Omkringliggende områder innbyr også til rekreasjon. Torshovdalen ligger en liten spasertur unna og byr på flott utsikt over byen. Dalen er som skapt for aking om vinteren, og i tillegg prepareres det rundløype for langrenn og skilek for barna her.

Videre er det kort vei til Rodeløkka kolonihager, Ola Narr, Botanisk Hage og Carl Berners plass. Tøyenparken ligger i skråningen vest for høydedraget fra Ola Narr og ned til

Kampen park. I sydenden ligger Caltexløkka ballbaner og midt i parken ligger Tøyenbadet med store utendørs basseng og vannsklier. Vinterstid er det fine akebakker. Hvert år i august arrangeres Øyafestivalen i parken.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved Rema 1000, samt Kiwi og Nærbutikken på Schous Terrasse, som alle ligger i kort avstand fra leiligheten. Ønsker du et bredere servicetilbud, byr Carl Berner på et godt utvalg av butikker, kafeer og serveringssteder, blant annet populære Carls. Nye Løren Torg har også flere servicetilbud, og en kort biltur unna ligger Storo Storsenter med et komplett handelstilbud.

Området gir mulighet for kollektivtransport via buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass for budd og trikk er Rosenhoff som ligger ca. 4 min gange fra boligen. Med bil fra Sinsen tar det ca. 4 min til Storo Storsenter, 5 min til Oslo S, 6 min til Majorstuen og 31 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.10.1939.

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

Følgende ferdigattest ligger på eiendommen:
- Ferdigattest for utskifting av balkong - 29.01.2003

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig S-5239. 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.

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/
Pågående plansaker:

Detaljregulering - Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11
Saksnummer: 2025/06699 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202451391
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med reguleringsplanen er å muliggjøre en transformasjon av dagens lukkede næringsbygg til et åpent og levende bygg med bolig, næring, kultur og servicefunksjoner.

Pågående byggesaker:

Olaf Schous vei 7 - bruksendring til kontor
Saksnummer: 2025/05896 - Byggesak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201403300
Status: Under behandling

Olaf Schous vei 4 - bruksendring fra lager og parkering i 2. etasje til bilpleie og vaskehall - Sinsen Bilvask
Saksnummer: 2025/15200 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202459867
Status: Under behandling

Olaf Schous vei 6 - bruksendring - Fasadeendring - Ombygging
Saksnummer: 2025/08960 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202119268
Status: Under behandling

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

301/83/228/43:
08.02.1938 - Dokumentnr: 1450 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1938 - Dokumentnr: 8886 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1975 - Dokumentnr: 21216 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER
FØRSTE OVERDRAGELSESSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2021 - Dokumentnr: 340186 - Jordskifte
Sak: 17-144410REN-JLST SINSENPARKEN
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2025 - Dokumentnr: 1201493 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

31.10.1975 - Dokumentnr: 21216 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 62 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som

den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 47 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 760,- 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. 3 625,-.

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 3. januar 2026

Megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler 2
Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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

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

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

Olaf Schous vei 9

Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 199 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	**6 min** 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	**14 min** 1.1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	**17 min** 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	**9 min** 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	**12 min** 0.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**23 min** 1.9 km
Hersleb videregående skole	**23 min**

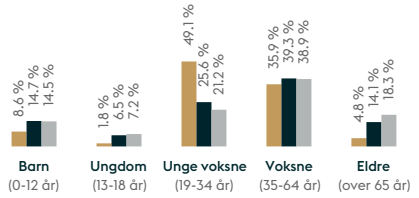
Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	**5 min** 0.4 km
Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	**5 min** 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	**10 min** 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**18 min** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 3 km

Barnehager

Sinsen Kirkes barnehage (1-5 å... 27 barn	**6 min** 0.5 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	**6 min** 0.5 km
Sinsen barnehage (1-5 år) 133 barn	**7 min** 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Egen bil

Sport

Sinsenparken	6 min
Lindeberglia Ballbinge	6 min
Fresh Fitness Sinsen	5 min
CrossFit Yggdrasil	5 min

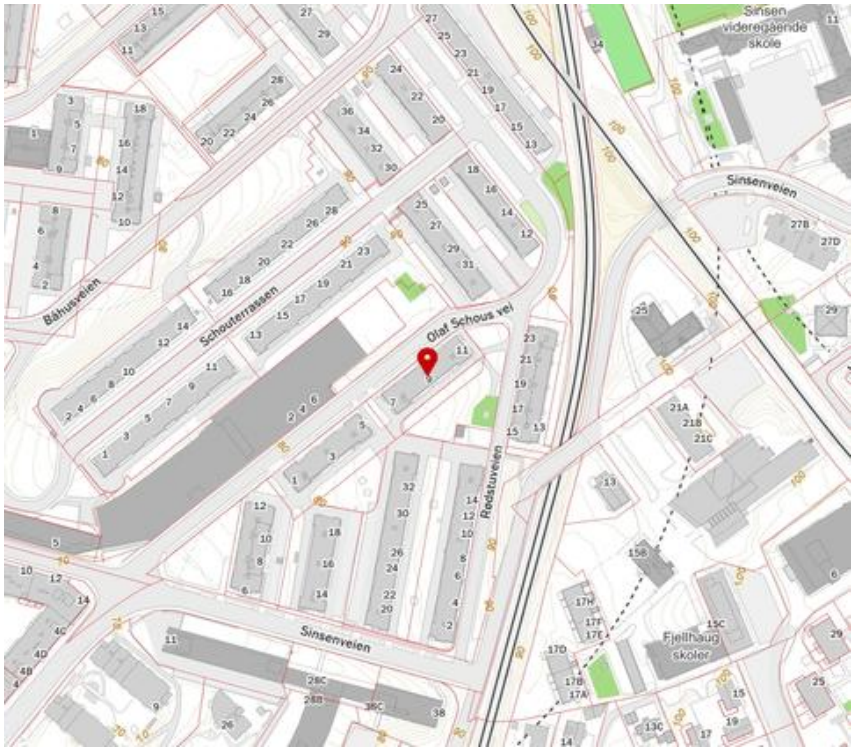
«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Olaf Schous vei 9 , 0572 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 228, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 04.11.2025 **Rapportdato:** 10.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1468 **Referansenummer:** VI2978

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

Bygningen ble bygget i 1938. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Selveierleilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Nordvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 94 cm.

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,71 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser og naturstein i dusjsonen, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med glassfelt. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres en skapfront med skader etter damp og varme, dette anses som mindre avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiator tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad, kjøkken og entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

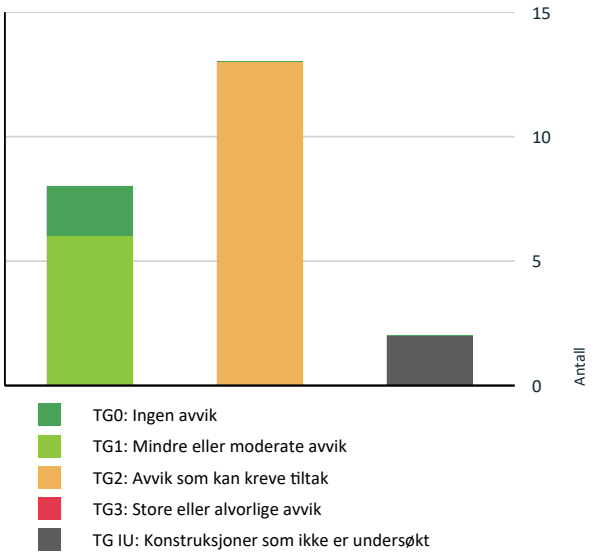
Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
	Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 4. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Balkongdør	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1938

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det må foretas lokal utbedring.

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 94 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,71 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiator tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad, kjøkken og entré.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser og naturstein i dusjsonen, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med glassfelt. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og malte plater.

- Det registreres noe riss i malt plate ved sjakt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Utenfor dusjsonen er det benyttet malte plater som overflate. Våtsonen strekker seg 1 meter ut på hver side av dusjen, og deler av de malte platene ligger derfor innenfor våtsone. Det er usikkert hvordan de malte platene er behandlet, og om det er benyttet godkjent fuktbestandig maling. Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser og naturstein i dusjsonen, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med glassfelt. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Tilstandsrapport

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres en skapfront med skader etter damp og varme, dette anses som mindre avvik. Ved forverring bør det vurderes tiltak.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 2 Vannbåren varme

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Inntak og sikringsskap

2. 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?
   Nei

Tilstandsrapport





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

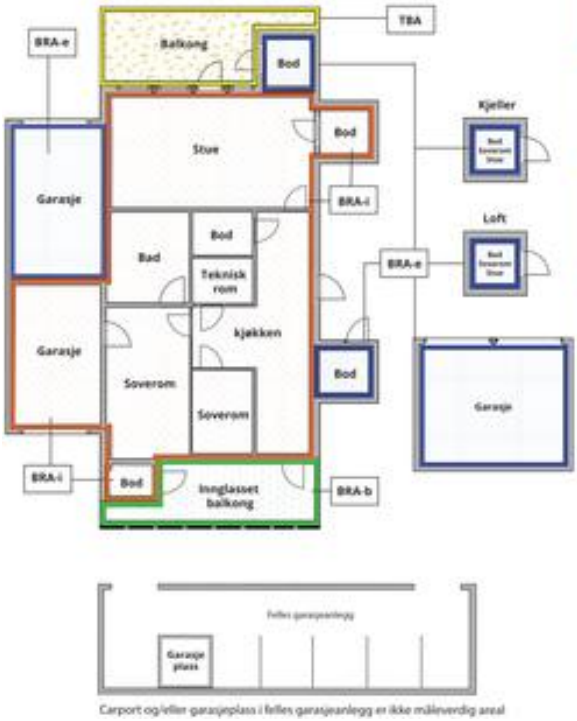
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	50			50	5
Kjeller		2		2	
SUM	**50**	**2**			**5**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 1,9 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet	50	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Emilie Almestrand Favretto	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	228		43	1482 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olaf Schous vei 9, 0572 OSLO

Hjemmelshaver
Emilie Almestrand Favretto

Eierandel
18 / 1000

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Favretto, Emilie Almestrand	9578-5999-4-3519108	2025-12-12 12:03:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. des. 2025

Oppdragsnummer
20-0331/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olaf Schous vei 9, 0572 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Emilie Almestrand Favretto

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. april 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: SP484318.11.1.
Forsikret i: IF skadeforsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Byttet dusjarmatur 2023.

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

Eventuell kommentar: Bad totalrenovert i 2009 av tidligere eier.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid utført av Fixel AS 09.11.2021. Nye stikkontakter og flyttet lampe. Byttet jordfeilvarsler i sikringsskap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert og godkjent av elektriker 09.11.2021.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Er noen små rifter/sprekker i overpuss/maling i kassen mellom toalettet og skapet på baderommet. Samme tilstand og ingen nye forandringer siden overtakelse av leiligheten.

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?

Ja

Beskriv: Avvik på el-tilsyn av Elvia 21.09.2021, dette ble ordnet/rettet opp av elektriker 09.11.2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0331/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Favretto, Emilie Almestrand	**2025-12-12**

Identifikasjon

bankID Favretto, Emilie Almestrand

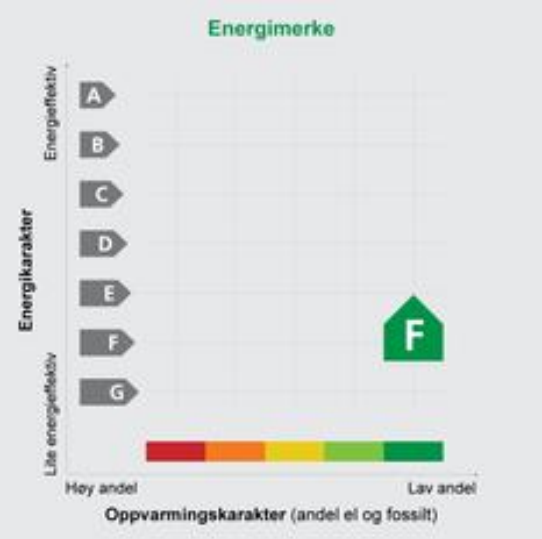
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Olaf Schous vei 9
Postnr	0572
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	83
Bnr.	228
Seksjonsnr.	43
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1084281
Dato	05.01.2020



Innmeldt av	Vera Hovelsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1939
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Olaf Schous vei 9
Postnr/Sted: 0572 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 05.01.2020 13:49:31
Energimerkenummer: A2020-1084281
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Vera Hovelsen

Gnr: 83
Bnr: 228
Seksjonsnr: 43
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 6: 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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen 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 7: 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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen 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 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

Vår dato.:	Vår ref.:
22. desember 2025	805/43/PKE
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20251938	20-0331/25

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO

E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no
Tlf./Mobil: 953 06 828

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11
SEKSJONSNUMMER: 43
EIER(E): Emilie A Favretto

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Ligningsverdi siste år oppgis av Skatteetaten.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper.

Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Megleropplysninger p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Per Kristian Eriksen
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Per Kristian Eriksen Dato utkjørt: 22.12.25 Side 1 av 2

Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11
Olaf Schous vei 9
0572 OSLO

Vår ref.: 805/43
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Emilie A Favretto

Fødselsdato eier: 16.01.1996

Organisasjonsnr: 980 961 338
Seksjonsnr: 43

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 736**

Felleskostnader:	A konto brensel	954
	Felleskostnader	2 270
	Kabel-TV-avgift	399
	Trappevasktillegg	113

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 941**

Felleskostnader:	A konto brensel	954
	Felleskostnader	2 475
	Kabel-TV-avgift	399
	Trappevasktillegg	113

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Henning Kvarø Holo
Adresse: Olaf Schous vei 11
Postnr/-sted: 0572 OSLO
E-post: styret@olafschousvei.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.12.2025

Utestående saldo: **-1**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	1
Andre krav:	-1		

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 143
Annen formue:	21 182	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 83/228 - seksjon:43
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11	**Vår ref.:**	805/43	**Fødselsdato eier:**	16.01.1996
Olaf Schous vei 9	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0572 OSLO	**Eiere:**	Emilie A Favretto		

Organisasjonsnr: 980 961 338

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

DIVERSE INFO
Det blir foretatt en årlig avregning av radiatorforbruk opp mot innbetalt akonto brensel. Ved eierskifte så må flytteavlesningsskjemaet som er vedlagt til husordensreglene fylles ut og returneres til brunata@brunata.no. De fleste boligseksjonene har sentralvarme (unntak for nr. 2, 64, 65, 66 og 67). Fjernvarme er installert i gården. Varmtvannsforsyning fra felles beredere. Se vedtektenes §3 - styregodkjenning ved salg - megler skal kontakte styret for godkjenning: styret@olafschousvei.no. Vedr. salg av seksjoner.
Styret henviser til sameiets Vedtekter § 2 - Organisering og bruksrett:
"Sameiet består av ettroms leiligheter med sovealkove og to roms
leiligheter. Det er ikke tillatt å omdefinere en seksjon uavhengig av formålet."
Mvh Styret

styret ber om at det innhentes dokumentasjon der hvor kjøkken er flyttet ut i stue og at det dokumenteres at tiltaket er i samsvar med gjeldende regelverk.

Styret har vedtatt forbud mot oppsetting av klistrelapper i forbindelse
med salg av seksjoner, dette medfører lim på vinduene som er
vanskelig å fjerne. Megler vil bli fakturert for rensing av vindu hvis forbudet ikke overholdes og det blir satt klistrelapper på vinduet.

HUSDYR
Dyrehold er ikke tillatt i sameiet.

BREDBÅND, KABEL-TV
Sameiet Olaf Schous vei 7-9-11 har avtale med Telia Norge AS for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

NØKLER, SKILT
Systemnøkler kan bestilles hos Styret, ved styrets e-postadresse styret@olafschousvei.no

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

VEDLIKEHOLD:
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

FORSIKRING
Sameiet er forsikret i IF skadeforsikring polisenummer SP484318.10.3. Forsinkringssaker meldes via styret.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Vaktmester Coor ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Annen informasjon:

HUSORDENSREGLER FOR

SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 7 – 9 – 11

1 INNLEDNENDE BESTEMMELSER

Reglene er gitt i samsvar med sameiets vedtekter og gjelder i tillegg til det som der er bestemt.

Formålet med husordensreglene er å regulere seksjonseierens rettigheter og plikter innenfor sameiet og å sikre ro og velvære for beboerne.

Seksjonseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som har adgang til sameiet. Seksjonen og fellesarealene må ikke brukes slik at det er til sjenanse eller skade for andre.

2 BRUK AV SEKSJONEN

2.1 Generelt

Det skal være ro i seksjonene mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.

Generell støy som stammer fra at det er lytt mellom seksjonene gjør at seksjonseierne må ta ekstra hensyn til hverandre.

