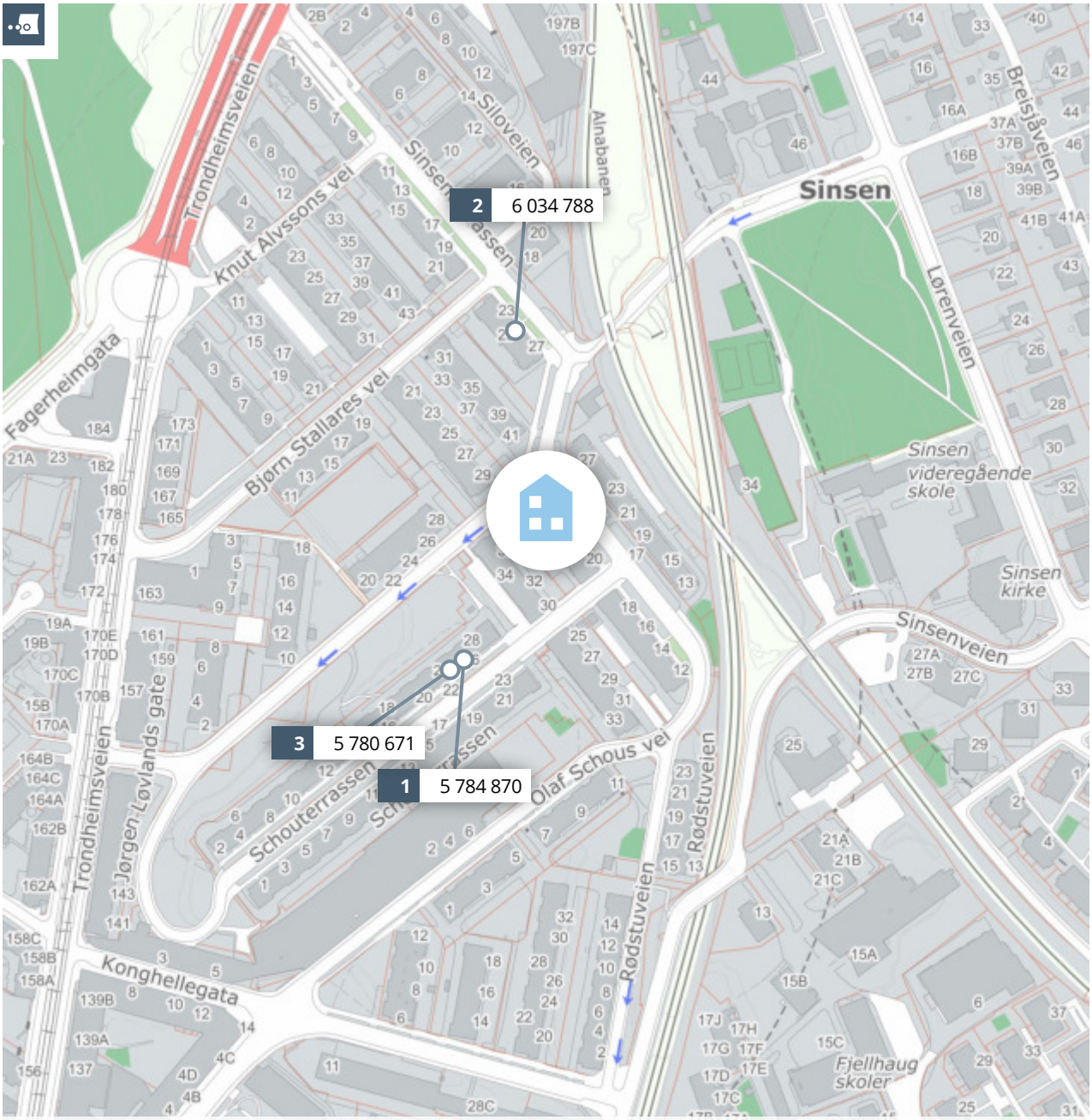
OLAF SCHOUS VEI 24

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Plantegning
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Megleropplysninger
Protokoll årsmøte 2023
Innkalling årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart
S-2255
Arealbekreftelse
Ferdigattest - Modernisering av bad
Ferdigattest - 1982 Utskifting av vinduer
Ferdigattest - 1938 Våningshus
Originale byggetegninger
Servitutter & Seksjonering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OLAF SCHOUS VEI 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 10.06.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Monica Kristiansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olaf Schous vei 24, 0572 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1937

