

Olaf Schous vei 15

ROSENHOFF/SINSEN

notar



Prisantydning Kr. 4 600 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 50/54 kvm
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



Olaf Schous vei 15

Superfin, nymalt og gjennomgående 2-roms selveier i 4 etg. Stor balkong på 9 kvm. "Alt" inkl. i felleskostnadene. IN-ordning.

Adresse	Olaf Schous vei 15 0572 OSLO
Prisantydning	Kr 4 600 000,-
Fellesgjeld	Kr 54 520,-
Omkostninger	Kr 117 453,-
Totalpris	Kr 4 771 973,-
Fellesutgifter	Kr 4 316,-
BRA-i/BRA Total	50/54 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1937
Soverom	1
Etasje	4

Koselig 2-roms selveier beliggende usjenert og rolig til i 4 etg. Dette er en leilighet det er lett å bli glad i!

IN-ordning - mulighet for innfrielse av fellesgjeld. Ved innfrielse vil felleskostnadene utgjøre kr. 3 762,- pr. mnd.

- Fyring, varmtvann, kabel-TV & internett inkludert.

Sitat selger: "Jeg har stortrivdes både i leiligheten og i området. Om sommeren er det ekstra hyggelig med den store terrassen, hvor jeg ofte spiser frokost i morgensolen. Området oppleves som rolig og trygt, samtidig som det er kort gangavstand til Grünerløkka og sentrum. I tillegg er nærheten til Torshovdalen - som er min favorittpark i byen - et stort pluss".

- Nymalte vegger i 2025
- Stor balkong på ca. 9 kvm
- Bad oppgradert 2016 med nye rør
- Ny servant på bad i 2025
- Medfølger en ekstern bod
- Fellesvaskeri og bod i kjeller
- Mulighet å leie parkering hvis ledig

Velkommen!

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Julie Marie Lunde

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



Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	24
Nøkkelinformasjon	31
Vedlegg	48
Budgivning	104

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

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

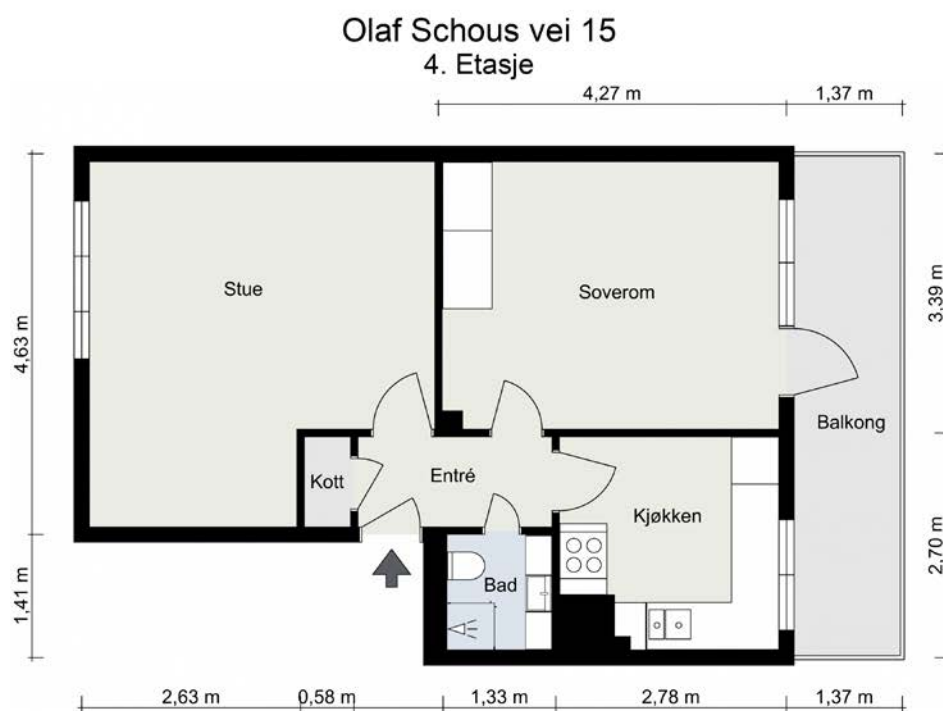
"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

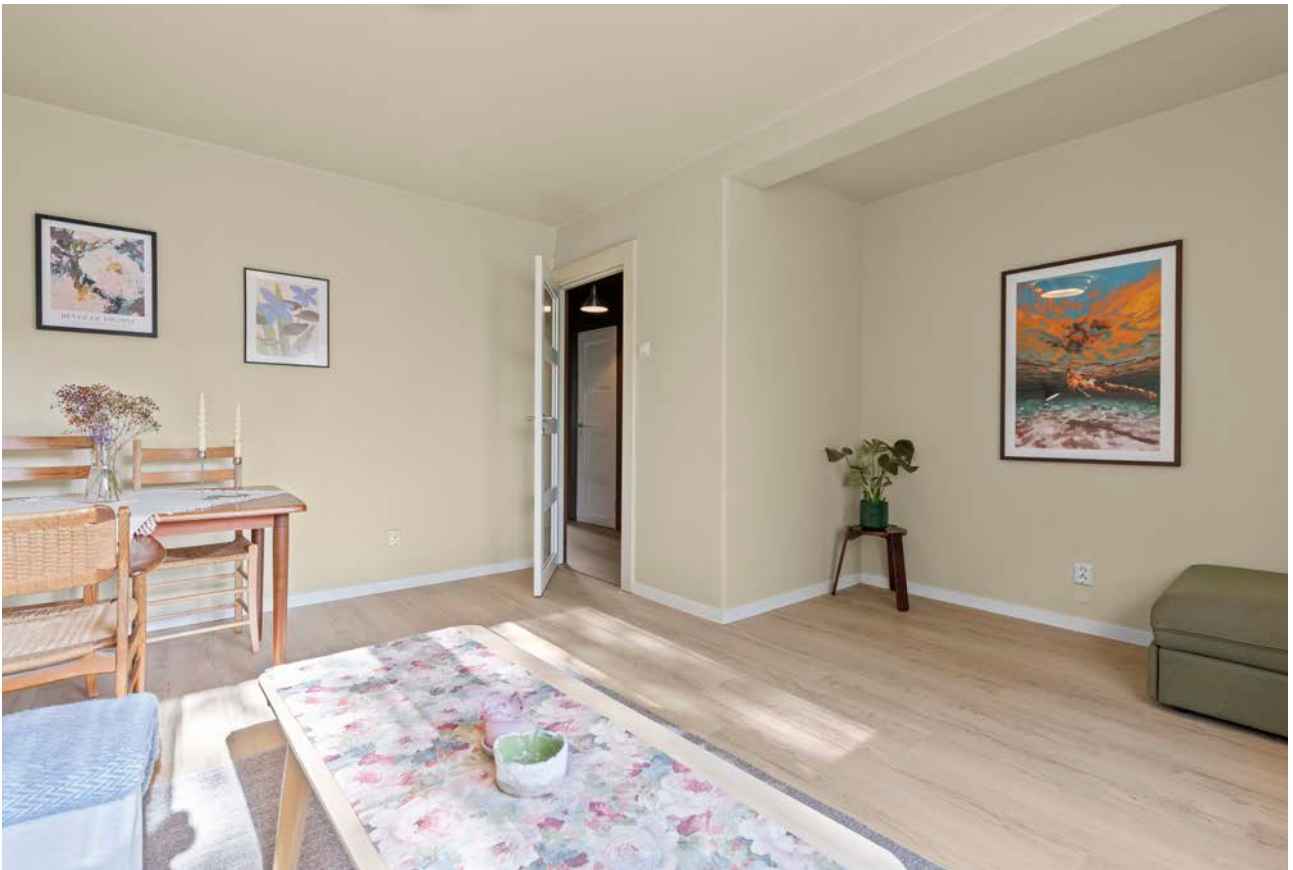
Plantegning



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.