Musikkutstyr, tv, og husholdningsmaskiner etc. skal benyttes hensynsfullt hele døgnet.

Arbeider som medfører støy, herunder oppussing, skal ikke foretas i følgende tidsrom:
- f.o.m. 23.12. t.o.m. 26.12.
- f.o.m. skjærtorsdag t.o.m. 2. påskedag.

Alt tungt og støyende arbeid utføres i ordinær arbeidstid (mellom kl. 08:00 og kl. 17:00 mandag-fredag). Mindre støyende aktiviteter/oppussing skal avsluttes senest kl. 20:00 på hverdager, og skal på lørdag kun skje mellom kl. 10:00 og kl. 16:00 og søndag kun skje mellom kl. 12:00 og kl. 16:00.

Musikkøvelser må begrenses til maksimum en time per dag og er ikke tillatt etter kl. 20.00 på hverdager, og skal lørdag kun skje mellom kl. 10:00 og kl. 16:00 og søndag kun skje mellom kl. 12:00 og kl. 16:00.

2.2 Bruk av baderom mv.

Vaskemaskiner må ikke benyttes i leilighetene uten at noen er tilstede i leiligheten. Bruk av vaskemaskiner etter kl. 22:30 er ikke tillatt. Sluk og avløp må renses jevnlig.

Hvis et klosett suser og ikke kan repareres med en gang, skal kranen av hensyn til naboene stenges, og må bare åpnes hver gang klosettet benyttes. Oppstår det during i vannkran skal skaden utbedres straks.

2.3 Oppvarming

Seksjonseier plikter å holde seksjonen oppvarmet på vinterstid. Radiatorer skal luftes regelmessig.

2.4 Lufting

Vinduer og balkonger må ikke benyttes til lufting av tøy, tepper, sengeklær etc. Risting av tøy, tepper, sengeklær etc. i vinduer og på balkonger er ikke tillatt.

Ingen må lufte gjennom entredøren.

I fyringssesongen henstilles det til beboerne å lufte kortest mulig tid av gangen og da helst med gjennomtrekk. Ellers brukes friskluftsventilene.

2.5 Balkonger

Det er ikke tillatt å bruke balkongene til oppbevaring og som lagerplass til annet enn det som er nødvendig for balkongens utebruk, for eksempel hage-/utemøbler.

Grilling på balkongene er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.

Ved røyking på balkongen, skal det tas hensyn til naboer, røyklukt siger inn vinduer og dører.

Vanning av blomsterkasser må skje hensynsfullt. Alle blomsterkasser skal vende inn på balkongen.

Balkongene skal ikke benyttes til kapping av materialer som støver (herunder parkett, lister, fliser og annet byggmateriell).

Det er sameiers ansvar å påse at balkongene til enhver tid blir rengjort og holdes fri for blant annet due-ekskrementer.

2.6 Boder

Kjellerboder skal holdes låst, de skal være merket med seksjonsnummer.

I bodene må det ikke oppbevares brannfarlig materiale eller annet som kan medføre fare for skade på eiendommen eller ulempe for beboerne.

Bytting av boder seksjonseierne imellom er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

2.7 Oppussing

Det vises til vedtektene § 6.

2.8 Dyrehold/husdyrhold

Dyrehold/husdyrhold er ikke tillatt i sameiet.

Styret kan dersom seksjonseier har saklig grunn, gi tillatelse til dyrehold/husdyr. Søknad sendes styret før anskaffelse eller innflytting. Dette gjelder også ved utleie. Dyrehold skal uansett ikke være til sjenanse for naboer. Styret kan med saklig grunn trekke tillatelsen tilbake.

2.9 Sanksjoner

Bruk av seksjonen i strid med eierseksjonsloven § 19 og vedtekter/husordensregler representerer et mislighold som styret kan kreve rettet. Dersom seksjonseier ikke retter seg etter dette, vil styret vurdere om det er grunnlag for salgspålegg eller tvangsfravikelse.

3 BRUK AV FELLESOMRÅDER

3.1 Fellesarealer

Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de holdes ryddig til enhver tid.

All røyking er forbudt i fellesarealer, herunder men ikke begrenset til oppganger, kjellerganger, vaskeri og sykkelbod.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som barnevogner, sykler, møbler, eller annet i fellesarealer uten skriftlig samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å legge ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

3.2 Trappeoppganger

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som sko, søppelposer eller lignende i trappeoppgangene eller utenfor entredøren.

Barnevogner skal ikke settes i trappeoppgangen på grunn av brannforskrifter. Barnevogner kan settes i andre fellesarealer når dette ikke sjenerer andre beboere eller hindrer adgang til kjeller eller lignende.

Seksjonseiere som foretar reparasjoner, ombygging eller lignende som fører til at trappeoppgangen blir ekstra skitten, må foreta rengjøring så raskt som mulig. Om nødvendig må hele trappeoppgangen rengjøres.

3.3 Grøntarealer

Sameiets utearealer er reservert for sameiets beboere og deres besøkende. Vedlikehold av grøntarealet påligger sameiet.

Seksjonseiere med godkjent husdyrhold skal ta hensyn og plukke opp avføring etter dyret.

3.4 Vaskeri

Vaskeriet må bare benyttes på de tider, og etter de regler styret til enhver tid bestemmer.

3.5 Sykler og sportsutstyr

Sykler plasseres i en av gårdens to sykkelboder (ikke ved eller i oppganger og kjellerganger). Oljesøl i forbindelse med vedlikehold av sykler er ikke tillat.

Sportsutstyr oppbevares i seksjonseiers kjellerbod.

3.6 Søppel/avfall

Beboerne må søke å holde orden ved søppelkassene og ikke overfylle disse.

Søppelkassene skal bare benyttes til vanlig husholdningsavfall. Beboerne besørger selv fjerning av annet avfall (møbler, inventar, elektriske artikler etc.), pappkartonger, særskilt avfall fra oppussing eller lignende.

3.7 Parkering

Sameiet eier ingen parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å parkere biler og motorsykler på sameiets eiendom.

Skiltanvisning må følges. Feilparkerte biler bøtelegges/borttaues.

3.8 Fremleie

Fremleie av leiligheten skal meldes styret og forretningsfører, før seksjonen leies ut. Meldingen skal inneholde følgende opplysninger om leietaker(e)/beboer(e): Fullt navn, telefonnummer og e-postadresse. I tillegg skal meldingen inneholde andre opplysninger av relevans for styret.

Seksjonseier skal sørge for at leietaker har lest, forstått og akseptert som bindende for seg de regler som gjelder i sameiet.

Eierne har ansvar ovenfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av fremleieforholdet.

Dersom en seksjonseier unnlater å melde fremleie, vil styret følge opp seksjonseier og kreve at forholdet rettes.

4 OVERTREDELSE AV BESTEMMELSENE

Brudd på husordensreglene ansees som brudd på seksjonseiers forpliktelser ovenfor sameiet.

Styret har plikt til å påtale overtredelser av bestemmelsene.

Uregelmessigheter meldes skriftlig til sameiets styre eller forretningsfører.

Dersom en seksjonseier over tid ikke retter seg etter sameiets regler, vil dette også være noe som kan gi grunnlag for et salgspålegg og/eller fravikelse i samsvar med eierseksjonsloven.

Sist endret på styremøte 5.3.2018.

VEDTEKTER FOR
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 7-9-11
ORGANISASJONSNUMMER: 980 961 338

§ 1 – Navn, forretningskontor og formål

Eiendommen Olaf Schous vei 7-9-11, gnr. 83 og bnr. 228 er et eierseksjonssameie med 68 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 31.10.1975. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet formål er å sikre eiernes fellesinteresser og administrasjon av hele eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 – Organisering og bruksrett

Sameiet består av ettroms leiligheter med sovealkove og toroms leiligheter. Det er ikke tillatt å omdefinere en seksjon uavhengig av formålet.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har rett til bruk av den bruksenhet eller det lokalet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde de bestemmelser som følger av disse vedtekter, eierseksjonsloven samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

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

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

§ 3 — Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseier kan omsette, leie ut og pantsette sin seksjon. Salg eller utleie skal skriftlig meldes til styre og forretningsfører for skriftlig godkjennelse og registrering. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner.

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

§ 4 – Styret

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer som velges for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Bare fysiske personer kan kunne velges som styremedlemmer.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av lederen og ett styremedlem.

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

Styret ansetter forretningsfører for sameiet.

§ 5 — Årsmøtet

Det skal avholdes ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av april etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 8 - åtte dagers varsel.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for innlevering av forslag som ønskes behandlet med begrunnelse.

Ekstraordinært seksjonseierårsmøte avholdes dersom styret eller minst 7 seksjonseiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfristen for slikt møte er den samme som for ordinært årsmøte.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller annet.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- endring av sameiets vedtekter.

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

På ordinært årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Styrets forslag til budsjett for neste år.
3. Valg av styre -og varamedlemmer, revisor samt fastsettelse av godtgjørelse til disse.
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

§ 6 – Vedlikehold

Det påhviler seksjonseierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av bruksenheten og ytre rom som er til eksklusiv disposisjon for den enkelte seksjonseier. Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Bygningsmessige forandringer og større installasjoner i seksjonen skal på forhånd forelegges styret for skriftlig godkjennelse. Dersom det gjelder meldingspliktige forandringer, plikter seksjonseier selv å sende melding til Plan- og bygningsetaten. Slike arbeider må ikke igangsettes før både styrets og myndighetenes godkjennelse foreligger.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan, og etter forutgående godkjenning av styret. Oppsetting av parabolantenne, markiser eller annen innretning på balkong eller på bygningen for øvrig er ikke tillatt.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, fellesanlegg, utstyr og fellesrom, herunder trappeoppganger og hovedinngangsdører, bekostes av sameiet.

Alt vedlikehold av fellesanlegg - også eventuelt hageanlegg - skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommen bevarelse og utseende.

§ 7 – Fellesutgifter

Fellesutgifter dekkes av seksjonseierne og fordeles etter sameierbrøken. Til dekning av fellesutgiftene skal det betales månedlige akontobeløp til sameiet.

§ 8 – Postkasser og callinganlegg

Samtlige postkasser og callinganlegg skal til enhver tid ha standardiserte navnelapper i henhold til sameiets praksis. Kostnader ved anskaffelse av standardiserte navnelapper på postkasser og oppsetting av disse besørges og dekkes av den enkelte seksjonseier. Navnelapper som ikke tilfredsstiller sameiets standard vil bli fjernet av styret eller representant for dette.

§ 9 – Kameraovervåkning

Det er kameraovervåkning i oppgangene 7, 9 og 11. Kun styreleder har tilgang til anlegget.

§ 10 – Salg/utleie

Når en seksjon selges, skal selger påse at vedtekter og husordensregler overleveres sammen med kjøpekontrakt og gjøres gjeldende som en del av denne.

Utleiere plikter å overlevere leietaker et eksemplar av vedtekter og husordensregler, og er ansvarlig for at leietaker følger disse.

Ved utleie skal seksjonseier av bruksenheten umiddelbart meddele navn og kontaktinformasjon på ny(e) leietaker(e) til sameiets forretningsfører og styre.

§ 11 – Seksjonseiers ansvar overfor sameiet

Enhver seksjonseier er økonomisk ansvarlig overfor sameiet for eventuelle skader, kostnader og/eller ulemper som påføres sameiet eller dets beboere forårsaket av seksjonseieren selv eller andre seksjonseieren gir adgang til sameiets fellesarealer, herunder besøkende, leietakere osv.

§ 12 – Mislighold – fravikelse

Seksjonseierens brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på vedtekter/husordensregler.

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen otter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 13 – Pantesikkerhet

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterett i hver seksjon, stor to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G). Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervssurn og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90 % av senere lånetakster.

De andre seksjonseierne har også panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Ved vesentlig mislighold har styret i sameiet rett til, etter 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter panteretten og det som følger av disse vedtekter. Skyldig beløp kan sameiet også inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i panteretten.

§ 14 – Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikringen er enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

§ 15 – Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Endret siste gang i årsmøte i **mai 2020**



SAMEIET
OLAF SCHOUS VEI 7-9-11

Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene



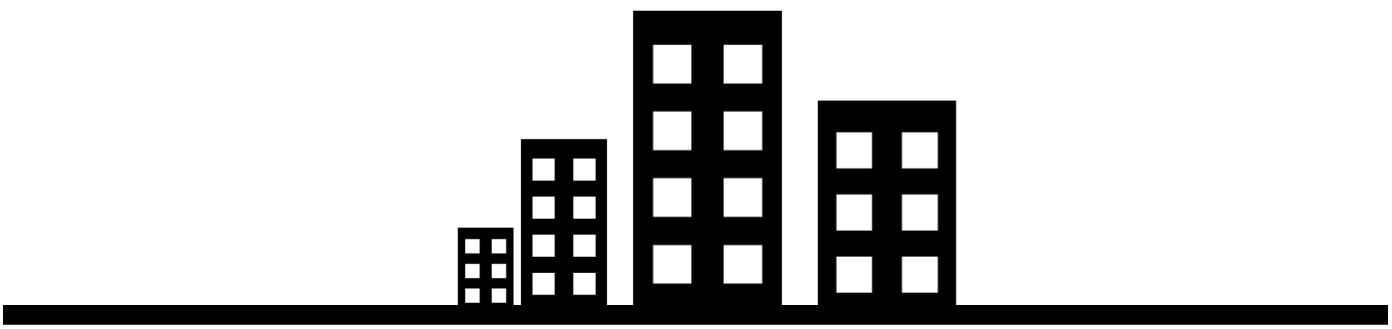
Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 05.05.2025, kl 17:30

Sted: Rødstua i Sinsen Kirke



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@olafschousvei.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11 mandag 05.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11

Mandag 05.05.2025, kl 17:30
Rødstua i Sinsen Kirke

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 120.000,-

4. Orientering fra Abraar om sjenerende lukt i oppgangen

Det er en sjenerende lukten i oppgangen i Olaf Schous vei 9. Alle beboere bør påse god hygiene i sin boenhet. Beboere pleier også å la søppel stå i gangen over natten, noe som ikke burde gjøres av hensyn til lukt, forsøpling og fare for rotter o.l.

5. Orientering vedrørende utskifting av ringetablå

Styret orienterer om utskifting av ringetablå

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ida Faye Udnæs (stiller til gjenvalg)

Maren Frigstad (stiller til gjenvalg)

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 25.04.2025

Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11

Styreleder, Henning Kvarø Holo
Styremedlem, Ida Faye Udnæs
Styremedlem, Maren Frigstad

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Henning Kvarø Holo
Styremedlem, Ida Faye Udnæs
Styremedlem, Maren Frigstad

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styret@olafschousvei.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11

Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 980961338. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 67 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmester Coor ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Bredbånd, kabel-tv

SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 7-9-11 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Systemnøkler kan bestilles hos Styret, ved styrets e-postadresse styret@olafschousvei.no

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til

røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11 er forsikret i Forsikringsselskap navn ikke funnet og har polisenummer Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 6 boenheter.

Styrets arbeid i 2024-2025

Styret forvalter sameiets verdier (seksjoner, fellesarealer og ytre bygningskropp).

Styret følger opp vår økonomi og vårt strømforbruk. Dette medfører mange oppfølgingssaker og mye arbeid med generelt vedlikehold for å opprettholde dagens standard.

Status på arbeid siden sist årsmøte:

Foreløpig seks styremøter

Telefonmøter, diverse arbeidsmøter og oppfølging av igangsatte tiltak med befaringer.

Det viktigste styret har jobbet med:

Oppfølging av e-poster og telefoner til sameiet, samt Facebook.

Styret har skiftet ut samtlige lamper i sameiet. Alle kjellerdører er byttet til brannsertifiserte dører. Styret har brukt mye tid på innhenting av anbud, samt oppfølging av montering.

Etterarbeid etter dørutskiftning i kjeller med godkjent branntetting.

Diverse oppfølging og fremmøter på dagtid med tjenesteytere.

Oppfølging og vedlikehold av grøntareal.

Sendt ut diverse rundskriv på mail og Facebook.

Rengjøring av sluk ved søppelrom.

Styret innmelder saker til vaktmester vedrørende vedlikehold.

Sykkelrom ved nr.11 er rengjort med høytrykkspyler.

Håndtering av klagesaker som omhandler brudd på sameiets vedtekter.

Sameiet har stadig høye kostnader i forbindelse med hensetting av søppel/møbler mv. som ikke hører hjemme i søppelrommet. Dette er usolidarisk overfor seksjonseiere som kjører bort søppelet sitt selv. Styret vurderer kontinuerlig økning av husleien på grunn av kostnadene det innebærer å kjøre bort dette.

Styret har innhentet pris på utskifting av ringetablå. Styret orienterer om dette på årsmøtet.