GNR 83 BNR 178 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 6

Verdivurdert til

5 600 000

252 000	5 852 000	90 031
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	65 m²
BRA	68 m²
Byggeår	1937

Fellesutgifter	7 470
Formue	22 872
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Schouterrassen 26 54 m²	1937	1. etg	2 sov	10.05.2024	5 200 000	**5 500 000**	284 870	5 784 870	**107 127**
2	Sinsenterrassen 25 65 m²	1934	2. etg	3 sov	25.01.2024	6 000 000	**5 950 000**	84 788	6 034 788	**92 843**
3	Schouterrassen 24 56 m²	1937	- etg	2 sov	14.05.2024	5 300 000	**5 500 000**	280 671	5 780 671	**103 226**

Olaf Schous vei 24 har en attraktiv beliggenhet på Sinsen med tilgang til eldorado av kollektivtrafikk. Nåværende eier har satt stor pris på at området er rolig, med god plass mellom husene og rikelig med grøntområder. Boligen ligger i første etg, men oppleves som andre.

Klassisk og fin 3-r hjørneleilighet med balkong på 5 kvm med ettermiddag- og kveldssol. Nyere gulv i flere rom og slette malte vegger. Romslig stue med rikelig vindusflater og plass til sofasone. Separat kjøkken med dobbeltfløyet dør fra stue. Pen innredning med samtlige hvitevarer integrert. Plass til stort spisebord. Moderne bad oppgradert i regi av sameiet i 2014. Sykkelparkering og ekstern bod i kjeller. To soverom med skyvedørsgarderobe. Varmtvann, fyring og internett inkl. i felleskostnader. Mulighet for leie p-plass.

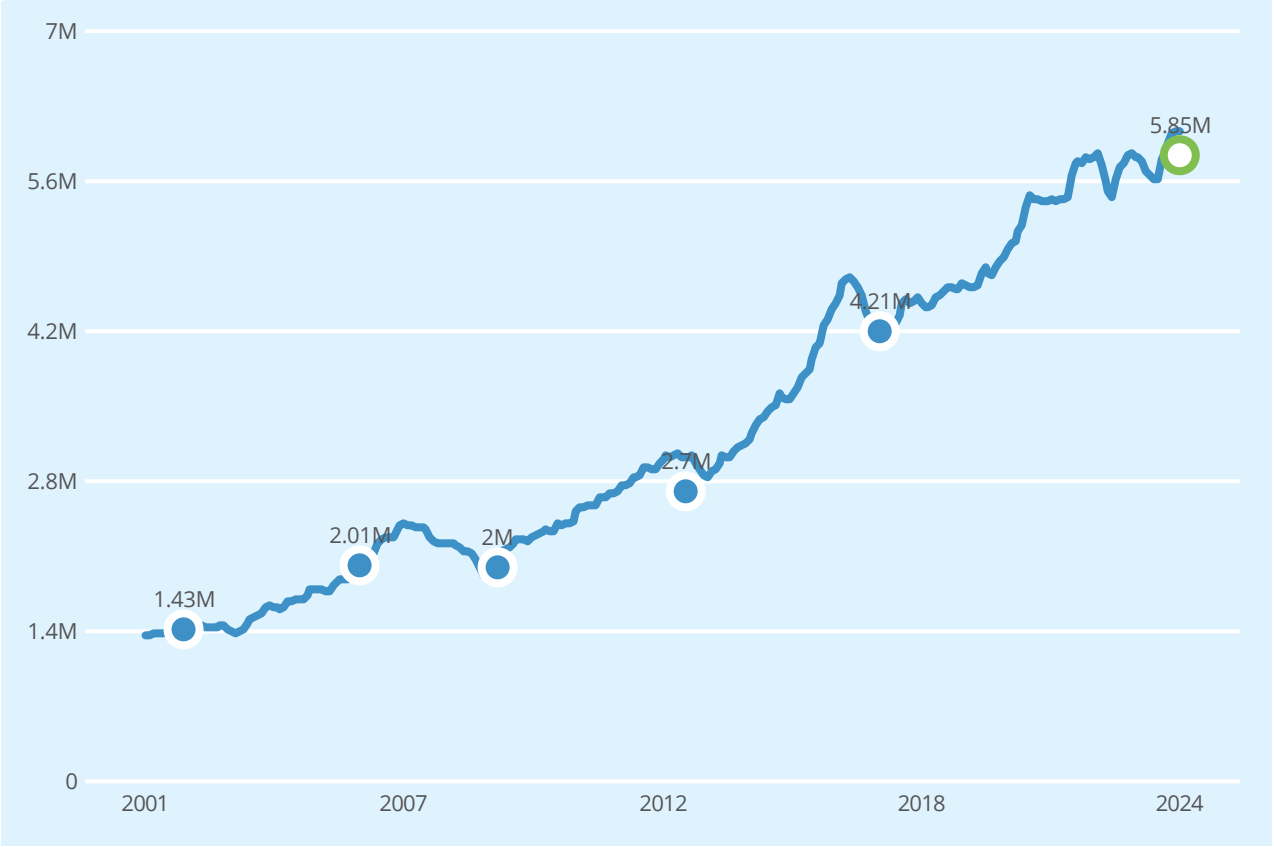
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.09.2017	04.10.2017	05.12.2017	3 900 000	4 020 000	186 599	4 206 599	
08.05.2017		08.05.2017	-	3 950 000	-	3 950 000	2
21.06.2013		21.06.2013	-	2 700 000	-	2 700 000	
23.02.2009	03.04.2009	15.06.2009	2 000 000	2 000 000	3 620	2 003 620	
11.03.2006	20.03.2006	06.07.2006	1 780 000	2 000 000	7 190	2 007 190	
11.04.2002	16.04.2002	06.05.2002	1 270 000	1 420 000	7 190	1 427 190	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 6 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