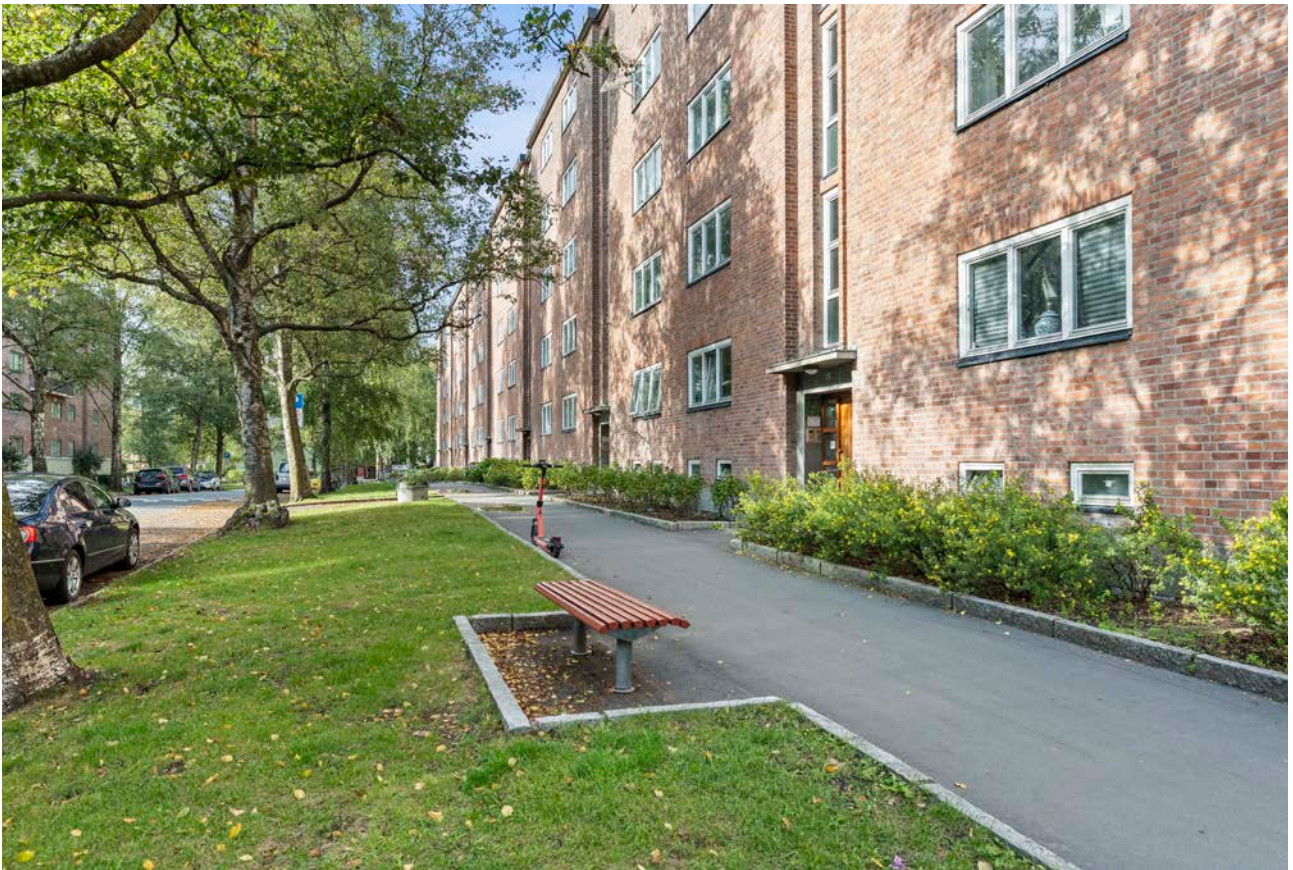














Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten befinner seg i en pulserende og meget populær bydel av Oslo. Umiddelbar nærhet til både kollektivtransport, butikker, kaféer og spisesteder, og flere flotte tur- og rekreasjonsområder.

Få minutters gange fra leiligheten finner du knutepunktet på Carl Berner, der du finner ulike forretninger, treningssenter og kollektivtilbud som blant annet trikk, T-bane og buss. På Carl Berner Torg finner du blant annet Coop Mega, i tillegg til kafé og serveringssted, blomsterbutikk og apotek. I nærmiljøet er det et godt utvalg av forretnings- og servicetilbud. Dagligvarebutikker i nærheten er Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Søndagsåpen Bunnpris ligger like ved boligen. Flere utvalg av kaféer og restauranter i nærområdet, enten det er for en rask lunsj, take away eller en større middag.

Det er kort vei til blant annet Grünerløkka, Torshov, og Tøyen. På Tøyen finner du Tøyen Torg som er rustet opp med en rekke nye spisesteder og kaféer. På Grünerløkka finner du et yrende folkeliv med blant annet Sofienbergparken, Birkelunden og en rekke populære restauranter og utesteder. Torshov kan by på en rekke små spisesteder og kaféer, utesteder, minigolf og flere flotte tur- og rekreasjonsområder. Ikke langt unna ligger utviklingsområdene Løren og Økern, to av de største satsingsområdene i Oslo.

Det er mange fine og kjente grøntområder i nærheten. Botanisk Hage er områdets desidert fineste park. Populære Torshovdalen ligger en kort spasertur unna og byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, sammen med nydelig utsikt over byen. Dalen er som skap for aking om vinteren, og i tillegg er du først i køen for å sikre deg grille- og piknikplass når det blir varmt i luften og sola titter fram. Ta søndagsturen opp til Grefsenkollen og nyt en nystekt vaffel og en enda flottere utsikt over Oslo, eller gå en tur i nærområdet og se på den idylliske trehusbebyggelsen på Rodeløkka. Ola Narr, Tøyenparken og Akerselva med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter er heller ikke langt unna. På vinteren er skiløypene i Lillomarka bare en ti minutters busstur unna (Årvoll). For den treningsglade er det flere treningssentre i området som Mudo gym, SATS og Fresh Fitness på Carl Berner, samt Tøyenbadet som er like i nærområdet.

ADKOMST

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





Det er ca. 750 meter til T-banen med linje 5 Ringen og 5 Vestli/Sognsvann. Samt flere bussavganger samt flybussen.



Carl Berner krysset er rett ved leiligheten og er et viktig knutepunkt i kollektivtrafikken i Oslo



Carl Berner Torg åpnet i 2020 med en av Norges mest moderne Coop Mega butikker. De har også Vinmonopolet, apotek, Kiwi, blomsterhandel, hudpleie og frisør.



Koselige cafeer.



Mange parker i nærheten som Birkelunden



og Torshovdalen.

Nabolagsprofil

Olaf Schous vei 15 - Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 196 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

🚶	Rosenhoff Linje 17	5 min 🚶 0.4 km
🚶	Rosenhoff Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	5 min 🚶 0.4 km
🚶	Sinsen Linje 4, 5	12 min 🚶 0.8 km
🚶	Grefsen stasjon Linje RE30, R31	15 min 🚶 1.3 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚶 3.2 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	12 min 🚶 1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	24 min 🚶 2 km
Hersleb videregående skole	7 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

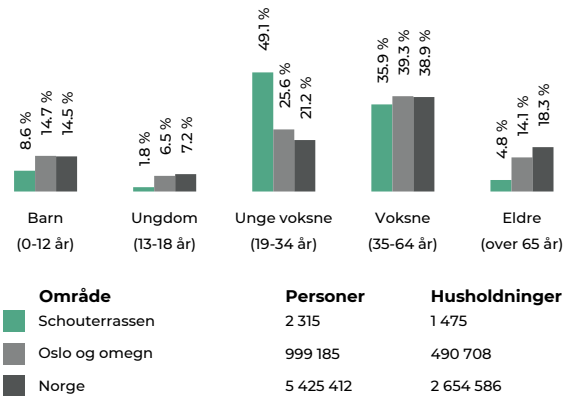
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Nærbutikken Schouterrassen PostNord, søndagsåpent	1 min 🚶 0.1 km
Bunnpris Sinsen Søndagsåpent	4 min 🚶 0.3 km



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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Buss
3. Egen bil

Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

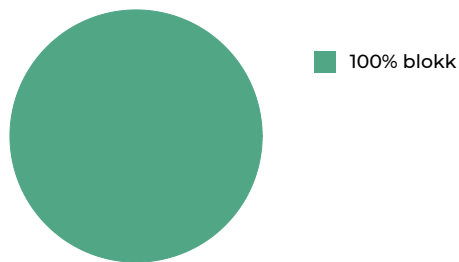
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Sinsenparken Ballspill	3 min 🚶 0.3 km
⚽ Sinsen skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏊 Fresh Fitness Sinsen	7 min 🚶
🏊 CrossFit Yggdrasil	7 min 🚶

Boligmasse



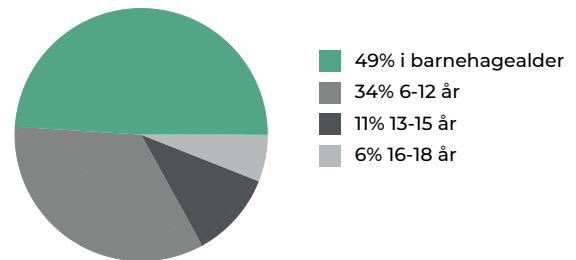
«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

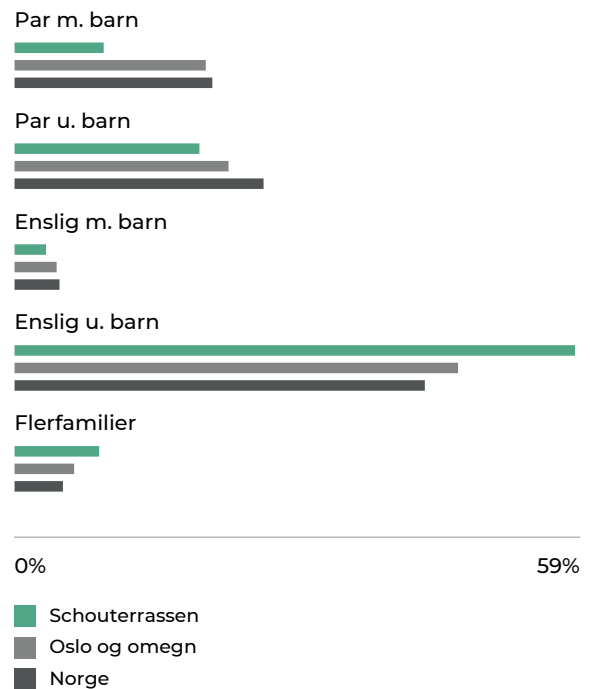
Varer/Tjenester

📍 Carl Berner passasjen	8 min 🚶
📍 Apotek 1 Carl Berner	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