Styret og vaktmester har hatt opprydning av hensatte sykler i sykkelrom i nr.9

25.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 972 936	1 953 843	1 977 502	2 036 960
Sum		**1 972 936**	**1 953 843**	**1 977 502**	**2 036 960**
Sum		**1 972 936**	**1 953 843**	**1 977 502**	**2 036 960**
Forretningsførsel og revisjon	2	127 623	115 191	119 600	127 643
Lønn og honorar	3, 4	125 510	102 690	102 690	136 920
Vedlikehold	5	144 925	58 227	350 000	410 000
Eksterne tjenester	6	252 036	242 419	276 300	267 185
Kabel-tv og bredbånd		327 318	376 454	327 000	330 000
Forsikring		154 146	132 530	140 000	172 000
Kommunale avgifter		515 340	443 672	524 000	580 300
Brensel og strøm		40 214	42 049	50 000	50 000
Andre driftsutgifter	7	411 220	92 868	73 098	78 200
Sum		**2 098 330**	**1 606 100**	**1 962 688**	**2 152 248**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-125 394**	**347 743**	**14 814**	**-115 288**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-125 394**	**347 743**	**14 814**	**-115 288**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	68 714	43 752	6 000	20 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**68 714**	**43 752**	**6 000**	**20 000**
Årsresultat	**9**	**-56 680**	**391 494**	**20 814**	**-95 288**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**9**	**-56 680**	**391 494**	**20 814**	**-95 288**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-1 955	2 819
Til gode av forretningsfører		50	0
Forskuddsbetalte kostnader	10	165 400	170 494
Avregningskonti beboere		249 377	287 270
Andre fordringer		1 024	1 049
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		690 042	530 847
Innestående på særvilkår		1 103 753	1 024 287
Sum omløpsmidler		**2 207 692**	**2 016 766**
SUM EIENDELER		**2 207 692**	**2 016 766**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 329 958	938 464
Årets resultat	9	-56 680	391 494
Sum egenkapital		**1 273 278**	**1 329 958**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		32 051	52 259
Leverandørgjeld		444 662	85 835
Annen kortsiktig gjeld	11	457 701	548 714
Sum kortsiktig gjeld		**934 414**	**686 808**
Sum gjeld		**934 414**	**686 808**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 207 692**	**2 016 766**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11

Sted:_____, dato:_____

Henning Kvarø Holo Styreleder	Ida Faye Udnæs Styremedlem	Maren Frigstad Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 441 764	1 386 180	1 441 788	1 513 877
3611 Inntekt trappevask	89 496	89 496	89 496	89 496
3612 Inntekt kabel-tv	330 176	362 738	330 000	320 796
3690 Andre inntekter	0	4 179	5 218	1 791
3692 Inntekt vaskeri	111 500	111 250	111 000	111 000
Sum	**1 972 936**	**1 953 843**	**1 977 502**	**2 036 960**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 125	5 500	5 900	6 400
Forretningsførerhonorar	88 158	86 856	90 000	90 000
Annen regnskapsførsel	33 340	22 835	23 700	31 243
Sum	**127 623**	**115 191**	**119 600**	**127 643**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	100 000	90 000	90 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	12 690	12 690	16 920
Honorar ekstern styreleder	10 000	0	0	0
Sum	**125 510**	**102 690**	**102 690**	**136 920**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	102 879	15 073	300 000	350 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	3 321	13 038	0	10 000
6620 Vedlikehold uteområde	38 725	30 115	50 000	50 000
Sum	**144 925**	**58 227**	**350 000**	**410 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	103 509	101 460	106 000	110 000
6360 Renhold	107 866	110 573	121 500	120 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	37 394	26 822	35 000	30 000
6725 Juridisk rådgivning	0	0	10 000	3 433
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	3 267	3 564	3 800	3 752
Sum	**252 036**	**242 419**	**276 300**	**267 185**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	8 015	0	10 000	10 000
6800 Kontorrekvisita	0	0	5 000	1 000
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 808	2 098	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 848	5 805	0	0
6905 Mobiltelefon	11 670	10 615	10 000	12 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 536	2 796	3 000	3 000
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	2 000	2 200
7430 Gaver - ikke fradrag	695	0	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	3 500	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	13 852	8 745	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 029	6 114	6 000	6 000
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 398	3 486	6 000	4 000
7790 Andre driftskostnader	365 047	48 010	29 000	40 000
Sum	**411 220**	**92 868**	**73 098**	**78 200**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	67 183	43 752	6 000	20 000
8059 Andre renteinntekter	1 532	0	0	0
Sum	**68 714**	**43 752**	**6 000**	**20 000**

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 329 958**	**938 464**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-56 680	391 494
B. Årets endring i disponible midler	**-56 680**	**391 494**
C. Disponible midler 31.12	**1 273 278**	**1 329 958**

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	82 820	71 323
1749 Forskuddsbetalte kostnader	82 580	99 171
Sum	**165 400**	**170 494**

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2960 Andre påløpte kostnader	106 391	132 007
2968 A konto innbetaling energi	351 311	416 707
Sum	**457 701**	**548 714**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11

Styreleder	Henning Kvarø Holo (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Maren Frigstad (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Ida Faye Udnæs (sign.)	24.04.2025

Til årsmøtet i Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11 som viser et underskudd på NOK 56 680. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 25.04.2025

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.

Lillestrøm, 25. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
25.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Wirum, Anne Grethe Ruud

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

25.04.2025 14:09:21

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11 mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Rødstua i Sinsen Kirke.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 seksjonseiere og 12 representert med fullmakt, til sammen 21 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Maria Hansteen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 120.000,-

4. Orientering fra Abraar om sjenerende lukt i oppgangen

Det er en sjenerende lukten i oppgangen i Olaf Schous vei 9. Alle beboere bør påse god hygiene i sin boenhet. Beboere pleier også å la søppel stå i gangen over natten, noe som ikke burde gjøres av hensyn til lukt, forsøpling og fare for rotter o.l.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Orientering vedrørende utskifting av ringetablå

Styret orienterer om utskifting av ringetablå

Vedtak:
Tatt til orientering.

Saken følges opp i et ekstraordinært årsmøte i høst.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Henning Kvarø Holo har ett år igjen

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ida Faye Udnæs (stiller til gjenvalg)

Maren Frigstad (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Ida Faye Udnæs og Maren Frigstad ble valgt for 2 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.39

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Henning Kvarø Holo for 1 år igjen
- Styremedlem: Ida Faye Udnæs for 2 år
- Styremedlem: Maren Frigstad for 2 år

Protokoll for Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Maria Hansteen (sign.)	06.05.2025

S-5239

Detaljregulering for Trondheimsveien 197 C m.fl. (Sinsenbyen)/Sinsen,

Vedtaksdato: 20.11.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202100768

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser

For Trondheimsveien 197 m. fl. (Sinsenbyen)
Gnr./bnr. 83/59, 83/123, 83/129, 83/130, 83/131, 83/132, 83/133, 83/134, 83/135, 83/136, 83/137, 83/138, 83/141, 83/142, 83/143, 83/144, 83/145, 83/147, 83/148, 83/149, 83/150, 83/153, 83/154, 83/155, 83/157, 83/158, 83/159, 83/170, 83/177, 83/178, 83/179, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/193, 83/200, 83/228, 83/229, 83/230, 83/237, 83/240, 83/241, 83/247, 83/249, 83/250, 83/251, 83/252, 83/253, 83/254, 83/255, 83/256, 83/259, 83/260, 83/261, 83/262, 83/263, 83/264, 83/265, 83/266, 83/267, 83/268, 83/269, 83/270, 83/271, 83/272, 83/273, 83/274, 83/275, 83/276, 83/277, 83/278, 83/279, 83/280, 83/281, 83/282, 83/283, 83/284, 83/286, 83/287, 83/288, 83/289, 83/296, 83/310, 83/312, 83/313, 83/314, 83/315, 83/317, 83/318, 83/319, 83/320, 83/321, 83/322, 83/323, 83/324, 83/325, 83/330, 83/331, 83/335, 83/336, 83/350, 83/357, 83/361, 83/532, 999/622

Kartnummer ONOR-202100768, datert 23.06.2023 og revidert 26.01.2024 og 25.06.2024.

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av Sinsenbyen gjennom omregulering til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Bevaringen omfatter et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon. Eksisterende regulering for p-anlegg under terreng i plan S-3769, vedtatt 15.03.2000, og sporvei i fjelltunnel, vedtatt 31.10.2002, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.1.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan eller byggeplan, skal det være dokumentert i utomhusplan eller byggeplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, strøkstjenlig virksomhet), næringsbebyggelse, uteoppholdsareal / Parkering

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

Uteoppholdsarealet på tak er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

Uteoppholdsarealet tillates tilbakeført til opprinnelig plan for arealet jfr. tegninger fra 1930- og -50 tallet.

2.1.1 Felt A

Uteoppholdsarealet starter fra kote +121,3.

2.1.2 Felt B

Uteoppholdsarealet starter fra kote +125.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Eksisterende virksomheter i 1. etasjer tillates videreført.

3.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

3.3 Bolig/ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – B/F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Det tillates kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 1. etasje. Disse lokalene i 1. etasje tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene, tillates videreført.

I Trondheimsveien 155 og 157 (gnr 83 bnr 157) tillates det også boligbebyggelse i de to originale boenhetene i 1. etasje med fasade mot øst.

I bygget langs Trondheimsveien i Trondheimsveien 163 (gnr 83, bnr 154) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 2. etasje. Denne etasjen tillates ikke bruksendret til boligformål.

I Schouterrassen 13 (gnr 83, bnr 183) og Sinsenveien 6, 8, 10 og 12 (gnr 83 bnr 230) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i de originale forretningslokalene i kjellerplan med inngang direkte fra terreng.

3.4 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

3.5 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ næringsbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

Vegen skal være offentlig. Sammen med søknad om tiltak på vegsystemet innenfor planområdet skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak på vegen skal det foreligge byggeplan som er godkjent av Bymiljøetaten.

4.2 Kjøreveg

4.2.1 Felles kjøreveg

Kjørevegen er felles for gnr. 83 bnr. 147 og gnr. 83 bnr. 149.

4.3 Fortau

Fortauet skal være offentlig. Allétrær, alléer og forhager skal bevares, jf. 6.2.2 og 6.2.3. Trærne skal stå i et vegetasjonsfelt. Tiltak for overvannshåndtering er tillatt så lenge det er i tråd med hensynssone bevaring kulturmiljø og ikke skader trærne.

5 Grønnstruktur

5.1 Friområde

Friområdene skal være offentlige. Det tillates tiltak for å sikre universell utforming og for å sikre allmenn ferdsel (trapper, ramper, gelender, lys og benker).

Bestemmelser til hensynssoner

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

6.1 Hensynssone – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H 190

Innenfor sikringssonen vist på plankartet, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnel / kulvert skal medfølge søknad om tiltak og skal godkjennes av Sporveien.

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

6.2.1 Bygninger

Eksisterende bygninger som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier. Det tillates etablering av solcelleanlegg og dekke med bunnplanter/sedum på takene. Internt i en boenhet tillates det tiltak i bærevegg for utsparing til ny dør.

Nyere til- og påbygg til bygg som skal bevares, tillates endret dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bevaringsregulert bebyggelse skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres. Gode kopier tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform og høyder som bebyggelsen som erstattes. Opprinnelig/ eldre materialitet må videreføres ved ny bebyggelse.

Takterrasser

Etablering av takterrasser er ikke tillatt.

For Trondheimsveien 163 (gnr 83 bnr 154) tillates det etablert takterrasse kun på bygget beliggende langs Trondheimsveien. Teknisk oppbygg for heis og trapp skal plasseres eller samlokaliseres med det tekniske takoppbygget ved den sydlige fasaden. Det tillates etablering av levegger med samme høyde som trappehuset. Rekkverk og levegger på bygningens kortsider skal trekkes minst 5 meter inn fra fasaden. Rekkverk og levegger på bygningens langsider skal trekkes minst 1,5 meter inn fra fasaden.

Balkonger

Opprinnelige bruksbalkonger skal opprettholdes med eksisterende størrelse og uttrykk, eventuelt tilbakeføres jf. pkt. 6.2.1. Dette omfatter enkeltbalkonger på bygningenes endepartier og parstilte, inntrukne balkonger der bygningene er formgitt slik. Det åpnes ikke for nye balkonger på disse fasadene.

Opprinnelige brannbalkonger på bygningenes langfasader tillates skiftet ut eller utvidet til maks dybde 120 cm. Opprinnelig lengde skal beholdes, og avsluttes mot risalitt der dette er opprinnelig situasjon.

På fasader som har opprinnelige brannbalkonger, tillates nye underliggende balkonger med maks dybde 120 cm. Nye balkonger skal være langstrakte og ha samme plassering, form og uttrykk som tilsvarende eldre balkonger i etasjen over.

Der bygningen har et skille mellom hovedvegg og sokkel, markert f.eks. som skille i overflatemateriale, gesimslist eller trekning i pussflaten, skal nye balkonger plasseres med god avstand over denne markerte overgangen. Nye balkonger skal også ha min. 2,25 m fri høyde over terreng. I skrånende terreng åpnes det for nye balkonger bare i etasjer hvor alle balkonger på samme fasade ivaretar krav til avstand fra terreng og markert bygningssokkel.

Ved utskiftning av eksisterende brannbalkonger og etablering av nye balkonger gjelder følgende:

- Nye balkongdekker skal være støpt.
- På fasader i tegl skal nye dekker utføres i ufarget betong/puss. På fasader som er pusset, skal nye balkongdekker ha samme farge som fasaden. Det tillates ikke nedløpsrør fra nye balkonger.
- Balkongdører skal ha tett nedre felt i samme høyde som eksisterende vindusbrystning, og glass kun i øvre felt.
- Nye balkongdører skal ha samme bredde som en opprinnelig vinduså̊pning med karm. Døra skal ha en utførelse og plassering som opprettholder jevn vindusrytme. Rammen i døra skal være smal og vindusfeltet i døra skal ha tilnærmet samme mål som opprinnelig vindu. Døra skal ha samme overflate og farge som vindusfeltet.
- Balkongdørene skal være sidehengslede.
- Balkongdørene i hver etasje skal ha lik plassering og utførelse slik at de blir stående over hverandre og er symmetriske.
- Balkongrekkverk skal ha vertikale spiler og utformes med samme materiale og utførelse som opprinnelig rekkverk.
- Eventuelle skillevegger/-markeringer skal løses med lerretsduk eller transparent konstruksjon. Det tillates ikke skillevegger i tre. Utførelse av skillevegger skal være lik for hele bygningen.

6.2.2 Friområder, utomhusanlegg, uteoppholdsareal og alléer og trerekker

Arealene mellom blokkene skal holdes åpne og grønne. Forhager i den opprinnelige vegstrukturen, alléer og trerekker skal bevares eller tilbakeføres. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling er tillatt. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering.

Grøntområder, friområder og utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/ landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon, allétrær, trerekker og store trær og andre elementer som trapper/murer og øvrige utomhuselementer. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Unntak er eksisterende tørkebur, som tillates endret til overdekket sykkelparkering med tette takflater.

6.2.3 Trær

Eksisterende trær langs gatene skal bevares. Der hvor det mangler trær i alléen eller trerekken, kan det plantes nye trær av samme art.

Store trær innenfor hensynssonen skal bevares. Med store trær menes:

- Trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng.
- Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng.

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse og arbeid på vei og fortau. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tre av tilsvarende art.

6.2.4 Dokumentasjonskrav

Alle tiltak som berører kulturminneverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes. Dette omfatter også større endringer av nyere garasjer eller oppføring av nybygg som erstatter disse.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #- forholdet til automatisk fredete kulturminner

Innenfor alle bestemmelsesområdene er det ikke tillatt å gjennomføre terrengendringer eller inngrep i eksisterende terreng utover ordinært hagearbeid knyttet til beplantning, og vedlikehold av eksisterende infrastruktur innenfor eksisterende traseer og dybder.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.11.2024, sak 278/24.

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.12.2024.