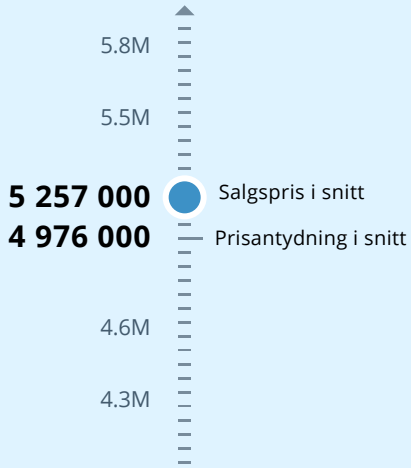


Annonsene har i snitt ligget ute i

15
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

29
leiligheter solgt

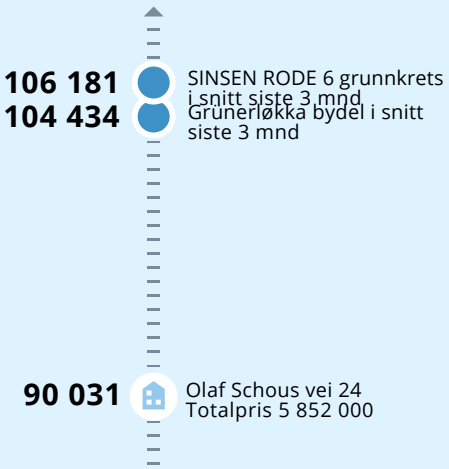


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 6.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport - NS 3600

Olaf Schous vei 24

0572 Oslo

Gnr: **83** Bnr: **178** Snr: **11**



Bygningssakkyndig
Rune Kristiansen

Rapport kode: *270441*
Opprettet: *05.06.2024*
Utskrift: *08.06.2024*

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Rune Kristiansen

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS3600 og dens forutsetninger/omfang.
Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter.
Ved valg av tilstandsgrader blir Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Rapporten gir en vurdering av bygningsdeler som er 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). Det betyr i praksis 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 eller tilbehør selv om dette er integrert i boligen.
• Inspisering av yttertak og utvendige flater 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.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
1 stk

Branntekniske forhold
Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
14 stk

Vinduer og ytterdører
Entredør.