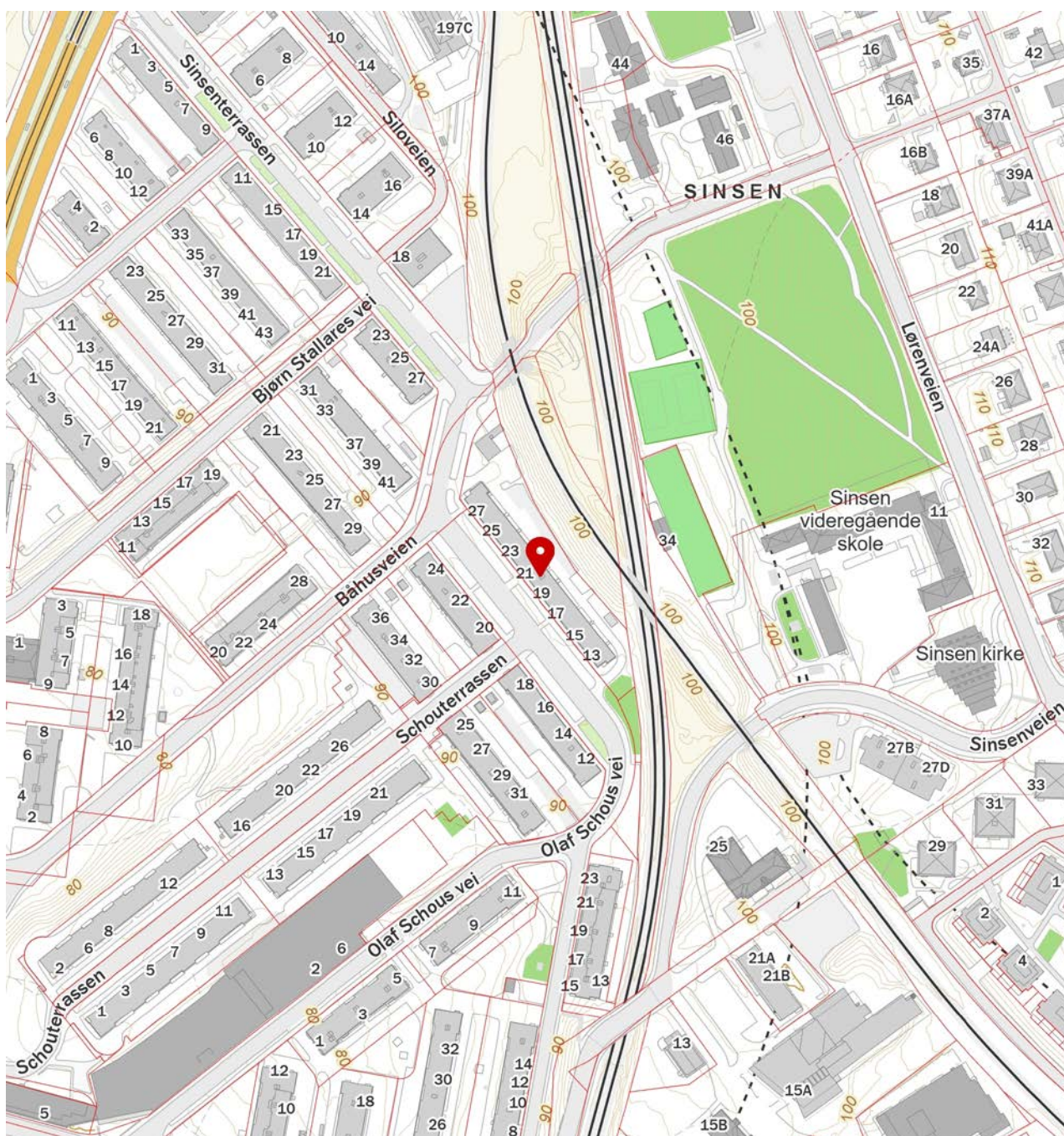
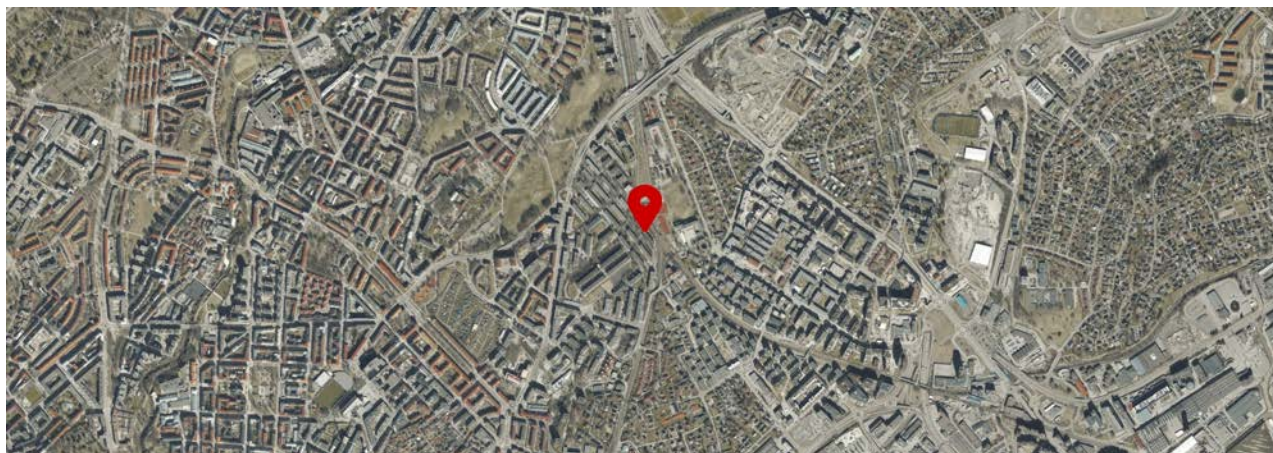


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Olaf Schous vei 15, 0572 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

18-0076/25

SELGER

Ingeborg Ellertsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 83, bruksnummer 177, seksjonsnummer 62, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27 med orgnr.: 975 489 590 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Selgers forbruk: Omtrent 80-90 kWh i høst og vintermånedene. Jeg har svært lave strømutgifter ettersom jeg kun bruker radiatorvarme. Strømregningen selv på vintermånedene ligger vanligvis på under 400 kroner.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 3.525 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med asfalterte gang- og stikkveier, sittegrupper, trær og variert vegetasjon.

Sykkelparkering: Sykkelbod i nr 13 og 23. Fire nye plasser skal etableres i nr 25. Fellesvaskeri: fellesvaskeriet ligger i min oppgang, nr. 15.

SOLFORHOLD

Terrassen er på nordsiden, det vil si at det er sol her på morgenen/formiddagen. Midt på sommeren er det vel sol til omtrent 12-tiden. Dette i følge selger på mail 22.12-2025.

SAMEIEBRØK

120/10000

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.12.2025. utført av Tore Jan Fevang.

BYGGEÅR

1937

BYGGEÅTE

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988 og malte trevinduer med 2-lags glass på soverom fra 2012.

Dører: Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. 2012. Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør). (ukjent årstall).

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Balkong: Balkong fra 2012 utenfor soverom i stål med tredekke. Areal ca. 9 kvm Høyde til balkonggulv fra bakkeplan er 9,75 m. Rekkverkshøyde er 110 cm.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i baderomshimling med 2 x stoppekraner. Utenpåliggende krommede rør på bad. Røropplegg fra 2016. (ref tidligere tilstandsrapport).

Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern.

Varmesentral: Det er sentralanlegg for varmt vann. Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i felles trappegang.

Branntekniske forhold: Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Hulltaking: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning. Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Vinduer. Eldre vinduer. Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet. Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer. Vinduer er ofte sameiets/ borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Etasjeskille. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på kjøkkengulv. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Skader i overflater på kjøkken og baderomsdør. Det bemerkes at stue- og kjøkkendør ikke har låskasse. (produksjonsfeil). Lokal utbedring må påregnes. Dører uten låskasse vil ikke låse når døren lukkes.

Overflater vegger og himling bad. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Overflater gulv bad. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Sluk, membran og tettesjikt. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Sanitærutstyr og innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Venstre dusjdør står ikke selv i åpen stilling og trenger service. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Utbedring av venstre dusjdør. Det anbefalles og montere subbelister mellom dørene ved lukking og i bunn av disse.

Ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Viften er dels tildekket av taket i overkant. Det bemerkes at viften ikke har egen bryter som er krav i forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Redusert åpning gir redusert avtrekk samt service/utskiftning er vanskelig gjort pga takets plassering.

Overflater og innredning. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det bemerkes mindre fuktsvelling og bruksslitasje i kumskapet. Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

Avtrekk. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannledninger. Tilkomst til varmtvanns stoppekranen er vanskelig og nå oppe i himling. Kaldtvann er lett tilgjengelig. Dels ufagmessig røropplegg. Utbedre- mulig montere større luke i himlingen.

Avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Vannbåren varme. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Eldre radiator i stue og på bad. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson. Eldre radiator på stue og bad.

Elektrisk anlegg. Automatsikringer med skap i felles trappegang. Det er installert automatsikringer (trolig etter 1999/ukjent når), ref. tidligere salgsrapport. Ellers ukjent/antatt eldre anlegg. Elskap er ikke merket tilfredstillende. Eldre kursoversikt stemmer ikke med dagens løsning. Kabel med koblingsboks på siden av overskap på kjøkken er ikke en godkjent løsning og bør sjekkes av elektriker. Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

VIKTIG:

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Treplate under servant var sprukket da jeg overtok leiligheten i 2024, det ble da gjort eget arbeid for å støtte opp denne fra undersiden, samt bytte av servant. i 2025. Nye rør til servant ble lagt av Oslo og Viken Rørlegger AS.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av fagfolk. Innvendige soilrør fra bad og kjøkken i alle leiligheter byttet, eller rehabilitert med teknikken rør-i-rør. Nytt system for rask sirkulasjon av varmt tappevann. Utført: 2015/2016. Regi av sameiet.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Omlagging av papp på sameiets tak. Arbeidet utført av firma Nortekk. Antall levealder på ny papp ca 40 år. Kostnad omlag en million kroner. Tiltaket ble finansiert av egenkapital, oppsparte midler. Utført av: Balkongbygg.