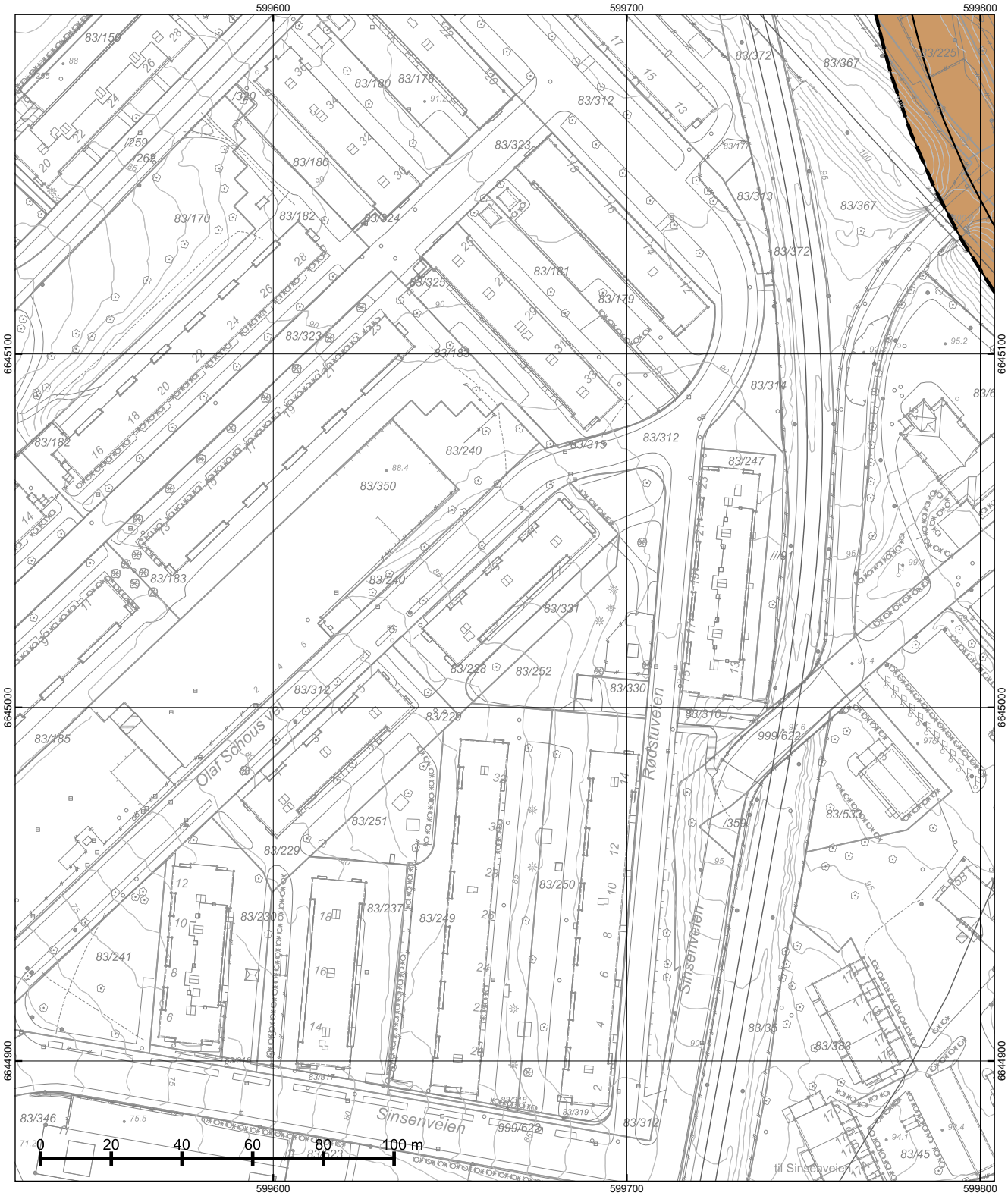
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204898
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	23.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	OLAF SCHOUS VEI 9
Postadresse:	0572 OSLO
Matrikkel:	0301-83/228

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204898

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

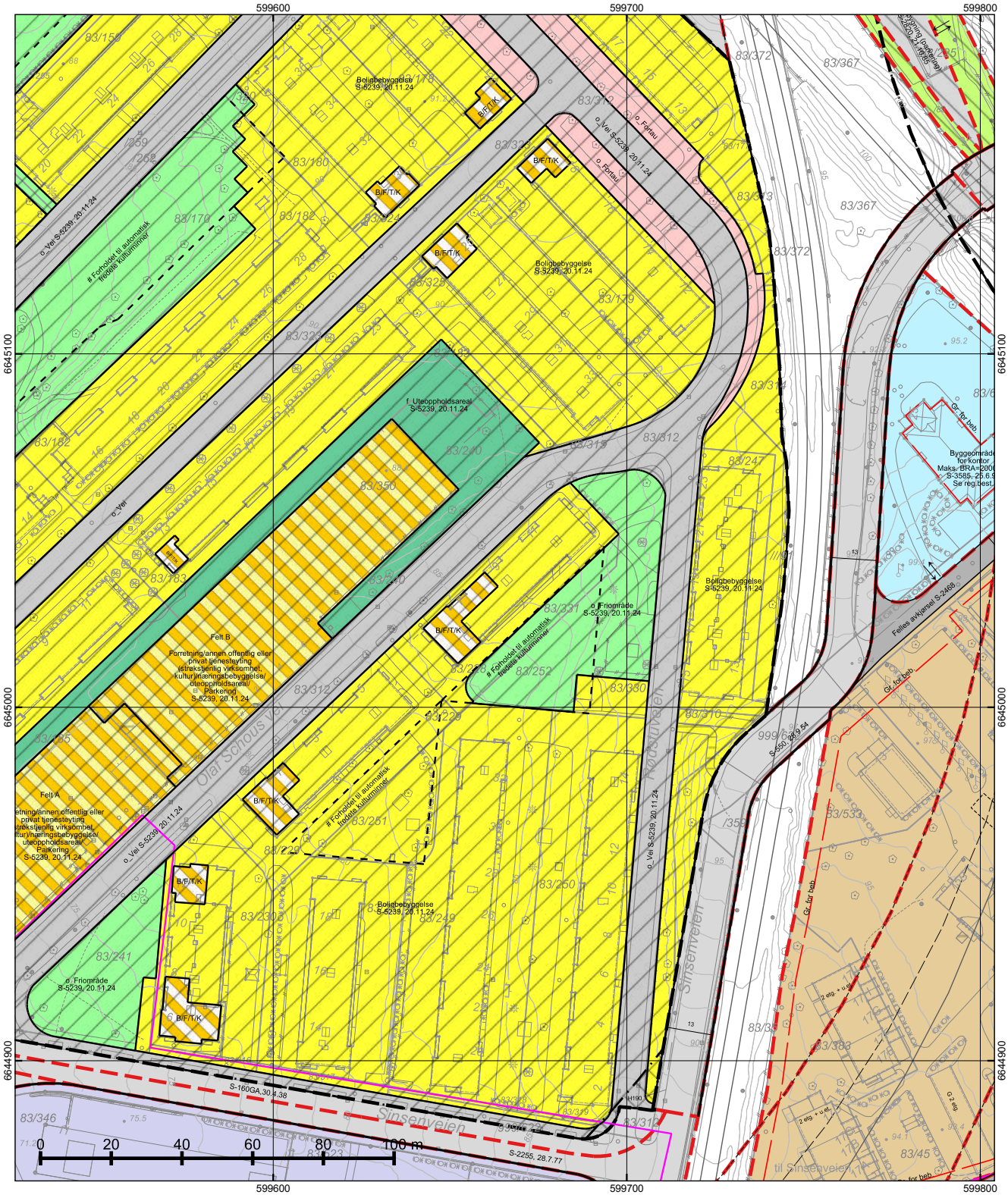
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151135/ 86524233
Adresse: OLAF SCHOUS VEI 9
Gnr/Bnr: 83/228
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

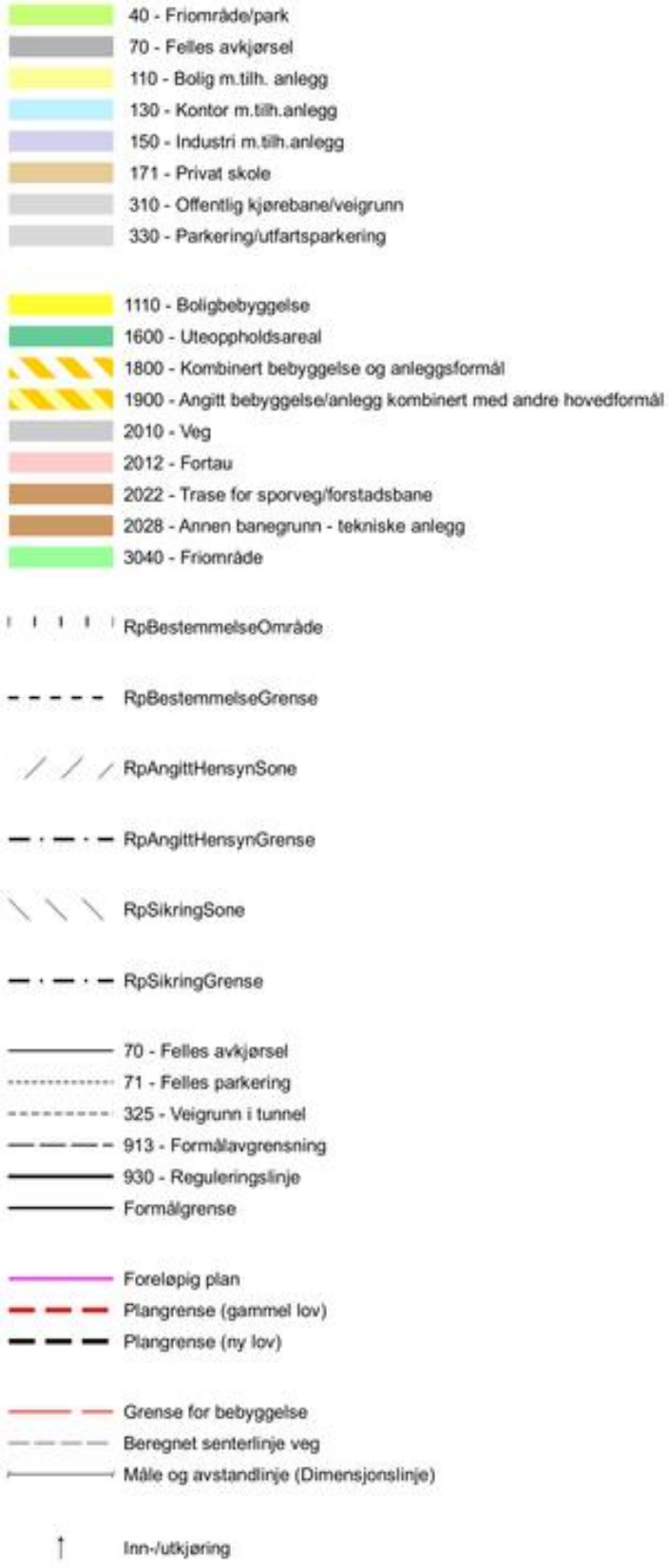
PlottID/Best.nr: 151135/ 86524233
Adresse: OLAF SCHOUS VEI 9
Gnr/Bnr: 83/228

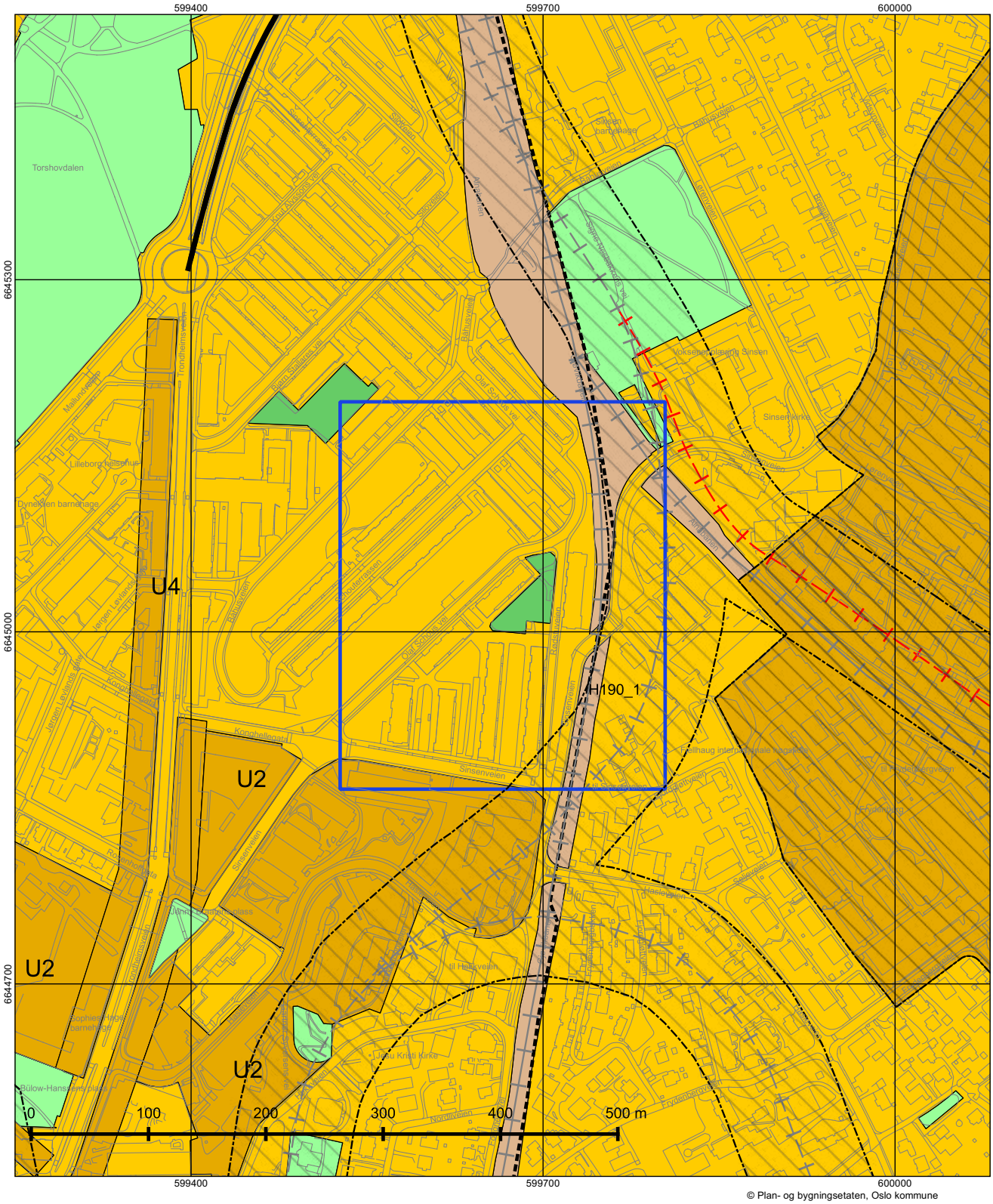
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151135/86524233
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
OLAF SCHOUS VEI 9

Dato: 22.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524233
1878

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 228

Vi viser til bestilling av 20251222 for OLAF SCHOUS VEI 9.

GNR. 83 BNR. 228

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.01.1938.

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

1483 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

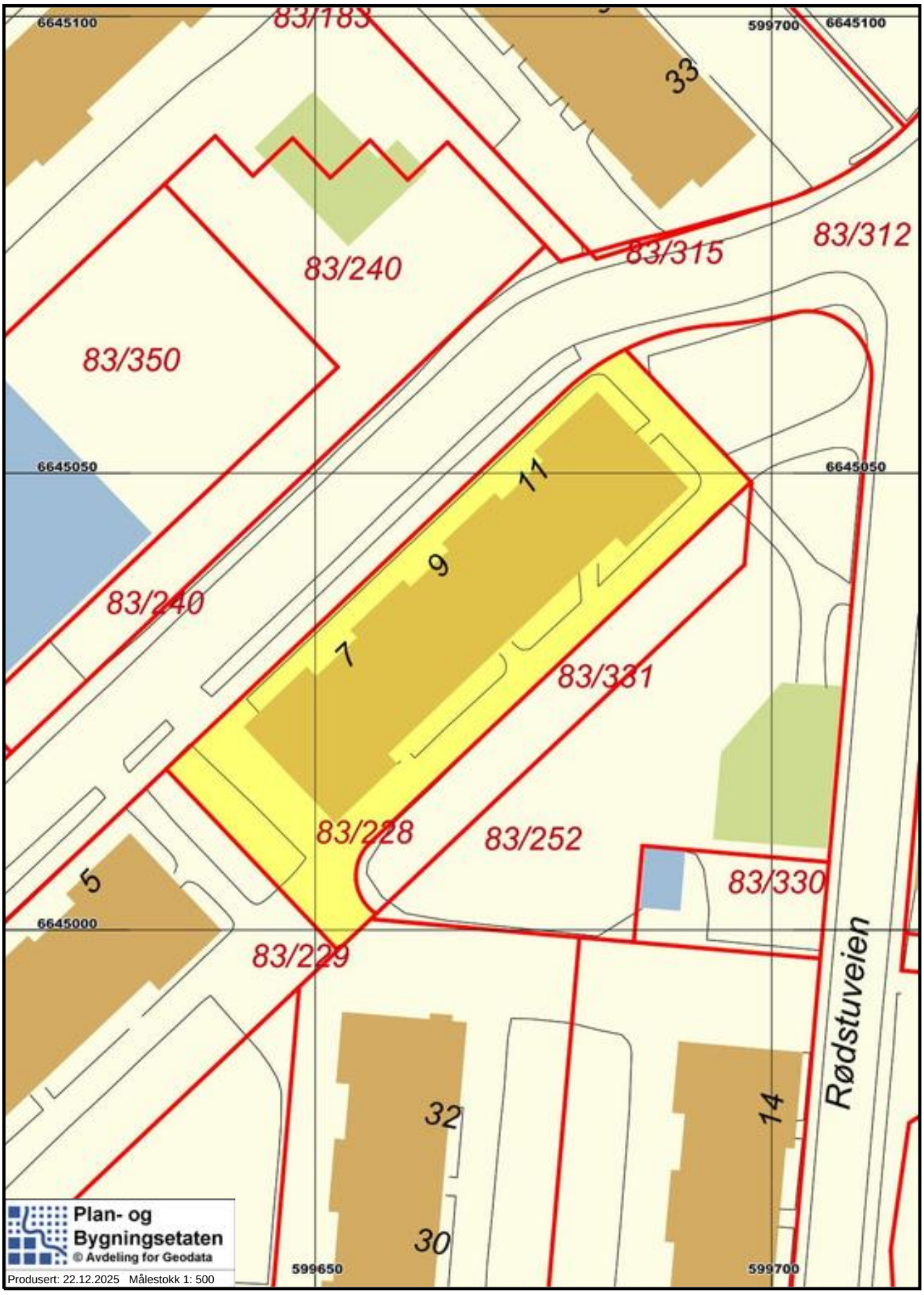
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6645100
599700
6645100
83/183
33
83/240
83/315
83/312
83/350
6645050
6645050
11
9
83/240
7
83/331
83/228
83/252
83/330
5
6645000
83/229
Rødstuveien
32
14
30
599650
599700
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.12.2025 Målestokk 1: 500

21216

B E G J Æ R I N G

T I L

3 1 OKT. 1975

O S L O B Y S K R I V E R E M B E T E

om oppdeling av eiendommen, Olaf Schous vei 7/9/11, gnr. 83, bnr. 228 i Oslo i eierseksjoner.