Bad
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater
- Takoverflater
- Veggoverflater
- Gulvoverflater
- Innerdører
- Garderobe

Kjøkken
- Innredning

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)
- Opplegg vaskemaskin

TG 2
10 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og balkongdør.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Balkong

Kjøkken
- Automatisk vannstopper
- Avtrekk
- Rør-opplegg kjøkken:

Radon
- Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Ventilasjon
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Rør-opplegg
- Vannrør (stoppekran)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varme
- Vannbåren varme

Elektrisk anlegg
- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Carl Hampus Larsson Kine Hagen	**Rekvirert dato:**	05.06.2024

Besiktigelse

Til stede:	Carl Hampus Larsson Kine Hagen	**Besiktigelsesdato:**	05.06.2024

Kommentarer

Oppdrag nr: 24075

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
0301	83	178	11

Adresse: Olaf Schous vei 24, 0572 Oslo **Kommune:** Oslo

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Carl Hampus Larsson Kine Hagen
Sameiets navn:	Sameiet Olaf Schous vei 20 - 24

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/ sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Byggeår		I følge EDR.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår
1937

Kommentar til bygninger på eiendommen

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Blokkbebyggelse oppført i 1937.
-Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.
-Grunnmur: Grunnmur i støpt betong.
-Yttervegger: Murverkskonstruksjon, antatt hullmur, utvendig forblendet med teglsteinsfasader.
-Yttertak: Flate tak anatt tekket m/papp.
-Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

-Sameiet utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

-Det er tidligere utført en omfattende oppussing/modernisering av badene, og av soil/ avløpsrør m.m. i sameiet.

Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etg.	65			5
Kjeller		3		
Sum:	65	3	0	5
Sum BRA:	68			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etg.	Bad, stue, kjøkken, 2 soverom.			Balkong
Kjeller		Kjellerbod		

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 260 cm.

Kjellerbod på ca. 3,4 kvm.

I tillegg skal det oppgis følgende iht. til forskrift til avhendingsloven:
Boligen (primærareal) P-ROM: 65 kvm.
Boligens (sekundærareal) S-ROM: 0 kvm.
Boligen bruksareal. BRA: 65 kvm.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og balkongdør.
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass, karm og ramme i tre fra 1988.

Årsak / Konsekvens:
Vinduene og balkongdørene har en anbefalt brukstid på ca. 40 år.
Vinduene er nå ca. 36 år gamle, og over halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.
De vurderes til TG-2.

Konsekvens: Ingen vesentlige avvik registrert. Vinduer/balkongdører har begrenset levetid.

TG 1

Entredør.
Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, og 35 dB klassifisert dør.

Døren har kun normal brukslitasje, og vurderes derfor til TG-1.
Brukslitasje på dørterskel.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Balkong
Utgang fra stuen til balkong på ca. 5 kvm.

Rekkverkhøyde målt til ca. 73 cm.

Det ble lagt nytt epoxy-maling på balkong i 2022.

Er balkongen forsvarlig festet: Ja.

Er det avrenning av regnvann på balkongen: Ja.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder høyde på rekkverk er ikke iht. til forskrift.

Avvik i forhold til gjeldende regelverk for rekkverk skal kommenteres.
Rekkverkhøyde målt til ca. 73 cm.
Dette er lavere enn gjeldende regelverk som er på min. 100 cm.

Konsekvens: Man må være klar over rekkverkets høyde, og de farer dette kan medføre.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble oppusset og modernisert i regi av sameiet i 2014.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Fliser.

TG 1

Overflater - Vegger
Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

TG 1

Overflater - Himling
Malte flater med innfelte downlights.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant fliser eller gulvmembran ved dør:
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 2-2,5 cm. I tillegg dørterskel.

Type sluk: Plastsluk.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring:

Gulvmembran: Sveiset banemembran.
Membranens alder: 2014

Veggmembraner: Smøremembraner/membranplater.
Membranens alder: 2014

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Sameiet stod for rehabiliteringsarbeidene.

TG 1

Avløp og vannrør
Rør-opplegg bad: Åpne vannrør som forkrommede rør. Vannrør er lagt oppe i nedforet himling.

Alder: Fra 2014.

Er det fremvist dokumentasjon for rør-opplegg: Sameiet stod for arbeidene.

Vannstand i sluk ved tapping: Ok.
Vanntrykk: Ok.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Dusj med svingbare dusjdører i glass, veggmontert klosett, servant, baderomsinnredning, og speilskap.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg inn mot trappeløp og mot naboleilighet.
I tillegg er vegger i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Innvendige overflater

Beskrivelse

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader beskrevet. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater
Innvendige takflater/himlinger med malte flater.
Nedforet himling med innfelte downlights i bad.

TG 1

Veggoverflater
Malt glassfiberstrie. Malte flater. Malt tapet.
Fliser i bad og i del av kjøkken.

TG 1

Gulvoverflater
Keramiske fliser i bad.
Laminatgulv. Parkett i soverom.