Tilleggskommentar: Det er noe knirk i gulv i gangen ved siden av list inn til stue.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Modernisering i leiligheten:

Modernisering i leiligheten:

2025: Boligen er overflateoppusset i 2024 og 2025. Pusset og oljet benkeplate på kjøkken i 2024. Fjernet spotter på vegg i stue og montert komfyrvakt (utført av Sofienberg Elektro). Sparklet og malt alle vegger, tak og vinduskarmer. Lagt ny parkett fra Barry Alloc, gulvet ble lagt av Yani Construct AS. Nytt listverk på alle rom, lagt av Yani Construct AS. Byttet ut enkelte kjøkkenfronter og satt inn nytt kjøleskap. Flyttet og montert nye dører på garderobeskap på soverom. Montert ny lampe i stue og på soverom. Byttet ut vask på bad, byttet ut rør og festet rørklemmere. Pusset og malt balkongen.

2025: Leiligheten er pusset opp med malte overflater i gang, stue og kjøkken i 2024.

2016: Røropplegg fra 2016. (ref tidligere tilstandsrapport).

2010: Badet er overflateoppusset i en gang mellom 2010 og 2013 med fliser og innredning.

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:

2025: Vedlikeholdsarbeid på balkongene i 5. etasje. Reasfaltering av gårdsplass.

2022/2023: Omlegging av papp på sameiets tak, ca 1200 kvadratmeter. Arbeidet utført av firma Nortekk. Antall levealder på ny papp ca 40 år. Kostnad omlag en million kroner. Tiltaket ble finansiert av egenkapital, oppsparte midler.

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

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

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

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

2014: Gammel oljetank med volum på 30.000 liter gravd opp, fjernet og destruert. Etablering av sykkelparkering i kjeller nr 13 som supplement til sykkelbod i kjeller nr 23. Felling av viltvoksende løvtrær på gårdens bakside for å optimalisere lysforhold for beboere i 1. og 2. etasje. Radontest. Alle leiligheter friskmeldt.

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

2011: Vegger og dører i bodarealer hvitmalt.

2010: Montering av nytt porttelefonsystem/callinganlegg med videobilder til gårdens 80 leiligheter. Svarapparat i den enkelte leilighet definert som sameiers eiendom og ansvar. Hageanlegget Trekanten, ved kortsida på nr 13, opparbeides med plen, ny beplantning, sittegrupper og utegriller.

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

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

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

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

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert bolig og området rundt er regulert til bolig, friområde, forretning, industri, allmennyttig formål, offentlig bygning, vei m.m. Gjeldende reguleringsplan er S-5239. Gjeldende kommunedelplan er KDP-17 som gjelder for torg og møteplasser.

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo). Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade m.m. For mer informasjon se byantikvaren.oslo.kommune.no.

Pågående plansaker:

Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 – bolig og næring. Det planlegges både boliger, barnehage, aktivitetshus og en liten park.

Pågående byggesaker:

Olaf Schous vei 13 – oppføring av sykkelbod. Saksnummer: 202507736. Siste dok. 06.11.2025.

Sinsenterrassen 23-25-27 – oppføring av nytt avfallsskur. Saksnummer: 202508416. Siste dok. 06.10.2025.

Rødstuveien 23 – etablering av nytt rør. Saksnummer: 202522658. Siste dok. 04.12.2025.

Olaf Schous vei 7 – bruksendring til kontor. Saksnummer: 202505896. Siste dok. 15.09.2025.

Olaf Schous vei 6 – bruksendring – Fasadeendring – Ombygging. Saksnummer: 202508960. Siste dok. 27.10.2025.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

OPPVARMING

Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Eldre radiator på stue og bad.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Boligen er tilknyttet GlobalConnect som leverandør av internett (grunnpakke) og Riks-TV er leverandør av Kabel-TV. Dette er inkludert i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Sameiet har fire plasser i garasje og 26 biloppstillingsplasser. Plasser tildeles etter ansiennitet på venteliste. Det er 2 ledige parkeringsplasser ledig per 18.12-2025 og å leie en fast plass koster 400,- i mnd. Dette i følge styreleder på tlf 18.12-2025.

Gjesteplassene er på baksiden på høyre side i retning Carl Berner, nærme søppelskuret. To plasser for gjester med førstemann til mølla prinsipp.

Gateparkering etter gjeldende regler.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er meget kort vei til alt av kollektivtrafikk. Ca 5 minutter gange til Sinsen t-bane og buss, og ca 5 minutters gange til buss- og trikkestoppet Rosenhoff. Her går det også busser til og fra sentrum hele døgnet. Dette gir enkel tilgang til alt Oslo har å by på.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 1938.

Det foreligger også ferdigattest på endring av eksisterende ballkonger datert 2013 og rehabilitering av 59 bad datert 2018.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1936 som stemmer med dagens planløsning.

RADONMÅLING

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

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Entré, bad, kott, stue, soverom og kjøkken.

- Takhøyde i stue er målt til ca. 2,48 meter av taksmann.

Balkong på ca. 9 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten en panelt kjellerbod på 4,4 kvm. Mrk. 6.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport, utført av Tore Jan Fevang.

STANDARD

Dette er en lys og herlig 2-roms leilighet beliggende i 4. etasje i et veldrevet og hyggelig sameiet. Store vindusflater og god takhøyde er med på å skape gode innvendige lysforhold og et luftig preg. Leiligheten er gjennomgående og har en svært god og arealeffektiv planløsning med praktisk rominndeling.

Sparklet og malt alle vegger, tak og vinduskarmer. Lagt ny parkett fra Barry Alloc, gulvet ble lagt av Yani Construct AS. Nytt listverk på alle rom, lagt av Yani Construct AS. Montert ny lampe i stue og på soverom. Dette ble utført i 2024/2025.

ENTRÉ

Lys entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Kott i entre. Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

- Automatsikringer med skap i felles trappegang.

STUE

Stuen er det naturlige samlingspunktet i leiligheten og er et rom for avkobling og hygge. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys og gir rommet en behagelig og god atmosfære å oppholde seg i. Stuen er romslig og med god plass til sofagruppe og salongbord. Naturlig plass til TV- og lydanlegg. Spisebordsgruppen finner sin naturlige plass i rommet, og man kan enkelt invitere venner og familie til middag.

KJØKKEN

Separat og koselig IKEA-kjøkken med god oppbevaringsplass og smarte løsninger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

- Ikea kjøkkenet som er utbedret noe i 2024/2025. Pusset og oljet benkeplate på kjøkken i 2024. Montert komfyrvakt (utført av Sofienberg Elektro). Byttet ut enkelte kjøkkenfronter og satt inn nytt kjøleskap.

- Oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, nytt kjølfrysenskap. Hvitevarene medfølger salget.

Enkelte beboere har bygget om tilsvarende leiligheter til 3-roms ved å flytte kjøkkenet til stuen. Styret må kontaktes før arbeid med en eventuell ombygging kan settes i gang. Styret ønsker å gi veiledning og informasjon

om hvilke krav som stilles til eier ved en slik endring.

SOVEROM

Stort og luftig soverom med god plass til stor dobbeltseng ,nattbord, kommode og annet ønsket møblement.

Gode oppbevarings muligheter i garderobeskap.

- Flyttet og montert nye dører på garderobeskap på soverom i 2024.

- Vinduer med 2-lags glass på soverom fra 2012.

BALKONG

Det er utgang til en koselig balkong fra 2012 på 9 m² fra soverommet. Fin plass til balkongmøbler og ifølge selger har man morgensol på sommeren, frem til ca. 12.00. Dette er et hyggelig uterom hvor man kan nyte morgenkaffen eller trekke seg tilbake med en bok.

- Pusset og malt balkongen i 2024.

BAD/WC

Fint flislagt bad som er overflateoppusset i en gang mellom 2010 og 2013 med fliser og innredning. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har radiator og varmekabel som varmekilde. Innredning med ny møbelservant på hylle, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Eier opplyser badet fungerer fint. Det er elektrisk styrt vifte. Fellesvaskeri i kjeller.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Gulv av Berry Alloc laminat.. Fliser på bad.

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Himling: Malte flater.

VENTILASJON

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

HVITEVARER

Hvitevarene medfølger salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 54 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Leiligheten disponerer 1 panelt kjellerbod på 4,4 kvm. Mrk. 6.

4. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, bad, kott, stue, soverom og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 m² Balkong

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av sameiets sykkelbod, fellesvaskeri og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 600 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 316,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Varmtvann, fjernvarme, internett og kabel-tv, trappevask, nedbetaling av andel gjeld, felles forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold etc.