1) Bebyggelsen på denne eiendom er oppført i 1936/37 og består av en leiegård med 60 leiligheter, som alle er utstyrt med egne kjøkken, bad og wc. Dertil 2 forretningslokaler.

2) Eiendommen begjæres oppdelt i 62 eierseksjoner. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over den leilighet/forretningslokale m.v., som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3) Ved vesentlig misligholdelse fra beboerens side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten/lokalet.

4) Sameiet forbeholdes panterett, stor kr. 10.000.-, i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervssum og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakster.

5) Fordelingsliste, se side 2.

Vedlegg: Tinglysingsgjenpart av denne begjæring.
Situasjonsplan og etasjeplaner m/tinglysingsgjenparter.

Side 2 til begjæring om oppstykking av Olaf Schousvei 7/9/11.

F O R D E L I N G S L I S T E

BRUKSRETT

Seksjon nr.:	Leilighet nr.:	Etasje:	Brutto areal m2:	Sameiebrøk:
1	Forr. I		51,6	14/1000
2	" II	Kjeller	145,5	39/1000
	" II	U.etg.	185,7	50/1000
3	101	1	58,3	15/1000
4	102	1	58,8	15/1000
5	103	1	43,0	12/1000
6	104	1	58,2	15/1000
7	105	1	62,7	17/1000
8	106	1	44,2	12/1000
9	107	1	62,7	17/1000
10	108	1	44,2	12/1000
11	109	1	43,0	12/1000
12	110	1	58,2	15/1000
13	111	1	66,2	18/1000
14	112	1	59,5	16/1000
15	201	2	66,2	18/1000
16	202	2	59,5	16/1000
17	203	2	43,0	12/1000
18	204	2	58,2	15/1000
19	205	2	62,7	17/1000
20	206	2	44,3	12/1000
21	207	2	62,7	17/1000
22	208	2	44,2	12/1000
23	209	2	43,0	12/1000
24	210	2	58,2	15/1000
25	211	2	66,2	18/1000
26	212	2	59,5	16/1000
27	301	3	66,2	18/1000
28	302	3	59,5	16/1000
29	303	3	43,0	12/1000
30	304	3	58,2	15/1000
31	305	3	62,7	17/1000
32	306	3	44,2	12/1000

33	307	3	62,7	17/1000
34	308	3	44,2	12/1000
35	309	3	43,0	12/1000
36	310	3	58,2	15/1000
37	311	3	66,2	18/1000
38	312	3	59,5	16/1000
39	401	4	66,2	18/1000
40	402	4	59,5	16/1000
41	403	4	43,0	12/1000
42	404	4	58,2	15/1000
43	405	4	66,2	18/1000
44	406	4	44,2	12/1000
45	407	4	62,7	17/1000
46	408	4	44,2	12/1000
47	409	4	43,0	12/1000
48	410	4	58,9	15/1000
49	411	4	66,2	18/1000
50	412	4	59,5	16/1000
51	501	5	66,2	18/1000
52	502	5	59,5	16/1000
53	503	5	43,0	12/1000
54	504	5	58,2	15/1000
55	505	5	62,7	17/1000
56	506	5	44,2	12/1000
57	507	5	62,7	17/1000
58	508	5	44,2	12/1000
59	509	5	43,0	12/1000
60	510	5	58,2	15/1000
61	511	5	66,2	18/1000
62	512	5	59,5	16/1000
				1000/1000

Oslo, 30. september 1975.

for Johanne Lütchke Jørgensen iflg. fullmakt

Birgitte Stang

Inga Lange

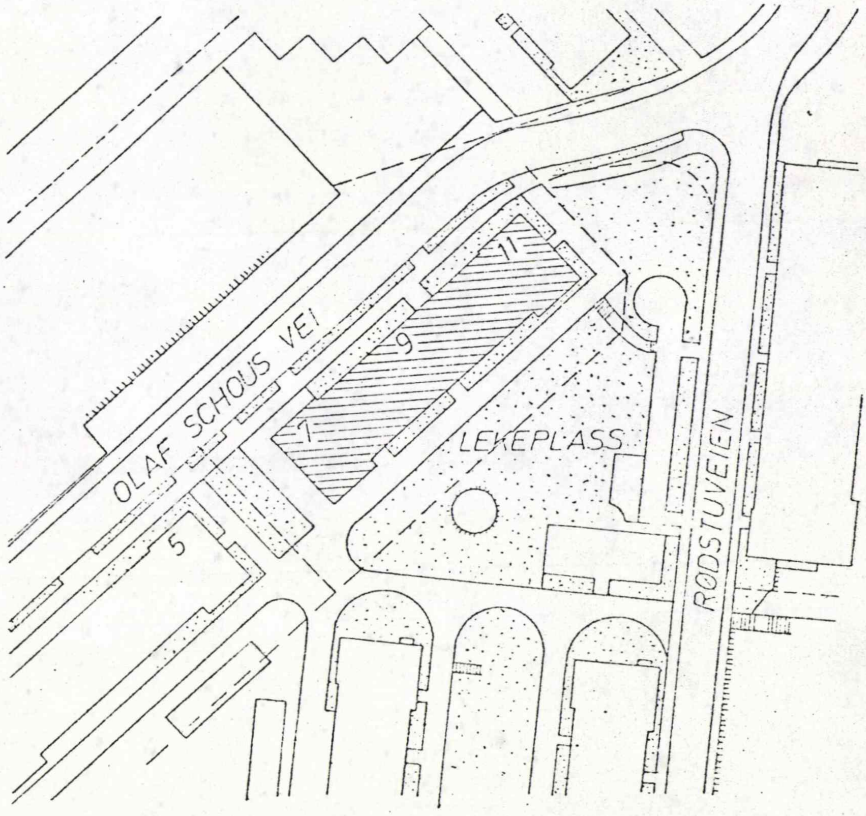
Louise Storm

Aage Storm

Valborg Styren for Eva Storm iflg. fullmakt

Johan Peter Meidell

Avskriftens riktighet bekreftes



Oslo, 30. september 1975.

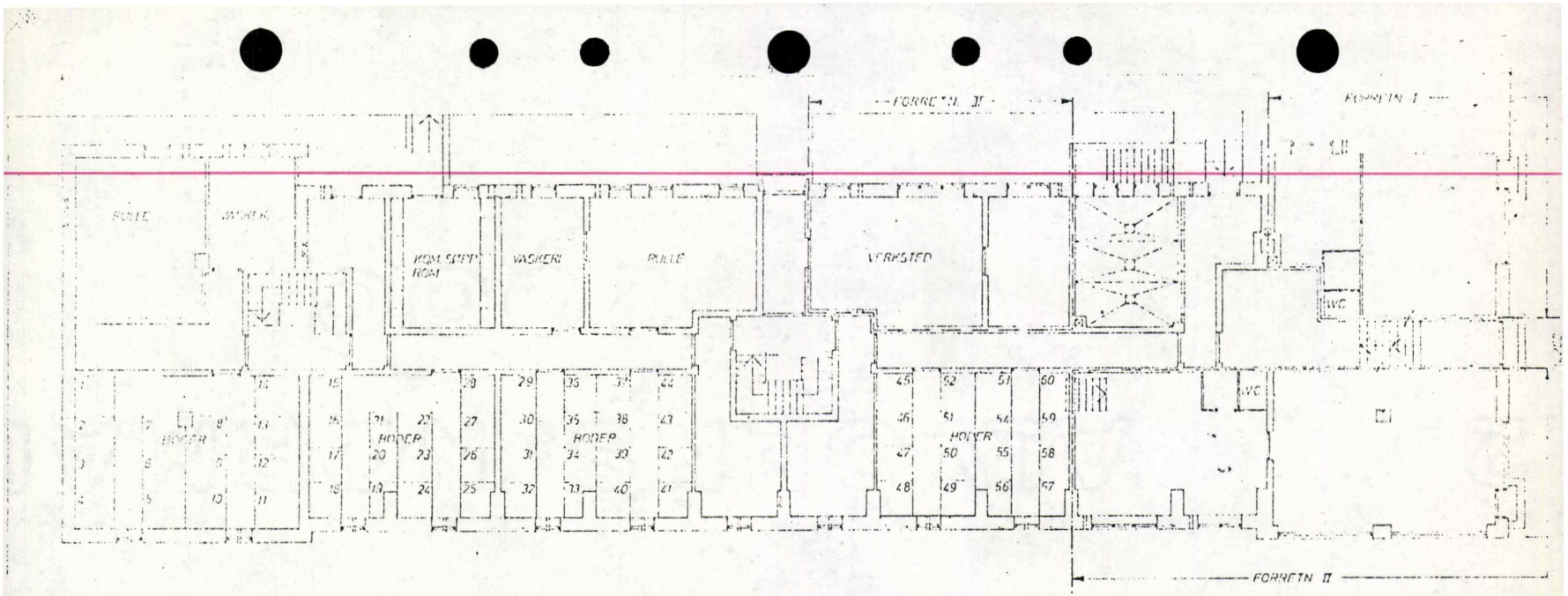
for Johanne Lütchke Jørgensen iflg. fullmakt — Birgitte Stang — Louise Storm

Inga Lange — Aage Storm — Valborg Styren

for Eva Storm iflg.fullmakt

Johan Peter Meidell

OLAF SCHOUS VEI 7, 9, 11
GNR 83, BNR 228
SITUASJONSPLAN 1:1000
OSLO 25.6.75



LARS SCHOUS VEI 7, 9, 11

PLAN KJELLER

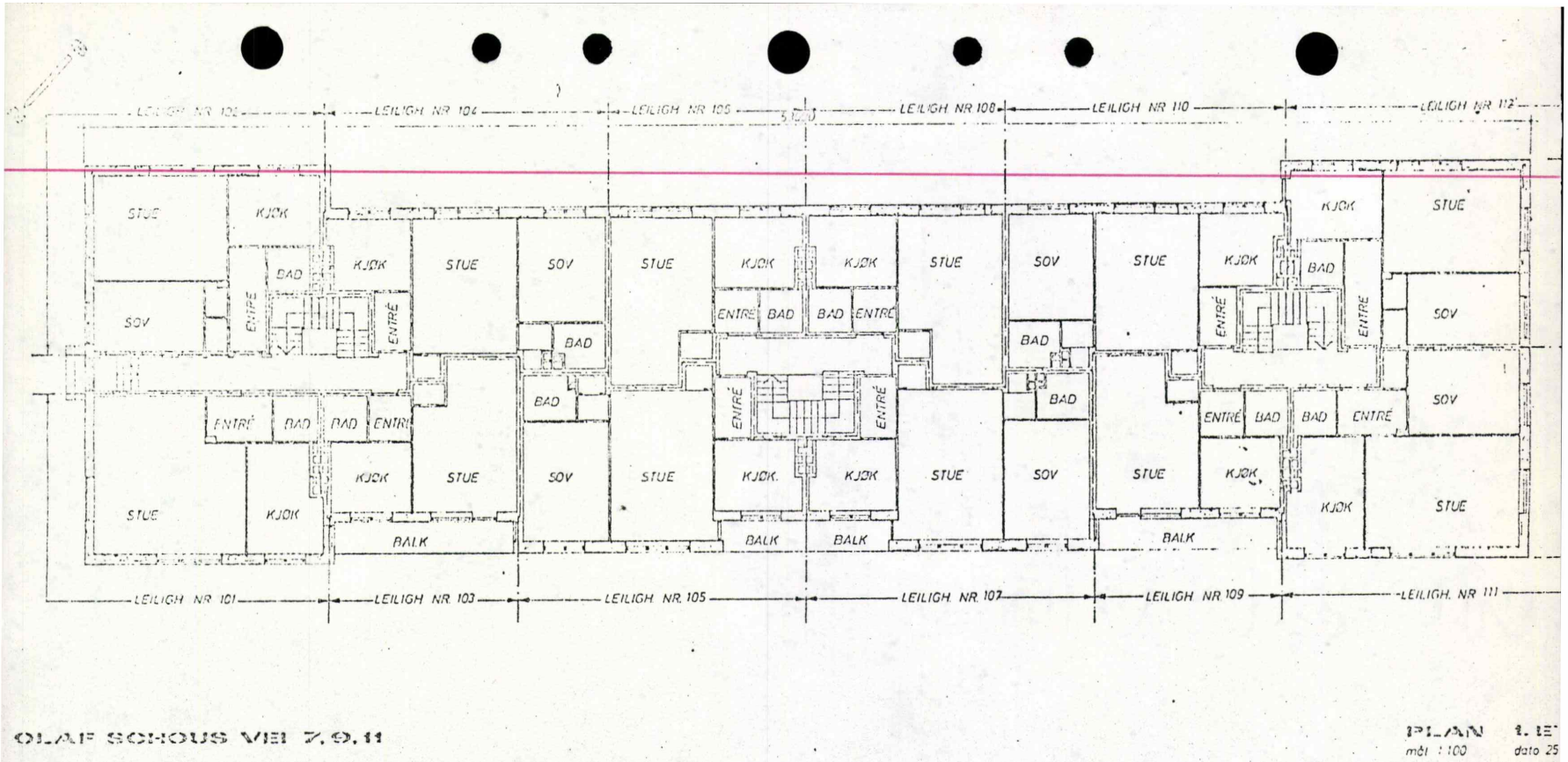
Oslo, 30. september 1975.