TG 1

Innerdører
Det er montert hvitmalte fyllingsdører.
En innerdør til kjøkken med glassfelt.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. Dette blir da vurdert til TG-1.
Kommentar på mindre avvik: Dør til hovedsoverom subber noe mot dørterskel.

TG 1

Garderobe
Skyvedørsgarderobe med speilfronter, samt overskap i ett soverom.
Skyvedørsgarderobe i ett soverom.
Overskap, og originalt skap i entre.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning
Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: Fra 2010.
Fronter: Hvite profilert fronter, 2 fronter med glassfelt.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Rustfri kullfilterventilator.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje. Kjøkken vurderes derfor til TG-1.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys. Micro-ovn. Hvitevarer blir ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Merk: Micro-ovn virker ifølge eier ikke.

Komfyrvakt
Er det montert komfyrvakt: Nei.
Da dette kjøkkenet ble montert, var det ikke krav til dette.

På generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.

TG 2

Automatisk vannstopper
Er det montert automatisk vann-stopper: Nei.

Årsak / Konsekvens:
Det bemerkes at med dagens løsning vil en evnt. lekkasje i kjøkkenbenk kunne føre til bygningsskade.
Det er derfor alltid anbefalt at dette monteres.

TG 2

Avtrekk
Er det ventilator over kokesone: Ja, det er montert kullfilterventilator.

Årsak / Konsekvens:
I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2.
I blokker av denne type er det ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

TG 2

Rør-opplegg kjøkken:
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg. Dette er ført ned med tilkobling i tak i kjellerbod.

Sjekk vanntrykk: Ok.

Årsak / Konsekvens:
Det bemerkes at varerør ikke er tettet i enden.
Evnt. lekkasjer fra rør-opplegget vil renne ned i bod i kjeller.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper i benkeskap i kjøkken.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

Etasjeskiller
Etasjeskiller i støpt betong.

Ingen vesentlige skjevheter registeret i stue og kjøkken.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei? Nei.

Dagslysflate
Er det påvist avvik i forhold til dagslysflate? Nei.

Takhøyde
Er det avvik i forhold til takhøyde under 220 cm? Nei.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m3. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m3

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Årsak / Konsekvens:
Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Så langt jeg kjenner til, er det ikke utført radonmålinger i denne boligen.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

TG 1

Opplegg vaskemaskin
I det minste soverommet, opprinnelig kjøkken, er det montert opplegg for vaskemaskin.
Det er montert automatisk vannstopper ved vaskemaskinen.

Det er avtrekk inne i skapet over vaskemaskinen.

Det bemerkes at å ha vaskemaskin i et soverom, ikke er en anbefalt løsning.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Spalteventiler i vinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei. Kjøkken er tidligere flyttet internt i leiligheten.
Er det avtrekksventil fra bad: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Årsak / Konsekvens:
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
Da kjøkken er flyttet internt i leiligheten, er det med dagens løsning ikke avtrekksventilasjon fra rommet. Dette vurderes til TG-2 i rapporten.
(Det er montert en kullfilterventilator)

I opprinnelig kjøkken, dagens soverom er det avtrekksventil til avtrekkskanal.
Det er ikke anbefalt med avtrekk i ett soverom.

Men det er plassert opplegg for vaskemaskin i skapet i dette soverommet. Det bør absolutt være avtrekk der det står vaskemaskin/tørketrommel.

Man må være klar over ventilasjonsløsningen i det lille soverommet.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Rør-opplegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Hvor er stoppekran montert: I innkassing i bad.

Er stoppekran inne i leiligheten funksjonstestet: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder stoppekranene.
Disse skal funksjonstestes.
På befaringsdagen var disse stoppekranene harde, og jeg fikk ikke stengt disse.

Konsekvens: Stoppekranene bør kontrolleres, og gjøres enkelere å åpne/ stegne.

I tillegg er det stoppekraner i kjeller.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.
Hovedavløp og vannrør byttet i regi av sameiet.

Bilder



Rør-opplegg og stoppekraner.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varme

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannbåren varme

Sentralfyr, eldre radiatorer, felles varmtvann.
Radiatorer fungere i følge eier fint.