Herav:

Felleskostnader kr. 2233,-

Fjernvarme kr. 525,-

Kabel-tv kr. 250,-

Bredbånd kr. 155,-

Trappevask kr. 105,-

Andel Fjernvarme kr. 844,-

Grønt bidrag kr. 28,-

Lån nr: 8397.71.62 akonto avdrag kr. 241,-

Lån nr: 8397.71.62 akonto renter kr. 313,-

Avdrag og renter lån kr. 147,-

Ved nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) vil felleskostnadene synke til ca. kr. 3 762,-.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader. Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om fremtidige endringer i sameiets lånebetingelser.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 262 560,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 050 240,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 4 600 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesummen, kr. 116 363,- ved prisantydning
- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr kr. 545,-

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, gebyrer og avgifter: Kr. 4 771 973,-

Av dette utgjør kr. 54 520,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

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

Vi gjør oppmerksom på følgende:

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/83/177/62:

13.07.1936 - Dokumentnr: 8164 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1936 - Dokumentnr: 10762 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

12.03.1975 - Dokumentnr: 4736 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 12/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 81 SEKSJONER

01.10.2019 - Dokumentnr: 1150811 - Reseksjonering
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/10000
Endring av formål

FORSIKRINGSSKAP
Gjensidige Forsikring ASA

POLISENUMMER
77396345

OM SAMEIET
Sameiet Olaf Schous Vei 13-27 består av 81 seksjoner.
Nettside: Nyheter om sameiet finner du på <http://langblokka.wordpress.com>

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.
Sameiets revisor er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 77 39 63 45.
Skadedyr: Sameiet har fast samarbeid med firma Rentokil.
Fellesvaskeri: Utstyr er i god stand. Vaskekort a kroner 300 selges av Berit Gulliksen i nr 19. Ring først, 978 87 849.
Fellesvaskeriet ligger i min oppgang, nr. 15.
Vaktmester: Sameiet benytter fra 1. mars firma Din driftspartner. Private oppdrag betales av den enkelte seksjonseier.
Trappevask ble fra 1. januar 2024 overtatt av firma Rene trapper. Tlf 905 20 631.
Digitalt: Internett leveres av firma GlobalConnect. Minstehastighet angivelig 150/150. Fjernsynssignaler fra Riks-tv.
Sykkelparkering: Sykkelbod i nr 13 og 23. Fire nye plasser er etablert i nr 25.

STYRETS ARBEID
Styret har i perioden hatt tre fysiske styremøter og det er avholdt ekstraordinær generalforsamling.
Mye av saksbehandlingen skjer digitalt. Noe av dette blir referatført som digitale styremøter.
Calling: Anlegget fungerer godt. Ved behov for vedlikehold, ring firma Porttelefon Service, 67 90 90 98. De kommer innen 48 timer.
EI-anlegg: Det elektriske anlegget i fellesområder er kontrollert av EI-tilsynet. Få merknader. Alt utbedret.

STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

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

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

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

Neste år i 2026 er det planlagt noen prosjekter. Sameiet venter på svar fra Plan og bygg vedrørende sykkelkur, reasfaltere gårdsplass og infrastruktur for el-bil lading. Disse prosjektene er ikke lagt inn i driftsbudsjettet og kostnadene vil derfor trekkes fra vedlikeholdsfondet. Sameiet har god økonomi, vedlikeholdsfondet er på over 3 mill. Dette i følge styreleder på tlf 18.12-2025.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 54 520,- pr. 15.12.2025

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Sameiet har to lån med følgende vilkår:

Lånenummer: 8397.71.62702 i Handelsbanken.

Type lån: Annuitet

Rente: 7,7%

Andel av saldo per 15.12-2025: kr. ca 44.250- (Dette lånet er et IN-lån, hvor det er mulig til å innfri lånet 1 gang årlig)

Lånet innfris i 2036.

Lånenummer: 8397.71.71892 i Handelsbanken.

Type lån: Annuitet

Rente: 7,7%

Andel av saldo per 15.12-2025: kr. Ca. 10.270,-

Lånet innfris i 2033.

Boligselskapet har vedtatt en ordning (IN-ordning) for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån 8397.71.62702. Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette 1.november. Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører. Dersom andel fellesgjeld innfris for denne boligen, vil felleskostnader reduseres med ca. 554,- per måned med dagens felleskostnader.

ANDEL FORMUE

Kr. 37 342,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

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

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

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet viser et overskudd på kr. 140 281,- og forutsetter ingen økning av felleskostnader for 2025. Trolig også fra årsskiftet 2025/26.

Sameiet har god økonomi, vedlikeholdsfondet er på over 3 mill. Sameiet har ikke økt husleie siden 01.01-2023. Det er mulig det blir en liten øking fra 01.juli 2026, men tror neppe. Dette i følge styreleder på tlf 18.12-2025.

SIKRINGSFOND

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

FORRETNINGSFØRER

Enqvist Boligforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

DYREHOLD

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Bestemmelser som er verdt å bemerke seg:

Beboerne skal på egen bekostning sørge for forsvarlig vedlikehold av egen leilighet.

Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken er ikke tillatt.

Engangsgriller må ikke fyres opp på sameiets gressplener.

Det er forbudt å legge fuglemat på bakken. Brød og andre matrester kan tiltrekke seg mus og rotter. Eiendommen kan dessuten få dueplage.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Sameiet avholder vår- og høstdugnad. Både seksjonseiere og leietakere er velkomne til innsats. En pott av innbetalt dugnadsgebyr blir fordelt mellom deltakerne. Beløpet fastsettes av styret.

Under dugnadene blir det utplassert søppelcontainere. Her kan beboerne kaste ymse skrot og løsøre, men aldri spesialavfall som løsemidler og elektrisk/elektronisk avfall.

Hvis man deltar på disse får man 400 kroner som takk for hjelpen. Dette i følge selger på mail 22.12-2025.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

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

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil

finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

02.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 18 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 08.12-2025

Egenerklæringsskjema, datert 12.12-2025

Boliginformasjon, datert 15.12-2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Sødeberg Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

BUDGIVNING

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

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

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

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

OLAF SCHOUS VEI 15

Tilstandsrapport, datert 08.12-2025

Egenerklæringsskjema, datert 12.12-2025

Boliginformasjon, datert 15.12-2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Sødeberg Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Olaf Schous vei 15, 0572 OSLO



OSLO kommune



gnr. 83, bnr. 177, snr. 62

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



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 28.12.2025

Oppdragsnr.: 16592-1804

Referansenummer: BF3957

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklimate kan være strengere.

Eldre modernisert kjøkken og bad, nye overflater.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på soverom fra 2012.

Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. 2012

Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør). (ukjent årstall)

Balkong fra 2012 utenfor soverom i stål med tredekke. Areal ca. 9 kvm

Høyde til balkonggulv fra bakkeplan er 9,75 m. Rekkverkshøyde er 110 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av Berry Alloc laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Garderobeskap.

Eldre kott i entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet av ukjent alder og kvalitet har innredning med ny møbelservant på hylle, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Eldre modernisert bad, uten dokumentasjon.

Det bemerkes at alder og utførelse ikke kan garanteres.

Badet er overflateoppusset i en gang mellom

2010 og 2013 med fliser og innredning. (ref tidligere tilstandsrapport)

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator og varmekabel som

varmekilde. Fall mot sluk er målt til 13 mm i våtsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er

13 mm.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Eier opplyser badet fungerer fint.

Fellesvaskeri i kjeller.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikeakjøkkenet som er utbedret noe i 2024/2025. Ukjent alder på skrog. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, nytt kjølfrysenskap og ny komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i baderomshimling med 2 x stoppekraner. Utenpåliggende krommede rør på bad.

Rørøpplagg fra 2016. (ref tidligere tilstandsrapport)

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

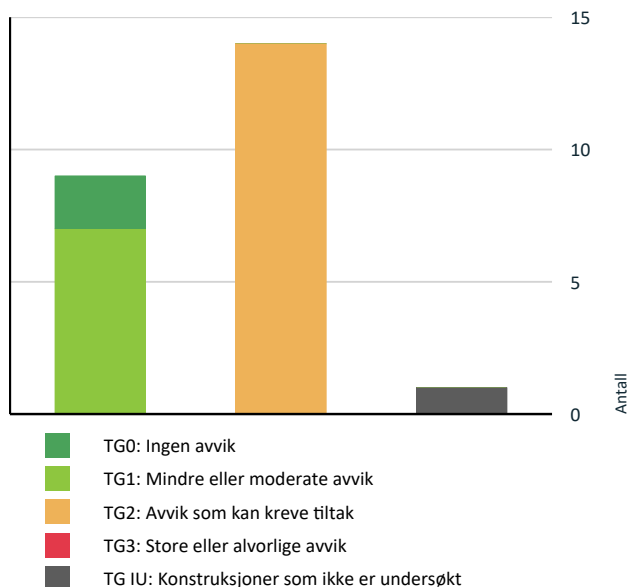
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [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](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

1937

Kommentar

Iflg. infoland online.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Se eiers liste under "Opplysninger om eiendommen". 2024-2025
2024	Modernisering	Leiligheten er pusset opp med malte overflater i gang, stue og kjøkken i 2024. (ref tidligere tilstandsrapport)
2010	Modernisering	Badet er overflateoppusset i en gang mellom 2010 og 2013 med fliser og innredning. (ref tidligere tilstandsrapport)
2016	Modernisering	Rørøpplagg fra 2016. (ref tidligere tilstandsrapport)

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer.