Johanne Lütchke Jørgensen iflg. fullmakt	Birgitte Stang	Louise Storm	Inga Lange	Aage Storm
Valborg Styren	forEva Storm iflg.fullmakt	Johan Peter Meidell		

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/21216/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-30 14:48

PLAN UNDERGJELLE
mål 1:100
dato 25.6.75
FYRHUS
TANKROM
LAGER
LAGER
LAGER
FORRETN II
Oslo, 30. september 1975,
Johanne Lütchke Jørgensen
iflg.fullmakt
Birgitte Stang
Louise Storm
Inga Lange
for Eva Storm
iflg.fullmakt
Johan Peter Meidell
Aage Storm
Valborg Styren

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/21216/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-30 14:48



Oslo, 30. september 1975.

for Johanne Lütchke Jørgensen
iflg.fullmakt

Birgitte Stang

Louise Storm

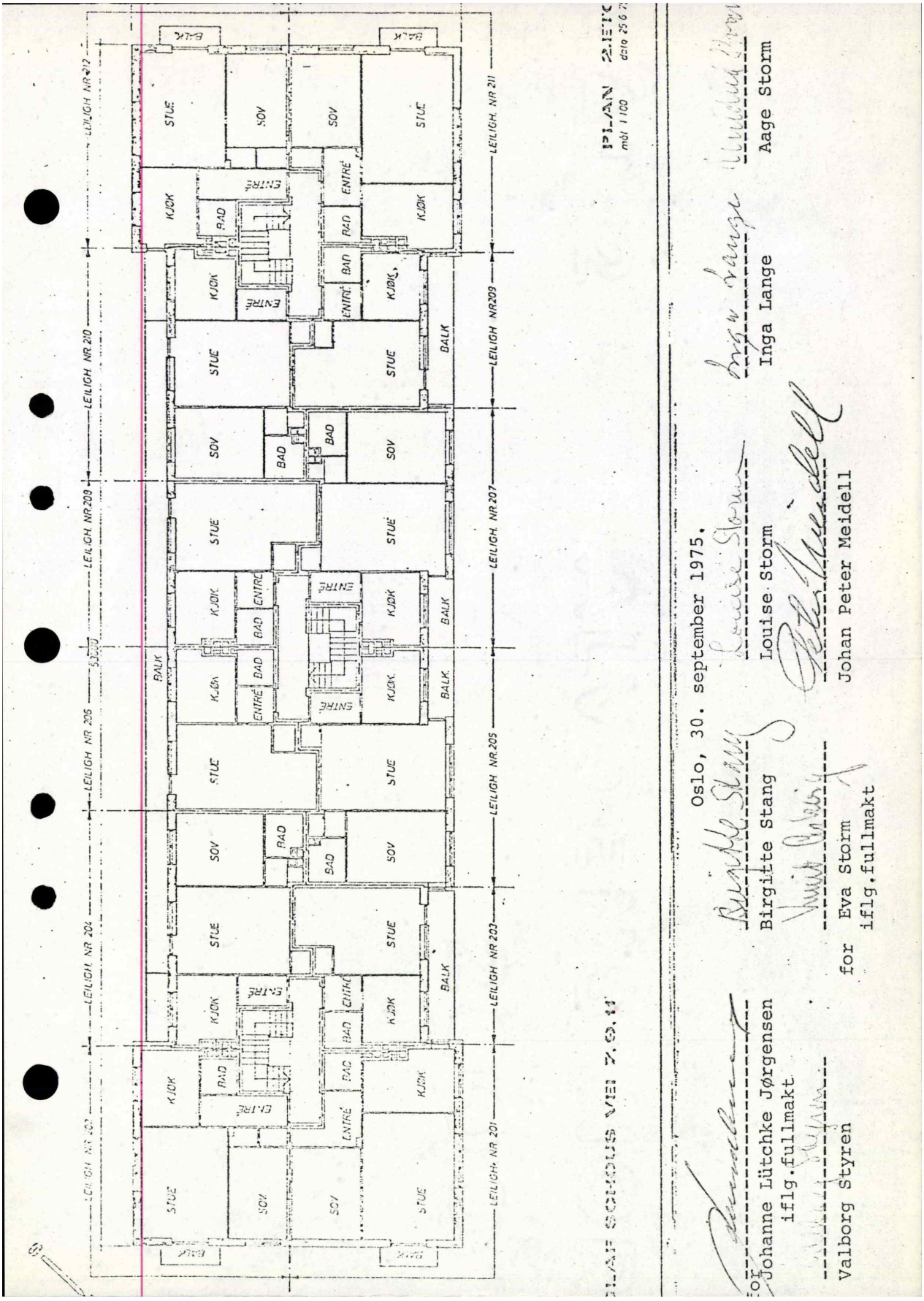
Inga Lange

Aage Storm

Valborg Styren

for Eva Storm
iflg.fullmakt

Johan Peter Meidell



Oslo, 30. september 1975.

Johanne Lütchke Jørgensen
iflg.fullmakt

Birgitte Stang

Louise Storm

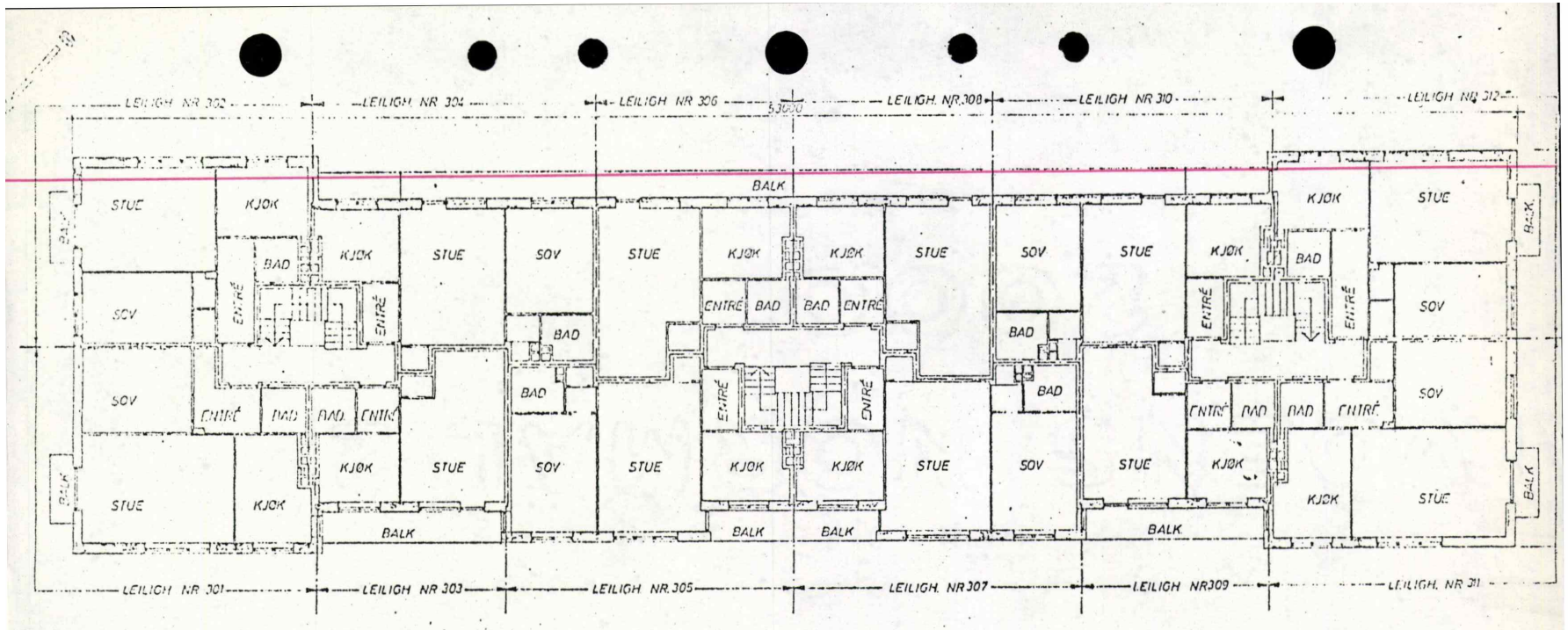
Inga Lange

Aage Storm

Valborg Styren

for Eva Storm
iflg.fullmakt

Johan Peter Meidell



OLAF SCHOUS VEI 7.9.11

PLAN 3. ETG
mål 1:100 dato 25.6

Oslo, 30. september 1975.

for Johanne Lütchke Jørgensen
iflg. fullmakt

Valborg Styren

Birgitte Stang

for Eva Storm
iflg. fullmakt

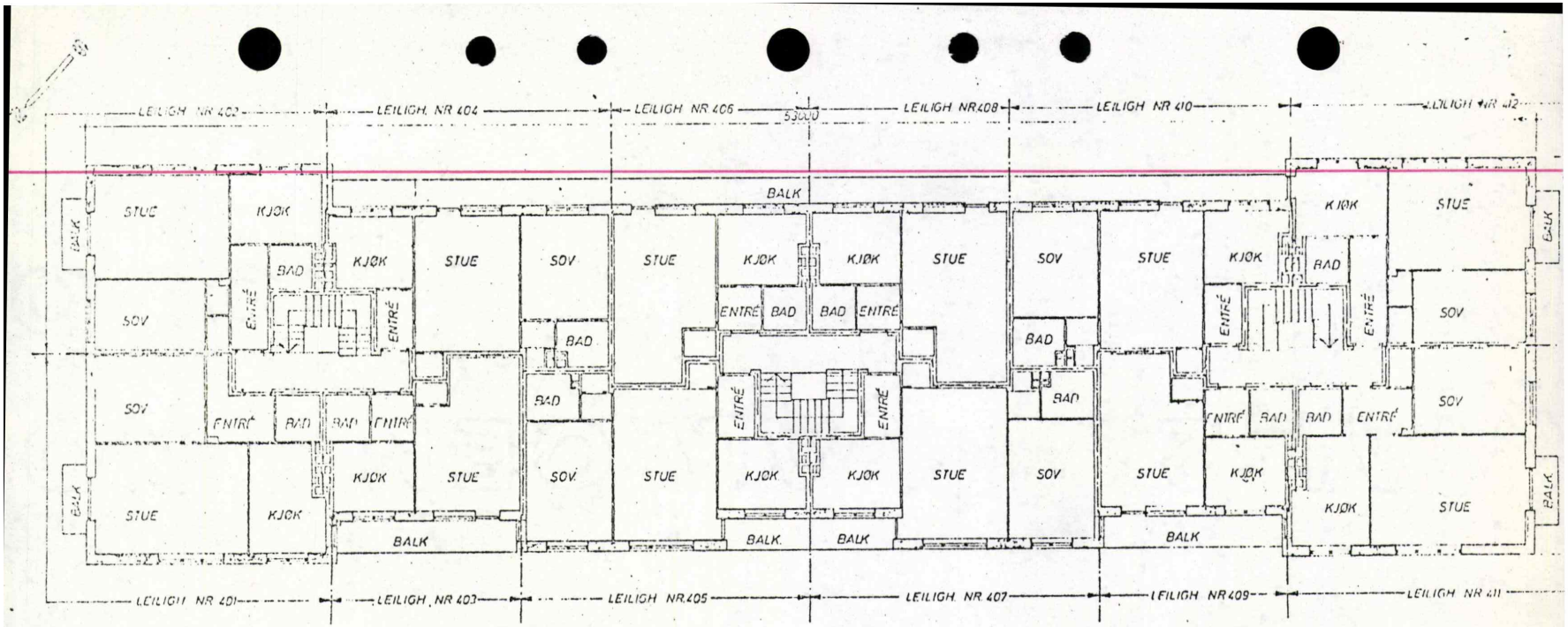
Louise Storm

Johan Peter Meidell

Inga Lange

Aage Storm

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/21216/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-30 14:48



Oslo, 30. september 1975.

for Johanne Lütchke Jørgensen
iflg. fullmakt

Birgitte Stang

Louise Storm

Inga Lange

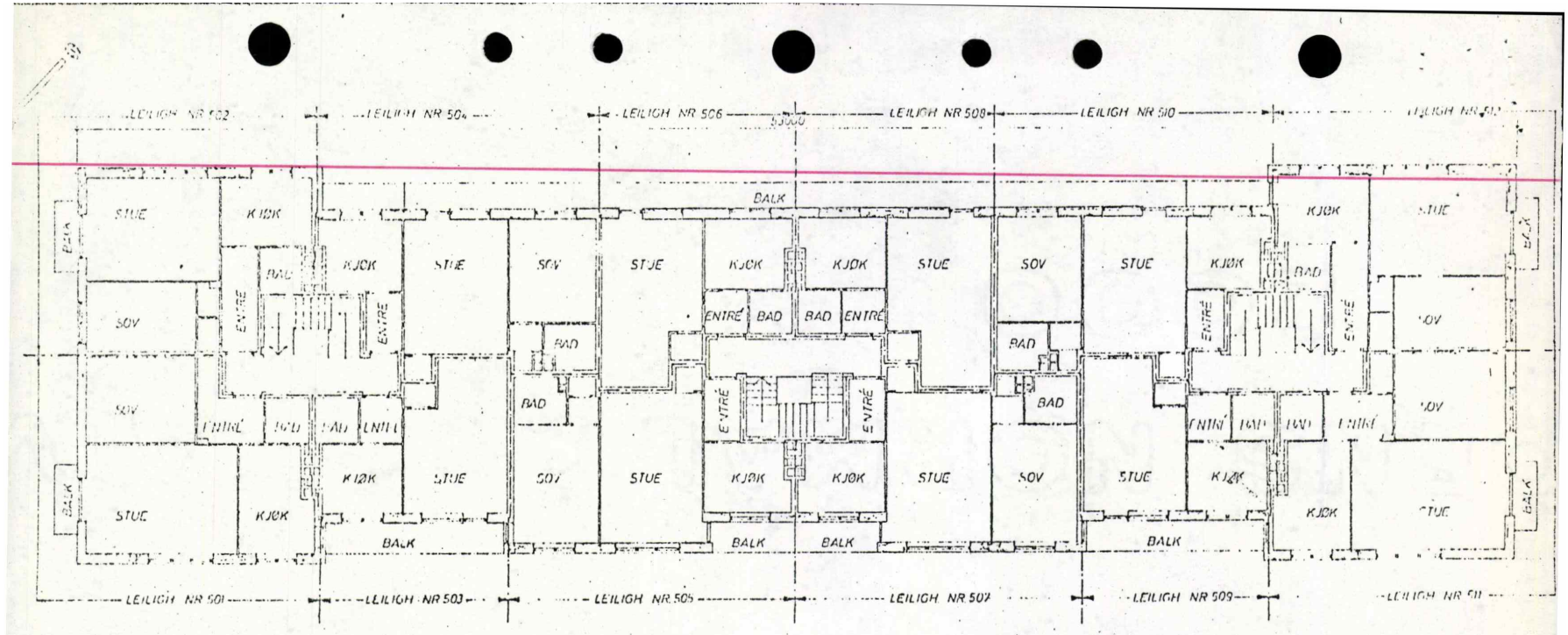
Aage Storm

Valborg Styren

for Eva Storm
iflg. fullmakt

Johan Peter Meidell

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/21216/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-30 14:48



OLAF SOHOUS VEI 7.9.11

PLAN 5. ETT
mål 1:100 dato 25.9

Oslo, 30. september 1975.

for Johanne Lütchke Jørgensen
iflg. fullmakt

Birgitte Stang

Louise Storm

Inga Lange

Aage Storm

Valborg Styren

for Eva Storm
iflg. fullmakt

Johan Peter Meidell

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/21216/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-30 14:48

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 874721972

Tinglysingsutdrag

Sak:	17-144410REN-JLST SINSENPARKEN
Gnr.:	83
Kommune:	Oslo
Saken gjelder:	Regler om sambruk (bruksordning)

Doknr: 340186 Tinglyst: 22.03.2021
STATENS KARTVERK

Avsluttet ved jordskifteretten: 16.12.2020

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Den 16.12.2020 avsa jordskifteretten jordskifteavgjørelse med slik avtale om bruksordningsregler:

AVTALE OM PROSJEKTERING, OPPARBEIDELSE, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV PARK PÅ TAKAREAL

Mellom:

AS Bo (83/181)
Schouterrassen Borettslag (83/182, 83/183, 83/184, 83/185)
Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11 (83/228)
Sameiet Olaf Schous Vei 1-3-5 (83/229)

representert ved

Sinsenparken Vel
Org.nr. 996 393 216
C/o Ingeborg Margrete Jensen Schouterrassen 14
0573 Oslo

(heretter «*Sinsenparken*»)

og

Sinsengarasjer AS
Org.nr. 820 130 022
Gladengveien 3b,
0661 Oslo

(heretter «*Sinsengarasjer*»)

er det i dag inngått følgende avtale (heretter «*Avtalen*»), vedrørende prosjektering, opparbeidelse, drift og vedlikehold av park på takareal.

1. BAKGRUNN

I. Takarealet (heretter «*Parken*») som omfattes av Avtalen befinner seg på eiendommen gnr. 83, bnr. 350 (Olaf Schous vei 2, 4 og 6, 0572 Oslo) i Oslo kommune (heretter «*Eiendommen*»).

II. Bakgrunnen for Avtalen er en servitutt tinglyst på Eiendommen med dagboknr. 2008/695405-1/200, hvor det fremgår at det ikke er «*adgang til å bebygge eiendommen som kun skal benyttes som fellesområde for lek og opphold, herunder rett*

for tilliggende eiendommer til å ha stående lekeinnretninger. Det er ikke adgang til å gjerde inn eller på annen måte stenge av området». Servitutten sikrer bruksrett til Parken for beboerne i eiendommene AS Bo (83/181), Schouterrassen Borettslag (83/182, 83/183, 83/184, 83/185), Sameiet Olaf Schous Vei 7-9-11 (83/228) og Sameiet Olaf Schous Vei 1-3-5 (83/229). Parken er i dag regulert til fellesområde-lek og opphold, jf. reguleringsplan saksnummer 200409849, vedtatt 21.10.2009. Opparbeidelse i tråd med gjeldende regulering er ikke omsøkt.