Årsak / Konsekvens:

TG-2 settes for anlegget og radiatorene/regulatorenes alder.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Det er ikke opplyst om lekkasjer, og radiatorene fungere med dagens bruk.
Man må være klar over anleggets alder.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varmtvann

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

Varmtvannsbereder
Felles varmtvann i sameiet. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Merk: En kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Beskrivelse av el-anlegg:

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.
Hovedsikringer: 32 amp. hovedsikringer.
Sikringer: Jordfeilautomater.
10 amp: 1 kurs.
16 amp: 3 kurser.
20 amp: 1 kurs.

Påkostninger:
Hva er gjort:
El-anlegg til bad i 2014. Sikringskap oppgradert i 2014.
El-anlegg til kjøkken i 2010.

Finnes samsvarserklæring: Nei, det er ikke fremvist samsvarserklæringer.
Det er opplyst at det skal være utført en el-kontroll i 2017.
Det er ikke fremvist dokumentasjon for dette.

I følge selger, opplever de ikke avvik/feil på el-anlegg.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2017	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Ja	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	Borettslaget monterte gulvvarme i bad.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.
TG-2 settes for å vise at jeg anbefaler utvidet el-kontroll.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Bilder



Sikringskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukkingsapparat skal medfølge boligen ved salg.

Er det montert brannsluknings-utstyr: Ja. Det er monter slokke-apparat.

Er det montert røykvarsler: Ja.

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Hvis det ikke er avvik vedr. slukkeapparat og røykvarslere, skal dette vurderes til TG-0.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Er det påvist avvik i forhold til krav til lyd-skille mellom boenheter: Nei.
Er det påvist avvik i forhold til krav til rømningsvei? Nei.
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling? Nei.