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer. Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på soverom fra 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 1 Dører

Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. 2012

Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør). (ukjent årstall)

Årstall: 2012

Kilde: Info fra sameie/borettslag



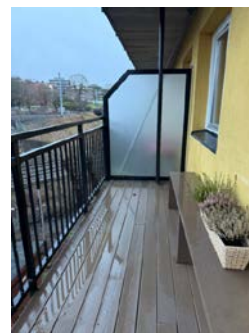
Klassifisert entredør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fra 2012 utenfor soverom i stål med tredekke. Areal ca. 9 kvm
Høyde til balkonggulv fra bakkeplan er 9,75 m. Rekkverkshøyde er 110 cm.

Årstall: 2012

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Balkong utenfor kjøkken og soverom

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av Berry Alloc laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på stuegulv.
Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på kjøkkengulv.

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.

1 TG 0 Radon

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

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Skader i overflater på kjøkken og baderomsdør.
Det bemerkes at stue- og kjøkkendør ikke har låskasse. (produksjonsfeil)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes.

Dører uten låskasse vil ikke låse når døren lukkes.



Manglende låskasser i kjøkken og stuedør

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.
Eldre kott i entre.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Eldre modernisert badrom uten dokumentasjon.
Det bemerkes at alder og utførelse ikke kan garanteres.
Badet er overflateoppusset i en gang mellom 2010 og 2013 med fliser og innredning. (ref tidligere tilstandsrapport)

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator og varmekabel som varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 13 mm i våtsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og spreke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



Eldre/opprinnelig støpejernsluk er modent for utskiftning.

4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderommet av ukjent alder og kvalitet har innredning med ny møbelservant på hylle, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Eier opplyser badet fungerer fint. Fellesvaskeri i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er avvik:

Venstre dusjdør står ikke selv i åpen stilling og trenger service.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring av venstre dusjdør. Det anbefalles og monteres subbelister mellom dørene ved lukking og i bunn av disse.



Røropplegg under servant

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Viften er dels tildekket av taket i overkant.

Det bemerkes at viften ikke har egen bryter som er krav i forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Redusert åpning gir redusert avtrekk samt service/utskiftning er vanskelig gjort pga takets plassering.



Himling på bad dekker noe av avtrekksviften

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Ikeakjøkkenet som er utbedret noe i 2024/2025. Ukjent alder på skrog. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, nytt kjøøl/frysenskap og ny komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det bemerkes mindre fuktsvelling og bruksslitasje i kumskapet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk



Fuktsvelling og bruksslitasje i kumskapet.



Fuktsvelling i skrog under kjølfrysenskap

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i baderomshimling med 2 x stoppekraner. Utenpåliggende krommede rør på bad.

Røropplegg fra 2016. (ref tidligere tilstandsrapport)

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilkomst til varmtvanns stoppekranen er vanskelig og nå oppe i himling. Kaldtvann er lett tilgjengelig. Dels ufagmessig røropplegg.

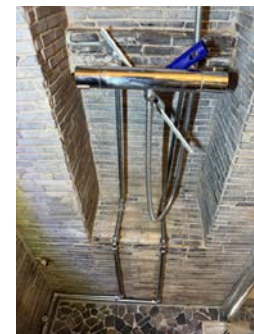
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

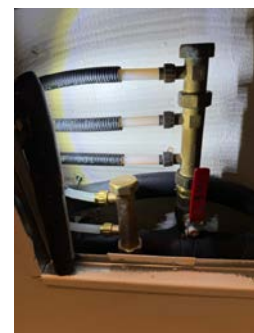
Utbedre- mulig montere større luke i himlingen.



Vanskelig adkomst for 1 av 2 stoppekraner i baderomshimling



Røropplegg i dusj



Røropplegg i baderomshimling

! TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Eldre radiator i stue og på badet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.



Eldre radiator på stue og bad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent. Ukjent, ved oppussing i 2025 brukte jeg elektriker til å fjerne spotter og montere komfyrvakt
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ja, det er installert automatsikringer (trolig etter 1999/ukjent når), ref. tidligere salgsrapport. Ellers ukjent/antatt eldre anlegg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Elskap er ikke merket tilfredstillende. Eldre kursoversikt stemmer ikke med dagens løsning.
Kabel med koblingsboks på siden av overskap på kjøkken er ikke en godkjent løsning og bør sjekkes av elektriker.

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt



Kabel med koblingsboks på siden av overskap på kjøkken er ikke en godkjent løsning.

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.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Generell info:

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt 6 kg i 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Ny brannslukker

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

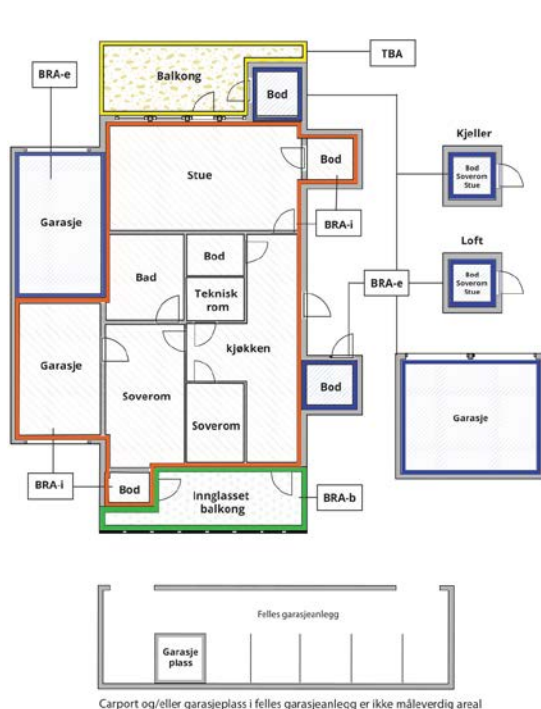
Hva er målverdig areal?

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.



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 boden
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 målverdig 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	50			50	
Kjeller		4		4	
SUM	50	4			
SUM BRA	54				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 248 cm.

Leiligheten disponerer 1 panelt kjellerbod på 4,4 kvm. Mrk. 6.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se liste under oppussinger/modernisering- Opplysninger om eiendommen.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	48	2

Kommentar

Selveierleilighet

Bod/er i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Ingeborg Eilertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	177		62	3525 m ²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Ikke relevant

Adresse

Olaf Schous vei 15

Hjemmelshaver

Eilertsen Ingeborg

Kommentar

Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap

Sameiet Olaf Schous Vei
13-27

Eierandel

120 / 10000

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Organisasjonsnr

975489590

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppussing og modernisering

Liste over utført oppussing

- Boligen er overflateoppusset i 2024 og 2025. I hovedsak med egeninnsats. Overflater.
- Følgende er gjort:
 - oPusset og oljet benkeplate på kjøkken i 2024
 - oFjernet spotter på vegg i stue og montert komfyrvakt (utført av Sofienberg Elektro)
 - oSparklet og malt alle vegger, tak og vinduskarmer.
 - oLagt ny parkett fra Barry Alloc, gulvet ble lagt av Yani Construct AS.
 - oNytt listverk på alle rom, lagt av Yani Construct AS
 - oByttet ut enkelte kjøkkenfronter og satt inn nytt kjøleskap (har ikke kvittering).
 - oFlyttet og montert nye dører på garderoberom på soverom
 - oMontert ny lampe i stue og på soverom.
 - oByttet ut vask på bad, byttet ut rør og festet rørklemmere. Maling gjort selv, ellers arbeid utført av Oslo og Viken rørlegger AS.
 - oLagt fugemasse i dusj, som meldt om i forrige tilstandsrapport.
 - oPusset og malt balkongen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Felles forsikring for sameiet.				
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.12.2025	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	08.12.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• 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 godkjenning 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BF3957>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0076/25	

Selger 1 navn
Ingeborg Eilertsen

Gateadresse	
Olaf Schous vei 15	

Poststed	Postnr
OSLO	0572

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 18-0076/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: IE

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Treplate under servant var sprukket da jeg overtok leiligheten i 2024, det ble da gjort eget arbeid for å støtte opp denne fra undersiden, samt bytte av servant. Nye rør til servant ble lagt av Oslo og Viken Rørlegger AS.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Innvendige soillrør fra bad og kjøkken i alle leiligheter byttet, eller rehabilitert med teknikken rør-i-rør. Nytt system for rask sirkulasjon av varmt tappevann. Utført: 2015/2016. Regi av sameiet.

Arbeid utført av

I regi av sameiet

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

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

Arbeid utført av

Arbeid i regi av sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Det er knirk i gulv i gangen ved siden av list inn til stue.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Eilertsen	0afc5ff8d0fede2abc76d b1b45955a32dfe06523	19.12.2025 11:32:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0076/25

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

Retur:
Oslo & Viken Rørlegger AS
Henrik Sørensens Vei 21
1065 OSLO



Ingeborg Eilertsen
Olaf Schous vei 15
0572 OSLO

Forfallsdato 16.08.2025
Kontonr. 3606 10 93251
Å betale 6 900,00

Fakturanr. 11339
Dato 06.08.2025
Kundenr. 11001
Vår ref. Ali Akbari
Deres ref. Ingeborg Eilertsen
Ordref. Rørleggerarbeid

FAKTURA

Vennligst oppgi fakturanummer ved betaling

Sender faktura som avtalt.

Ta kontakt med oss ved spørsmål vedrørende denne faktura. Følgende arbeid ble utført:

Vi har skiftet avløpet til servanten, samt levert og montert ny vannlås og klikkventil. Tidligere rørlegger hadde montert bunnventilen/klikkventilen feil, noe som medførte at vi måtte bore et større hull i benkeplaten for korrekt montering.