III. Partene er enige om at Parken skal settes i stand og oppgraderes i henhold til gjeldende regulering etter ønske fra Sinsenparken Vel, slik at den kan forbedres og benyttes av beboerne i boligselskapene rundt Eiendommen. Partene er også innforstått med at ny regulering, som opprinnelig er initiert av Sinsenparken Vel, medfører endringer og oppgraderinger av dagens park/utomhusområde og vil kunne kreve byggesaksbehandling. Videre er partene enige om at konsekvenser av planforslaget skal bli ivaretatt av Sinsenparken Vel i tråd med bestemmelsene i planforslagets pkt. 7 og 8, herunder at Sinsenparken Vel har ansvaret for Parken.

2. NÆRMERE OM RETTIGHETSHAVERNE

Rettighetshavere til Parken er eiendommene listet opp i pkt. 1. II. Rettighetshaverne er representert ved Sinsenparken Vel. De plikter og rettigheter som følger av avtalen påhviler rettighetshaverne og Sinsenparken Vel.

3. FORMÅL MED AVTALEN

I. Avtalen skal regulere en felles prosjektering og opparbeidelse av Parken som ivaretar krav til oppgradering/vedlikehold og drift av underliggende tak og bygningsmasse.

II. Kostnadsrammer for prosjektet avklares i forbindelse med prosjekteringsarbeidet, jf. pkt. 4 nedenfor, og beslutning om eventuell gjennomføring tas når det fullstendige prosjekteringsgrunnlaget foreligger.

III. Avtalen skal videre regulere prinsipper for ansvar, drift og vedlikehold mellom partene.

IV. Som bærende prinsipp for ansvar og kostnadsfordeling skal Sinsenparken ha ansvar for alt som knytter seg til Parken, mens Sinsengarasjer på sin side har ansvaret for det som knytter seg til den underliggende bygningsmassen.

V. Avtalen gjør ingen endringer i heftelse med dagboknr. 2008/695405-1/200, som er tinglyst på Eiendommen.

4. PROSJEKTERING OG OPPARBEIDELSE AV PARK OG TAK

Parken skal opparbeides i henhold til gjeldende regulering. Prosjektet omfatter også tilfredsstillende taktetting og fornying og sikring av membran med overgang/grensesnitt mot vegger, for å hindre skade som konsekvens av at taket benyttes til parkområde. Dette omtales samlet som opparbeidelse av Parken eller Prosjektet.

4.1 Nærmere om prosjekteringen

I. Det skal etableres en styringsgruppe for planlegging, prosjektering og eventuell opparbeidelse av Parken, med inntil to personer fra hver av partene. Videre skal det engasjeres en prosjektleder, som skal rapportere til styringsgruppen. Prosjektleder skal forestå alt operativt arbeid frem til avsluttet garantitid hos totalentreprenør.

II. Styringsgruppen besørger, med bistand fra nødvendig innleide konsulenter, at det blir utarbeidet et omforent prosjektgrunnlag, som inneholder bl.a. samlet kostnadsestimat, kostnadsfordelingsplan (med tydelig grensesnitt) og finansieringsplan.

III. Det skal prosjekters ekstraordinært for å sikre at det ikke oppstår skade på underliggende bygning ved den planlagte bruk som park. I dette ligger det også hensyn til rasjonelle løsninger for fremtidig vedlikehold og utskifting av membran, teknisk utstyr mm. I prosjekteringsarbeidet av sikkerhetstiltak skal det tas høyde for at Parken er allment tilgjengelig og at brukerfrekvensen på ny opparbeidet attraktiv park vil øke. I utomhusområdet over bygningsmassen må det avsettes plassering og innpassing av gjennomgående kanaler og ventilasjonsinntak etc. til garasjeanlegget under som beskrevet i kapittel 8 i planbeskrivelsen til Sinsenparken Vel.

IV. Så snart det omforente prosjektgrunnlag foreligger, beslutter Sinsenparken gjennom vedtak i Sinsenparkens medlemmers generalforsamlinger, om opparbeidelse av Parken skal gjennomføres. Ved positiv beslutning forplikter Sinsenparken seg samtidig til å dekke alle sine andeler av den samlede kostnaden ved planlegging og opparbeidelse av Parken. Tilsvarende gjelder beslutning om oppstart i styret i Sinsengarasjer AS.

V. Partene er enige om at det skal opprettes en styringsgruppe innen 31.01.2020. Styringsgruppen skal sørge for god fremdrift i prosjekteringen. Etter at det omforente prosjektgrunnlaget med kostnadsfordeling foreligger skal partene innen 4 mnd. ta beslutning om man tiltrer prosjektet.

VI. Straks det foreligger positiv beslutning om gjennomføring av opparbeidelse av Parken, basert på det omforente prosjektgrunnlaget, skal styringsgruppen sørge for at det etableres fremdriftsplan, rapporteringsrutiner og beslutningsplan. Styringsgruppen skal, gjennom den engasjerte prosjektleder, forestå den fulle prosjekteringen og oppfølgingen vedrørende opparbeidelsen av parken, herunder bl.a. anbudsinnhenting, utarbeidelse og innsending av eventuelle søknader, oppfølging i garantitid osv.

VII. Partene er enige om at det skal tilrettelegges for at nødvendige arbeider på underliggende eiendom kan igangsettes uavhengig av fremdriftsplanen i pkt. V og VI.

VIII. Det skal utarbeides statiske beregninger for bæreevnen til bygget innen 31.03.2021. Beregningene skal benyttes som prosjekteringsunderlag og utgangspunkt for plassering av møbler, lekeinstallasjoner, vegetasjon m.m.

4.2 Nærmere om opparbeidelsen

I. Mellom takmembran og parkopparbeidelsen skal det etableres et sikkerhetssjikt som skal beskytte membranen mot skade.

II. Parken skal opparbeides slik at det ikke oppstår skade på underliggende bygningsmasse, og at det sikres rasjonelle løsninger for fremtidig vedlikehold og oppgradering.

III. Alt arbeid som utføres i forbindelse med opparbeidelsen av Parken skal skje forskriftsmessig.

IV. For å sikre ryddige garantiforhold skal prosjektet gjennomføres som totalentreprise.

V. Det skal opparbeides trapp ned til gateplan ved Olaf Schous vei 6. Nærmere plassering av trappen forutsetter enighet mellom partene.

4.3 Ansvar- og kostnadsfordeling

I. Sinsengarasjer bærer ansvaret for dagens bygningskonstruksjon med taket, opp til og med takmembranen (inkludert isolasjon, sluk, nedløp, lufterør, ventilasjon, vifter og gesimser, samt eventuelle øvrige tekniske installasjoner over tak, som tjener bygget).

Sinsengarasjer dekker kostnader til fellesprosjektet som relaterer seg til sitt ansvarsområde, samt eventuelle kostnader som utløses av nødvendige eller hensiktsmessige oppgraderinger på Eiendommen til Sinsengarasjer som konsekvens av arbeidene. Eksempel på oppgraderinger kan være nødvendige eller hensiktsmessige membranarbeider på bak- og sidevegg opp mot grensesnitt/overgang takmembran/vegg.

II. Sinsenparken bærer ansvaret for alle materialer og innretninger som befinner seg over sikkerhetssjiktet.

Sinsenparken dekker kostnadene for fellesprosjektet som relaterer seg til sitt ansvarsområde, herunder til prosjektering av Parken, påfylling av jord mv., selve parkopparbeidelsen med eventuell beplantning, lekeinstallasjoner, møbler og sikkerhetsgjerde etc.

III. Sikkerhetssjiktet er et felles ansvar. Kostnadene til Sikkerhetssjiktet skal deles med en halvpart mellom Sinsenparken og Sinsengarasjer.

IV. Kostnader i forbindelse med prosjektering og opparbeidelse som ikke kan henføres til en av partenes ansvarsområder skal dekkes av Sinsenparken og Sinsengarasjer med en halvdel hver.

V. Eventuelle offentlige krav og/eller pålegg i byggesak som gjelder partenes respektive ansvarsområde, jf. pkt. I og II, skal håndteres og bekostes av vedkommende part. Hver av partene er videre ansvarlig for å forsikre de bestanddeler som inngår i sitt ansvarsområde.

VI. Dersom den omsøkte løsningen utløser krav/pålegg på bygningsmassen som nevnt i punkt V kan Partene motsette seg at prosjektet gjennomføres. Partene skal i så fall bli enige om eventuell omprosjektering eller kostnadsfordeling.

4.4 Særlig avtale om enkelte kostnader

I. Kostnader knyttet til riving, bortkjøring og deponering av eksisterende grøntanlegg, asfalt, gjerde, membran, gesimser, sluk, sjakt, ventilasjon, piper etc., dekkes av Sinsenparken og Sinsengarasjer med en halvdel på hver.

II. Etablering av trappen nevnt i punkt 4.2 V skal bekostes av Sinsenparken Vel.

III. Sinsengarasjer er kjent med at Sinsenparken Vel planlegger å søke om økonomisk støtte for Prosjektet. Dersom støtten overstiger velets kostnad til Prosjektet skal det overskytende tilføres Sinsengarasjer.

5. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

I. Sinsenparken er ansvarlig for å drifte og vedlikeholde Parken.

II. Sinsengarasjer skal på sin side vedlikeholde den underliggende bygningsmassen slik at dette ikke hindrer normal utnyttelse av bruksretten/servitutten.

III. Ansvar for fremtidig vedlikehold av påstøp/sikkerhetssjikt bæres av partene i fellesskap.

5.1 Nærmere om drift og vedlikehold

I. Adgangen til Parken skal være fri.

II. Sinsenparken skal utarbeide bruksinstruks for Parken som er godt synlig på skilt ved adkomst til parken. Bruksinstruksen skal godkjennes av Sinsengarasjer og skal bla. omfatte forbud mot å grave (utenom parsellhagen), bore eller gjøre noen form for fysiske tiltak i parkområdet.

III. Velets medlemmer og brukerne av parken plikter å bruke parken med tilbørlig aktsomhet og etter bestemmelsene i brukerinstruksen, slik at det ikke oppstår skade på Eiendommen til Sinsengarasjer.

IV. Partene er enige om at vakthold og elektronisk overvåkning av Parken kan gjennomføres dersom partene mener det er behov for dette.

V. Sinsenparken er ansvarlig for overflaterensing av slukrister. Sinsengarasjer er på sin side ansvarlige for rensing av sluk.

VI. Dersom Sinsengarasjen finner at Sinsenparken ikke overholder sin vedlikeholdsforpliktelse iht. avtalen, skal Sinsenparken varsles om forholdet. Dersom forholdet ikke utbedres av Sinsenparken innen rimelig tid (blant annet sett hen til alvorlighetsgraden) kan
Sinsengarasjen selv foreta nødvendige tiltak, og få dekket kostnadene av Sinsenparken i etterkant.

VII. Det samme gjelder hvis Sinsensgarasjer ikke overholder sine vedlikeholdsforpliktelser på den underliggende bygningsmassen, slik at Sinsenparken, etter rimelig varsel, også kan foreta nødvendige tiltak for Sinsengarasjers regning.

VIII. Sinsenparken kan ikke nekte midlertidig stenging av Parken i forbindelse med ekstraordinære forhold som brann, rehabilitering, riving, oppsetting av nybygg (installasjoner) mv., som medfører at det ikke er trygt med lek og opphold på eller ved taket i den aktuelle perioden. Sinsengarasjer skal varsle Sinsenparken om stenging med rimelig varsel. Dersom det er nødvendig skal Parken stenges i tråd med Forskrift om politivedtekt for Oslo kommune (FOR-2007-06-06-577) §§ 3-4 til 3-6.

IX. Sinsengarasjer har rett til å gjøre inngrep i Parken i forbindelse med oppfølging av nødvendig offentlige pålegg, teknisk og forsvarlig drift, riving/ombygging eller når det foreligger annen saklig grunn. Sinsenparken skal gis rimelig varsel og kan ikke nekte slike tiltak. Dersom Sinsengarasjer må endre og/eller fjerne deler av Parken, skal Sinsengarasjer tilbakeføre Parken til opprinnelig stand så snart tiltaket er ferdigstilt. Herunder skal Sinsengarasjer blant annet erstatte utstyr, vegetasjon, dekke og vekstjord som måtte bli påvirket av tiltaket.

X. Sinsenparken forestår generelt vedlikehold av parken som gressklipping etc. og har adgang til å forestå ordinære tiltak i Parken uten godkjennelse fra Sinsengarasjer, slik som utplassering av løse lekeapparater, utemøbler og utplassering og planting av planter der det er tilrettelagt for dette. Gravearbeider, fastmontering av gjenstander og utplassering og bruk av tyngre gjenstander skal varsles og avklares med Sinsengarasjer. En forutsetning for slike tiltak er at de kan skje uten påvirkning av sikkerhetssjikt eller andre byggetekniske installasjoner, og innenfor det den bærende konstruksjonen tåler. Alt arbeid skal utføres forskriftsmessig.

XI. Tiltak i Parken utover det som følger av pkt X, kan ikke gjøres uten tillatelse fra Sinsengarasjer. Tiltak kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom Sinsengarasjer godkjenner et slikt tiltak, er Sinsenparken ansvarlig for tiltakets kostnad i sin helhet, herunder eventuelt arbeid på sikkerhetssjikt eller andre byggetekniske installasjoner. Arbeidet skal skje til minst mulig sjenanse for øvrige som benytter Eiendommen, og utføres forskriftsmessig.

XII. Dersom det skal skje næringsvirksomhet på taket krever dette nærmere avtale mellom partene.

XIII. Partene er innforstått med at tiltaket med park, sikkerhetssjikt og tetningssjikt er gjenstand for normale levetidsbetraktninger. Det betyr at når tiltak er skadet eller utslitt må partene sammen ivareta nødvendige tiltak for å sikre partenes interesser. Ved senere utskiftninger og vedlikehold skal partene ta utgangspunkt i de samme prinsippene som gjelder for fordeling av kostnader og ansvar som er lagt til grunn i foreliggende avtale.

6 ANSVAR VED SKADE

I. Partene kan kreve erstatning for merkostnader og tap som følge av at man ikke oppfyller sine forpliktelser etter denne avtalen. For øvrig gjelder alminnelige erstatningsrettslige regler.

II. Begge parter er ansvarlig for at de ved utføring av arbeid på henholdsvis Eiendommen (Sinsengarasjer) og Parken (Sinsenparken) ikke påfører skade som rammer den annen part, og er ansvarlig for utbedring og/eller økonomisk kompensasjon for den skade som eventuelt måtte oppstå. Dette gjelder også arbeid utført av tredjemenn på oppdrag av partene.

7 OVERDRAGELSE – TINGLYSING

I. Ved et salg av Eiendommen følger rettighetene og forpliktelsen etter denne avtalen over på nye eier.

II. Hver av partene kan kreve avtalen tinglyst.

8 KOSTNADER MED AVTALEN

Hver av partene skal bære sine egne kostnader i forbindelse med utarbeidelsen og inngåelsen av Avtalen.

9 TVISTELØSNING

Partene skal søke å løse enhver uenighet i minnelighet før det tas rettslige skritt.

Rett utdrag

for Helene Gram

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Oslo (0301)	83	181
Oslo (0301)	83	182
Oslo (0301)	83	183
Oslo (0301)	83	184
Oslo (0301)	83	185
Oslo (0301)	83	228
Oslo (0301)	83	229
Oslo (0301)	83	350

Rett kopi bekreftes

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

Dok 115

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
17-144410REN-JLST

Dato
17.03.2021

Tinglysing - 17-144410REN-JLST SINSENPARKEN

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Oslo (0301)	83	181		0
Oslo (0301)	83	182		0
Oslo (0301)	83	183		0
Oslo (0301)	83	184		0
Oslo (0301)	83	185		0
Oslo (0301)	83	228		0
Oslo (0301)	83	229		0
Oslo (0301)	83	350		0

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til
Bedriftsnr. 874721972
Akershus og Oslo jordskifterett
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Med hilsen
Akershus og Oslo jordskifterett

Zumara Ali
førstekonsulent

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

Postadresse
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Besøksadresse
Skedsmogt. 5, Lillestrøm

E-post/Internet
jlstpost@domstol.no
http://www.domstol.no/jlst

Organisasjonsnummer
874721972
Telefon
21553120

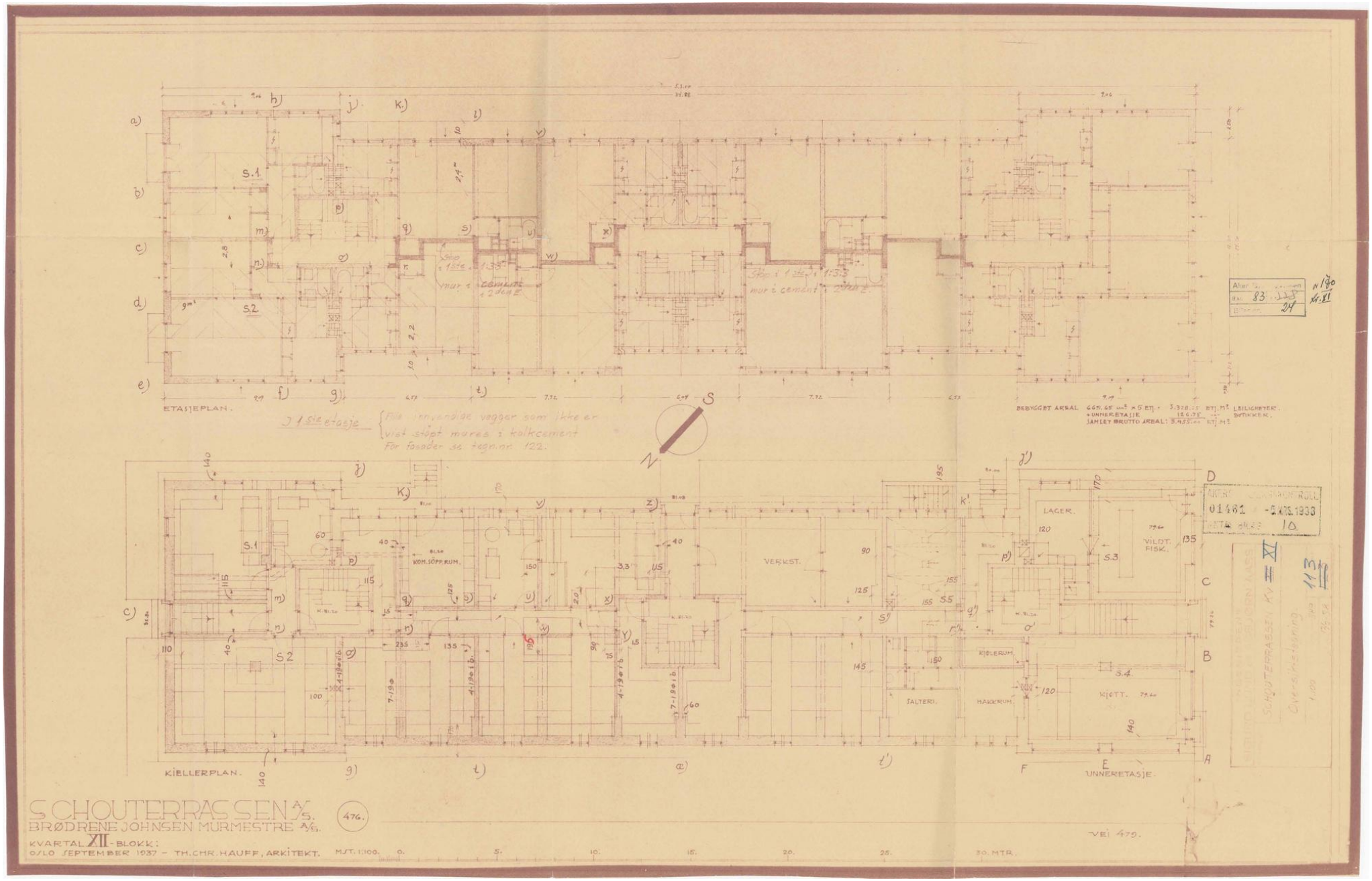
Følgebrev til leveranse

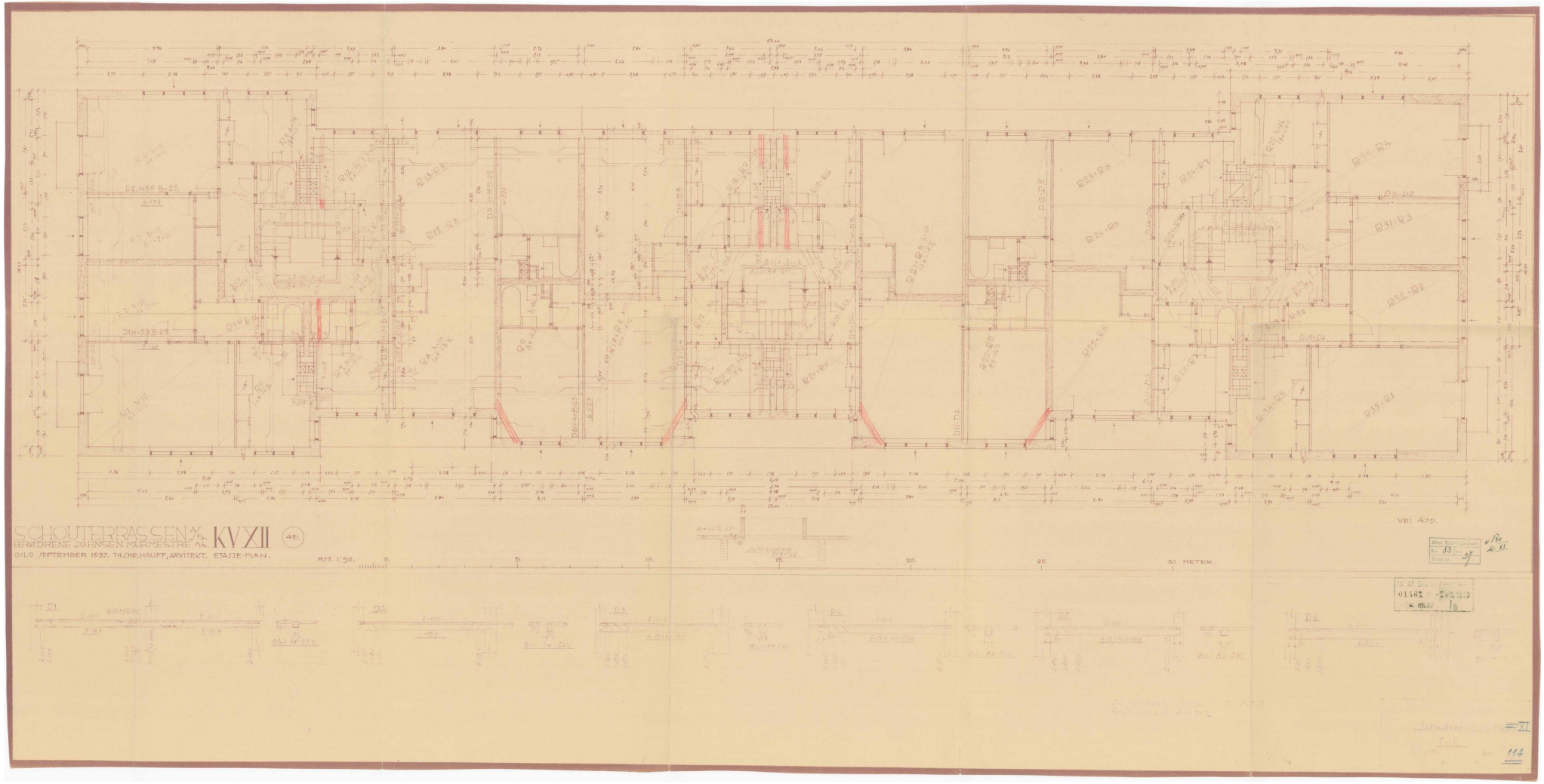
Ordrenummer:	204898
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 4. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	23.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	OLAF SCHOUS VEI 9
Postadresse:	0572 OSLO
Matrikkel:	0301-83/228

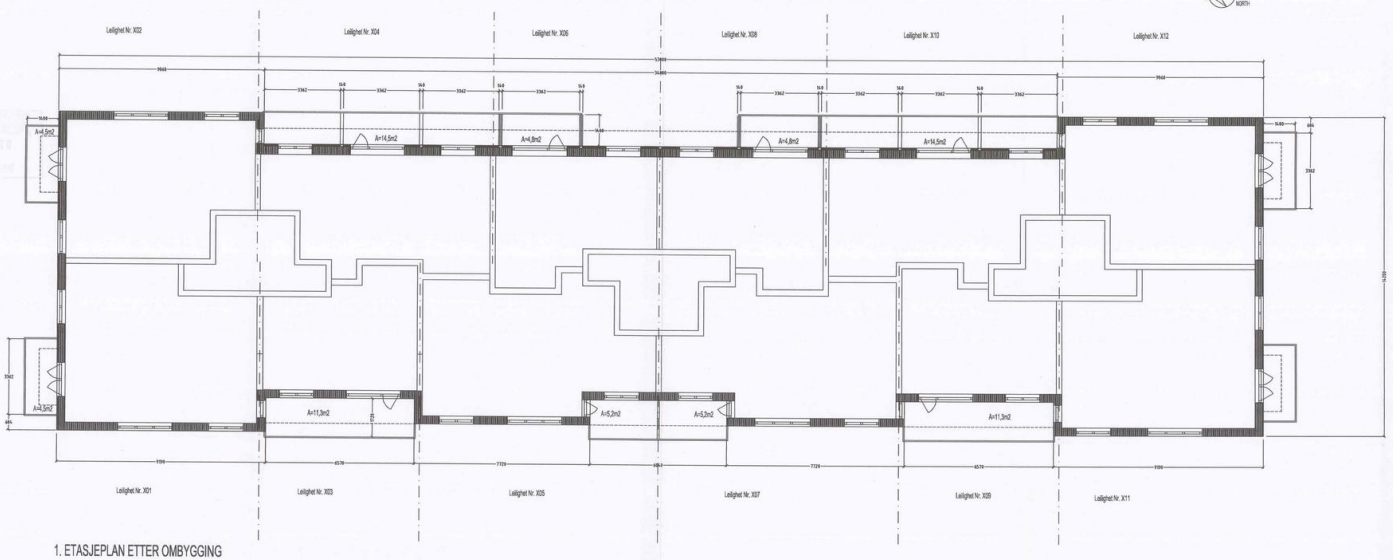
Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204898

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


ETASJEPLAN.
1 sie etasje
Alle innvendige vegger som ikke er vist støpt murea i kalkcement
For fasader se tegn.nr. 122.
BEBYGGET ARBAL
SAMLET BRUTTO ARBAL:
KJELLERPLAN.
UNNERETASJE.
S.1
S.2
S.3
S.4
KOM.SÖPP.RUM.
VERKST.
LAGER.
VILDT. FISK.
KJØLERUM.
SALTERI.
HAKKERUM.
KJØTT.
SCHOUTERRASSEN A/S.
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S.
476.
KVARTAL XII - BLOKK:
OSLO SEPTEMBER 1937 - TH.CHR.HAUFF, ARKITEKT.
M/T. 1:100.
VEI 479.
30. MTR.


SCHOUTERPRASSEN A/S
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S. KV XII (48)
OSLO SEPTEMBER 1937. TH. CHR. HAUFF, ARKITEKT. ETASJE-PLAN.
MÅLT. 1:50.
0. 5. 10. 15. 20. 25. 30. METER.
VEI 479.



1. ETASJEPLAN ETTER OMBYGGING

TILTAKSHAVER

SAMEIET OLAF SCHOUSVEI 7–9–11

DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
06.09.00	JAN	ENDRING AV BALKONGER I 1.ETG MOT SYDØST,ENDR. TEGNNR.	A

PROSJEKT

NYE BALKONGER I
OLAF SCHOUSVEI 7–9–11

TEKST

1. ETG. PLAN
ETTER OMBYGGING

DATO	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	SIGN
20.01.2000	9921	1:100	SK

TEGNINGSNR.

A–2.02

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilhers gt 4 - 0178 Oslo - Tlf 22110820 - Fax 22364182 - E-mail arkdoy@online.no

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204898
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	23.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	OLAF SCHOUS VEI 9
Postadresse:	0572 OSLO
Matrikkel:	0301-83/228

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204898

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BLB MARCIN PAWEL BORTKUN
Vestre Solørveg 449
2213 KONGSVINGER

Dato: 15.12.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201616973-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF SCHOUS VEI 9	Eiendom:	83/228/0/0
Tiltakshaver:	VEGARD LIND-JOHANSEN	Adresse:	OLAF SCHOUS VEI 9, 0572 OSLO
Søker:	BLB MARCIN PAWEL BORTKUN	Adresse:	Vestre Solørveg 449, 2213 KONGSVINGER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Olaf Schous vei 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 15.12.2016.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.12.2016 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
VEGARD LIND-JOHANSEN, OLAF SCHOUS VEI 9, 0572 OSLO, vegajoha@gmail.com

L.

KER KOMMUNE

'GNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 134 1938.

T

IINGSKON
21. JAN
7

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Th. Chr. Hauff,

under 1/10 1937 *anmeldte byggearbeide*

-- våningshus med butikker --

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 228,

tomtenr. Schouterrassen, kv. XI *vei* nr. 479,

tilhørende Brødrene Johnsen Murmestre A/S

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 26/10-39 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, *den* 30/11 1939.

Vann- og Kloakkvesenet, *den* 5/5 1939.

Feiermesteren, *den* 27/6 1939.

Aker bygningskontroll, 7 desember 1939.

Bygningssjef.

4/12 39

Bygningsinspektør.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Stensrud og Stensrud
Gladengveien 1
0661 OSLO

Dato: 29 JAN. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200001914-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Thomas Ruyter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF SCHOUS VEI 7-9-11	Eiendom:	83/228
Tiltakshaver:	Sam. Olaf Schous vei 7-9-11	Adresse:	Postboks 1587 Vika, 0118 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol ANS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

for Gro Taugbøl
seksjonsleder

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Kopi til:
- Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

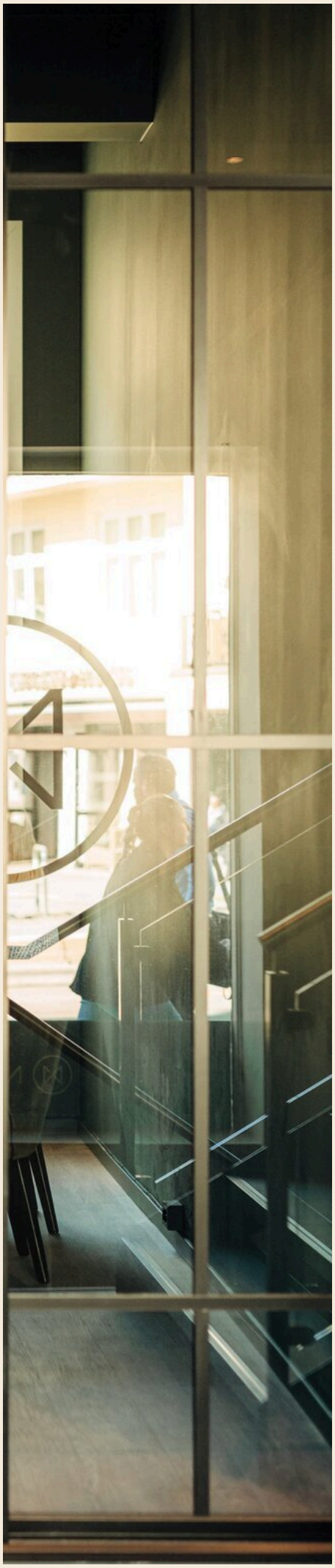
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

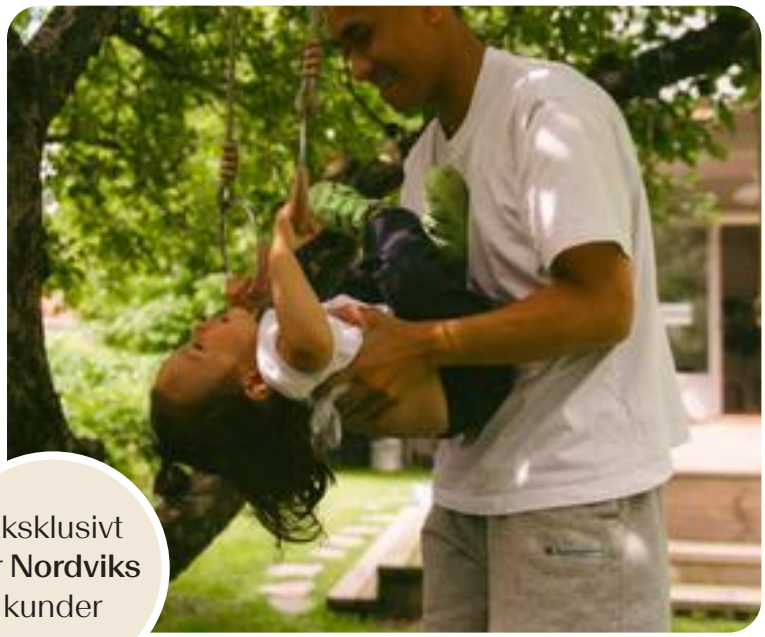


Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
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 kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0331/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Olaf Schous vei 9 0572 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 228, snr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

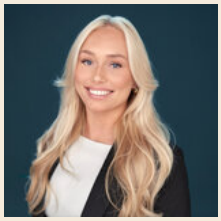
4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032



Mathilde Louise Skavås
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
m.skavaas@nordvikbolig.no
953 06 828

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