Viktig å huske: vært mange og store vannskader oppstår når beboerne er bortreist. – Derfor skal du alltid stenge hovedstoppekranen når du reiser bort noen dager.

Vi ønsker å minne om at alt installert utstyr og tilkoblet materiale tilhører Oslo & Viken Rørlegger AS, og vi beholder pantrettighetene inntil hele fakturaen er betalt. Takk for forståelsen.

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Sum
Rørleggerarbeid og materiell til avtalt pris.	5 520,00	1	25 %	6 900,00

Netto 5 520,00
Mva 1 380,00
Å betale 6 900,00

Alle beløp er oppgitt i NOK

Retur:
Yani Construct AS
Grønlikeien 10
1465 STRØMMEN



INGEBORG EILERTSEN
OLAF SCHOUS VEI 15
0572 OSLO

Forfallsdato 30.05.2025
Kontonr. 1506 75 19954
KID 0000101998
Å betale 28 750,00

Fakturanr. 10199
Dato 23.05.2025
Kundenr. 10127

Vennligst oppgi KID ved betaling

FAKTURA

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Sum
OLAF SCHOUS VEI 15 Replace old parquet, install foot list	23 000,00	1	25 %	28 750,00

Netto 23 000,00
Mva 5 750,00
Å betale 28 750,00

Alle beløp er oppgitt i NOK

Notar Gamle Oslo
v/Oslo Øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D
0653 OSLO

Oslo, 15.12.2025

Deres ref: Olav Schous vei 15
Vår ref: 507-1-62
Eiendommens navn: Sameiet Olav Schous Vei 13-27
gnr 83 bnr 177snr 62 i OSLO kommune
Adresse: Olav Schous Vei 15, 0572 OSLO
Org. nr.: 975489590
Selger: Eilertsen, Ingeborg

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 77396345

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
--------------------	----	------

Månedlige kostnader:

Lån nr: 8397.71.62; Lån nr: 8397.71.62; Akonto avdrag lån 1	kr	241,00
Grønt bidrag	kr	28,00
Andel Fjernvarme	kr	844,00
Trappevask	kr	105,00
Lån nr: 8397.71.62; Lån nr: 8397.71.62; Akonto renter lån 1	kr	313,00
Bredbånd	kr	155,00
Avdrag og renter lån	kr	147,00
Kabel-TV	kr	250,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 233,00

Totalt	kr	4 316,00 pr. mnd.
---------------	-----------	--------------------------

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

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:

Lån nr. 8397.71.54610 i Handelsbanken.

Annuitetslån med nominell rente 7,7 % p.a., effektiv rente 11,490 % p.a.

Opprinnelig lånebeløp i 2013 kr 360 000,-.

Restsado pr. 15.12.25 er kr 17 124,-.

Lånet innfris i 2027.

NB! Lån 54610 gjelder kun seksjon 56.

Lån nr. 8397.71.62702 i Handelsbanken.

Annuitetslån med nominell rente 7,7% p.a., effektiv rente p.a.

Opprinnelig lånebeløp i 2016 kr 6 000 000,-.

Restsaldo pr. 15.12.25 er kr 3 110 127,-.

Lånet innfris i 2036.

Dette lånet er et IN-lån, hvor det er mulig til å innfri lånet 1 gang årlig. Ønske om innfrielse av seksjonens andel av dette lånet må meldes skriftlig til forretningsfører senest 31. oktober for innfrielse ved påfølgende årsskifte.

Lån nr. 8397.71.71892 i Handelsbanken.

Annuitetslån med nominell rente 7,700 p.a., effektiv rente p.a.

Opprinnelig lånebeløp i 2018 kr 1 400 000,-.

Restsaldo pr. 15.12.25 er kr 855 360,-.

Lånet innfris i 2033.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 37 342,00

Andel gjeld: kr 58 901,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

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

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

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

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

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

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

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

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

For eierskifter med overtagelsesdato etter 01.01.2026 vil eierskiftegebyret være kr 6 725,- inkl. mva.

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

Styrets leder:

Sigbjørn Andersen

Mobil: 91166488

E-post: langblokka@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

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

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

Andre opplysninger:

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Til seksjonseiere i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

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

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

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

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

Vei møtt!

FULLMAKT

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

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

....., den / 2025

Eiers underskrift

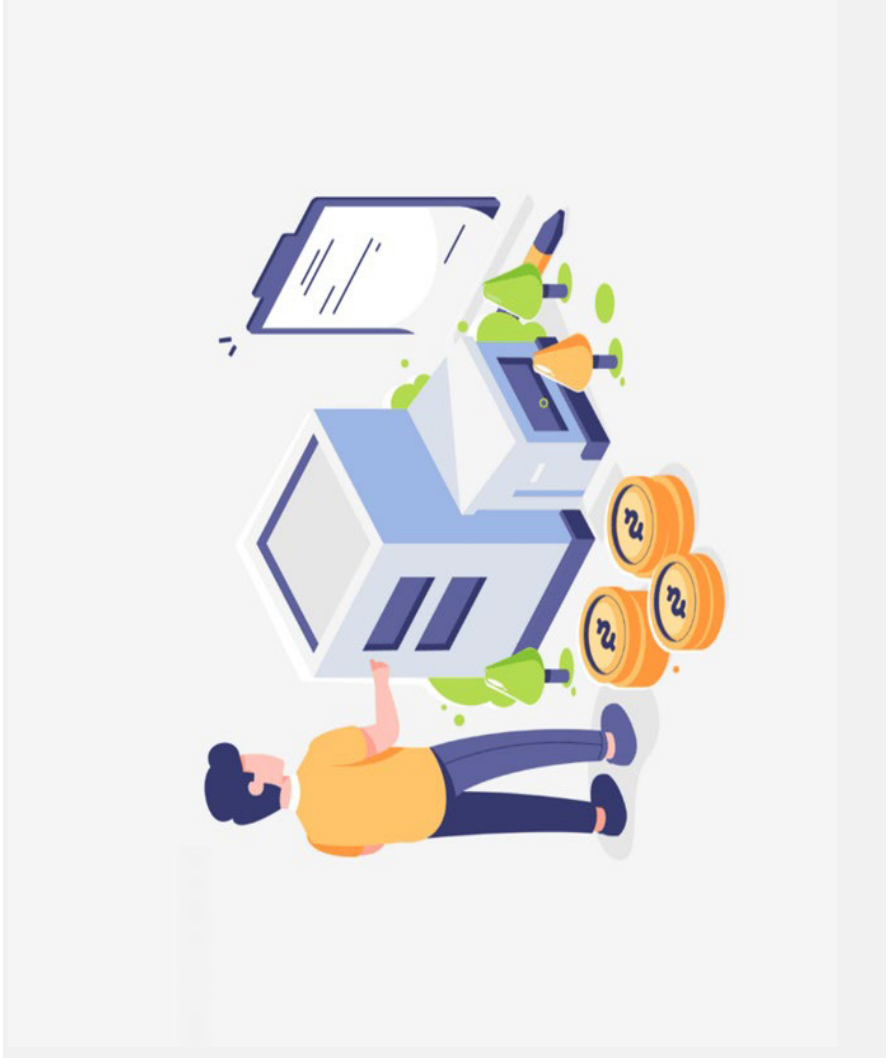
Navn i blokkbokstaver

Eiers underskrift

Navn i blokkbokstaver

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Sameiet Olaf Schous Vei 13-27



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

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

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

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

Oslo, 30.04.2025

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

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

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

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

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

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

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

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

Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik.

Sameiets revisor er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 81 seksjoner.

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

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

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 77 39 63 45.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring.

Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

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

HMS

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

Brannsikringsutstyr

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

4. EIERSKIFTER

6 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID

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

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

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

Ring først, 978 87 849.

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

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

Skadedyr: Sameiet har fast samarbeid med firma Rentokil.

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

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

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

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

Plasser tildeles etter ansiennitet på venteliste.

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

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

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

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

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

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

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

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

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

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

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

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025.

Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader fra 1/7 2025.

Trolig også fra årsskiftet 2025/26.

Oslo, den 26.04 2025

Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

Resultatregnskap

Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

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

Balanse				
Sameiet Olaf Schous Vei 13-27				
EIENDELER	Note	2024	2023	
Omløpsmidler				
Kundefordringer		5 354	5 484	
Andre fordringer	10	30 271	22 230	
Bankinnskudd mv.	11	3 292 621	2 426 392	
Sum omløpsmidler		3 328 246	2 454 106	
Sum eiendeler		3 328 246	2 454 106	
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Annen egenkapital	12	-1 189 803	-2 337 321	
Sum egenkapital		-1 189 803	-2 337 321	
Gjeld				
Langsiktig gjeld	13	4 293 701	4 537 779	
Sum langsiktig gjeld		4 293 701	4 537 779	
Kortsiktig gjeld				
Forskudd fra kunder		28 284	62 715	
Leverandørgjeld		47 914	32 286	
Påløpte kost. strøm/ft. varme		95 173	113 647	
Annen kortsiktig gjeld	14	52 977	45 000	
Sum kortsiktig gjeld		224 348	253 648	
Sum gjeld		4 518 049	4 791 427	
Sum egenkapital og gjeld		3 328 246	2 454 106	
Oslo, 20.03.2025				
Styret for Sameiet Olaf Schous Vei 13-27				
Sigbjørn Andersen Styrets leder	Beritt Guliksen Styremedlem	Sigrun Ness Johannessen Styremedlem		

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntekstført når de er oppljent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

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

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

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Vedlikehold

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

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Finansinntekter

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

Note 9 Finanskostnader

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

Note 10 Andre fordringer

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

Forsukdsbet kostnader er 1 mnd TV og internett.

Note 11 Bankinnskudd

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

Note 12 Annen egenkapital / udekket tap

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Selskapets egenkapital er negativ.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

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

Note 13 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Handelsbanken		
Lånenummer 8397.71.54610 innfrielse 2027		
Renter 31.12.24: 7.700% nominell		
Annuitetslån over 15 år		
Opprinnelig lån i 2013	600 000	600 000
Nedbetalt tidligere	564 942	556 058
Nedbetalt i år	7 883	8 884
Saldo lån 54610 per 31.12	27 175	35 058
Kr 0 forfaller om mer enn 5 år.		
Handelsbanken - IN-lån fra og med 2018		
Lånenummer 8397.71.62702 innfrielse 2036		
Renter 31.12.24: 7.700% nominell		
Annuitetslån over 20 år		
Opprinnelig lån i 2016	6 000 000	6 000 000
Nedbetalt tidligere	2 505 053	2 302 214
Nedbetalt i år	169 201	202 839
Saldo lån 62702 per 31.12	3 325 746	3 494 947
Kr 2 164 990,- forfaller om mer enn 5 år.		

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

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

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

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

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette 1.november.

Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

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

Note 14 Annen kortsiktig gjeld	
Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avregning IN lån 2024, fakturert i 2025	7 977
Depositum parkeringsplass	45 000
SUM	52 977

Note 15 Disponible midler	
Regnskap 2024	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	2 200 458
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	1 147 518
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	-244 078
C. Disponible midler 31.12	3 103 898
Årets endring i disponible midler	1 391 596
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	3 328 246
Kortsiktig gjeld	-224 348
= Disponible midler 31.12	3 103 898

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

Til Årsmøtet i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 20. april 2025

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Budsjett Sameiet Olaf Schous Vei 13-27 for 2025

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

Budsjett Sameiet Olaf Schous Vei 13-27 for 2025

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

SAK 5:

VALG

Flertalskrav:

Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Hele styret er på valg.

Styret har i perioden bestått av:

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

Vedlikeholds oversikt

2005

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

2006/2007

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

2008

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

2009

Bytte av samtlige radiatorkraner.

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

2010

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

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

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

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

2011

Vegger og dører i bodarealer hvitmalt.

2012/2013

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

2014

Gammel oljetank med volum på [30.000](#) liter gravd opp, fjernet og destruert.

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

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

Radontest. Alle leiligheter friskmeldt.

2015/2016

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

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

2017

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

2018

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

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

2018/2019

De åtte trappeoppgangene sparklet og malt i moderne og tidsriktige farger.

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

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

2022/23

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

2025 (under planlegging)

Reasfaltering av gårds plass.

Elbil-lading.

Bergvarme.

PROTOKOLL

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

Konstituering

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

Arsmøtet erklærte seg å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

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

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

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

4. Budsjett 2025 og felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

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

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Hele styret var på valg.

Etter valget består styret av:

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

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

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

Oslo, 12. mai 2025



Sigbjørn Andersen
Møteleder



Kristine Haugeland
seksjonseier

HUSORDENSREGLER

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

§1 Vedlikeholdsplikt

Beboerne skal på egen bekostning sørge for forsvarlig vedlikehold av egen leilighet. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av f.eks. maling, tapeter, dører, vinduer, låser, nøkler og elektrisk utstyr helt fram til leilighetens sikringsboks.

Det samme vedlikeholdskravet gjelder bad med tilbehør: Vannkraner, servanter og klosetter med skåler og spylekasse. Vedlikeholdsplikten gjelder også oppstaking og istandsetting av vann- og avløpsrør til og med egen vannlås.

Eiendommen er tilknyttet felles antenneanlegg. Utendørs montering av egne antenner eller paraboltallerkner er ikke tillatt.

Porttelefonanlegget: Seksjonseierne har ansvar for at selve svarapparatet i egen leilighet er i orden. Seksjonseierne plikter å skaffe seg skilt til dørtelefonanlegg og postkasse. Den som leier ut leilighet må skaffe skilt med leietakers navn. Skilt kan bestilles hos av Norsk Nøkkelsservice (tlf 22 04 07 50) Sinsenveien 4.

Beboerne må lufte radiatorene jevnlig, særlig når fyringssesongen starter om høsten. Dette er viktig for å sikre god sirkulering og jevn varme i alle leiligheter. Lufteskrue kan kjøpes i jernvareforretninger.

§2 Avløp og lekkasjer

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

§3 Lufting

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

§4 Søppel, avfall og annet skrot

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

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

§5 Ro og orden

Mellom kl. 23 og kl. 07 skal det være ro i leilighetene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg må ikke brukes slik at naboer blir forstyrret. Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn kl. 23. Naboene må informeres på forhånd. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20 på hverdager og på søndager/helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt tillatelse fra styret, og med samtykke fra beboere i leilighetene over, under og ved siden av.

Ved modernisering av leiligheter må arbeidet utføres slik at naboene blir minst mulig forstyrret. Oppussing som medfører boring og banking i vegger, tak og gulv bør helst skje på dagtid. Slikt arbeid kan utføres mellom kl. 08 og 18.30 fra mandag til og med lørdag. Ikke på søndager og helligdager. Naboer bør varsles om slik virksomhet.

§6 Grøntområder/Dugnad

Ta vare på blomster og busker på sameiets grøntanlegg! Hærverk bør umiddelbart påtales og rapporteres til styret. Engangsgriller må ikke fyres opp på sameiets gressplener. Beboerne kan fritt bruke utplasserte bord, benker og fastmonterte griller. Hovedregel er første mann til mølla. Men du kan reservere et bord ved å sette på navnelapp samme dag som det skal brukes. Vil du legge et større, privat arrangement til friområdet Trekanten, bør naboer varsles om dag og tidspunkt med oppslag på tavlene i hver inngang. Vennligst rydd opp etter deg!

Sameiet avholder vår- og høstdugnad. Både seksjonseiere og leietakere er velkomne til innsats. En pott av innbetalt dugnadsgebyr blir fordelt mellom deltakerne. Beløpet fastsettes av styret.

Under dugnadene blir det utplassert søppelcontainere. Her kan beboerne kaste ymse skrot og løsøre, men aldri spesialavfall som løsemidler og elektrisk/elektronisk avfall. Se oppslag!

Det er forbudt å legge fuglemat på bakken. Brød og andre matrester kan tiltrekke seg mus og rotter. Eiendommen kan dessuten få dueplage.

§7 Bilparkering/Sykler/Barnevogner

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

§8 Dyrehold

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

§9 Vaskeriet

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

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

§10 Erstatningsplikt

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

§11 Restanser ved salg

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIEET

Olaf Schous vei 13 - 27,

Oslo Vedtatt i ordinært årsmøte

25. april 2018 i medhold av lov om

eierseksjoner av 16. juni 2017, sist

revidert ordinært årsmøte 21. april
2022

§ 1

NAVN OG FORMÅL.

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

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

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av

oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

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

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

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

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

§ 3

FELLESKOSTNADER.

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

§ 4

VEDLIKEHOLD.

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND.

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

§ 6 REGISTRERING AV

8

SEKSJONSEIERNE.

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

§ 7 STYRET.

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

§ 8 STYRETS KOMPETANSE.

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

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

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

§ 9 OM STYREMØTET.

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

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

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

9

§1 0

ARSMØTET.

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

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

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

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

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

§11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ARSMØTE.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

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

§12

MØTELEDELSE OG INNKALLING.

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

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

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

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

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

§13

OM ARSMØTET

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

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

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

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

§14

REVISJON OG REGNSKAP.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel av autorisert regnskapsfører.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15

FORRETNINGSFØRER.

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

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

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

§ 16

MISLIGHOLD

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

§ 17

FRÁVIKELSE

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

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Seksjonseier må ikke sette opp radio - og TV-antenne, og ikke uten godkjenning fra styret gjøre bygningsmessige forandringer i seksjonene.

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

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

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

§ 21

KOMMUNIKASJON MED SEKSJONSEIERE

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

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

§ 22

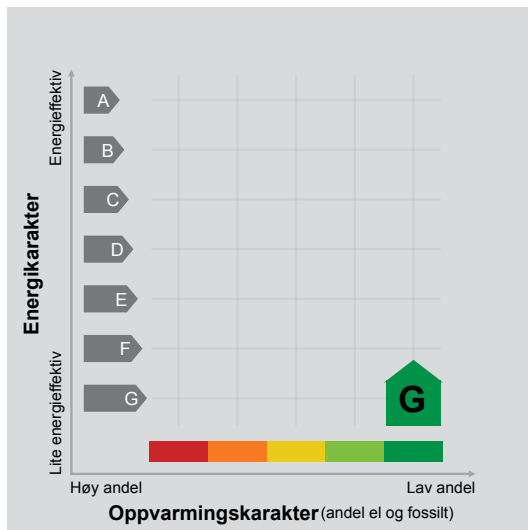
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

ENERGIATTEST



Adresse	Olaf Schous vei 15
Postnummer	0572
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	177
Seksjonsnummer	62
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80201591
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-237521
Dato	19.12.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

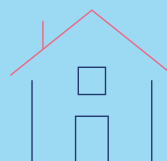
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0076/25

Adresse: Olaf Schous vei 15, 0572 OSLO, gnr. 83, bnr. 177,
snr. 62 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/