Signatur

Signatur

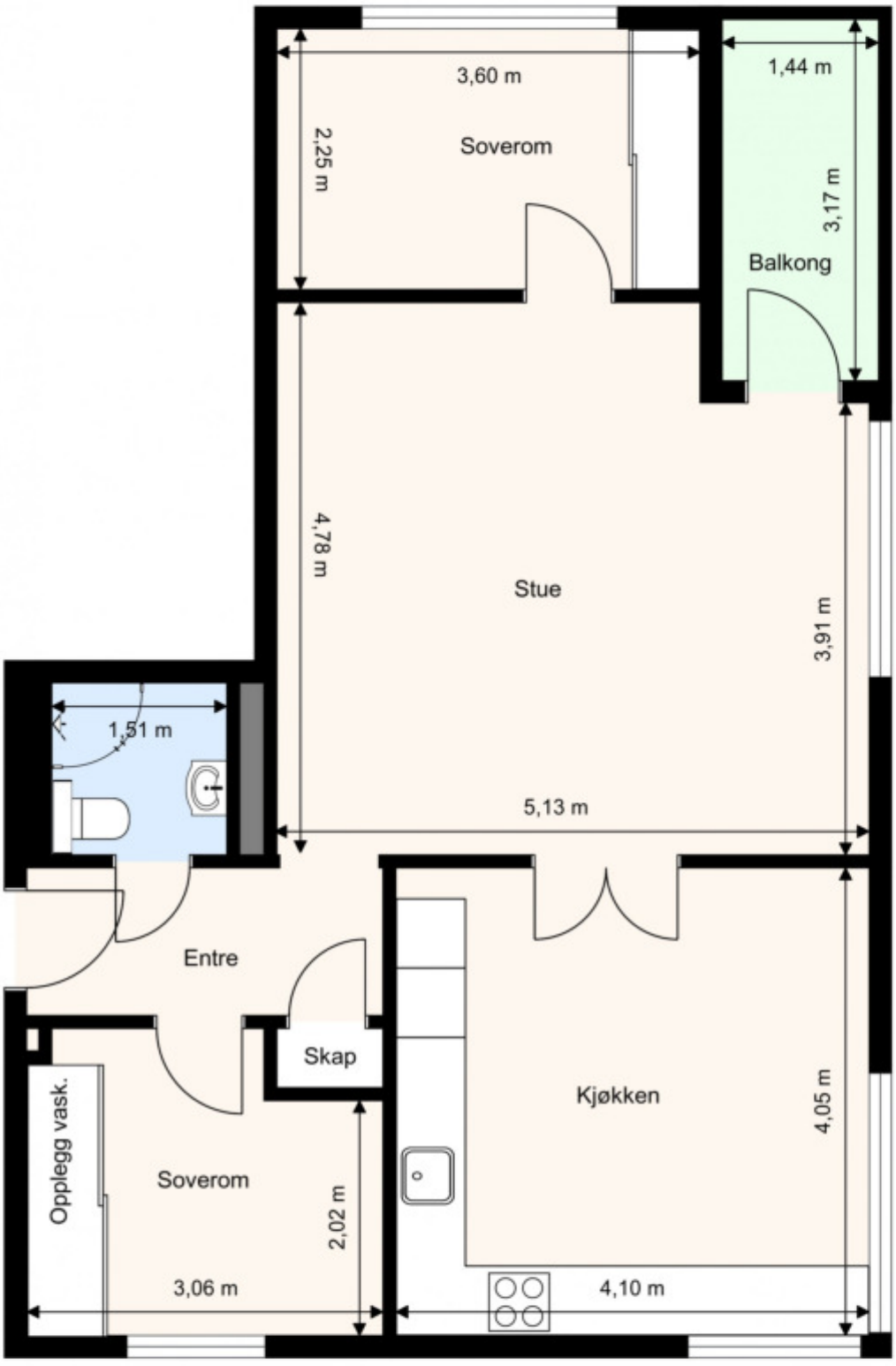


OSLO - 08.06.2024
Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN

PLANTEGNING

Rune Kristiansen Takst AS
Olaf Schous vei 24. Seksjon nr. 11. Oppdrag 24075



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159240390

Adresse	Olaf Schous vei 24		
Postnummer	0572	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2017	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	6år6mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	92673894
Selger1fornavn	Kine	**Selger1etternavn**	Hagen
Selger2fornavn	Carl Hampus	**Selger2etternavn**	Larsson

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar: Gjort i regi av sameie før vi flyttet in. 2013/14

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.05.2024

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Front Entrepenør

Redegjør for hva som er gjort og når: Pusset fasade, malt fasade/balkonger. I tillegg har vi selv lagt epoxy på balkongulv. Alt er utført våren/sommeren 2022.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Kjenner ikke til at det er foretatt måling.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.05.2024

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.05.2024

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Larsson, Carl Hampus

Signert av

Hagen, Kine

Signert av



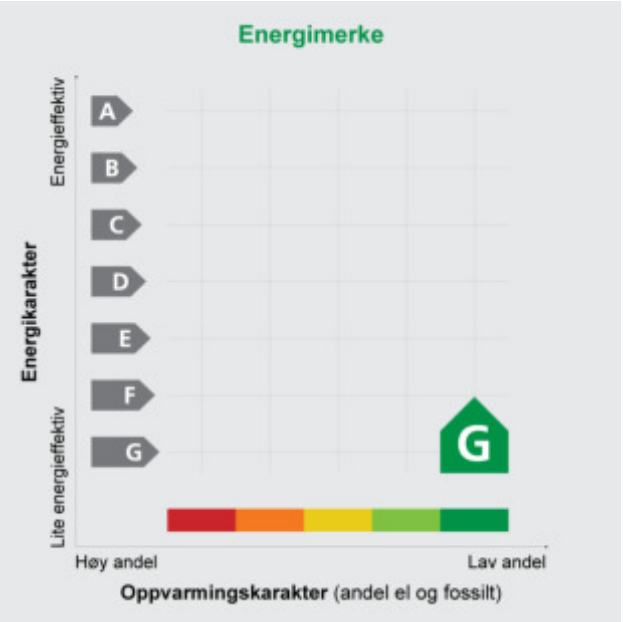
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
30.05.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Olaf Schous vei 24
Postnr	0572
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	83
Bnr.	178
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	80201613
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2017-815830
Dato	17.09.2017



Eier	Knut Inge Bergem
Innmeldt av	Knut Inge Bergem

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1937
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Olaf Schous vei 24
Postnr/Sted: 0572 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0103
Dato: 17.09.2017 21:33:44
Energimerkenummer: A2017-815830
Ansvarlig for energiattesten: Knut Inge Bergem
Energimerking er utført av: Knut Inge Bergem

Gnr: 83
Bnr: 178
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr: 80201613

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Carl Erik Kraabøl
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3005778@usermail.webmegler.no

7848663 7286/11 30.05.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.05.2024.

Boligselskap: 7286, Sameiet Olaf Schous Vei 20-24
Organisasjonsnr: 975.489.582
Eier: Kine Hagen Carl Hampus Larsson
Leieobjekt: 11
Seksjonsnummer: 11
Adresse: Olaf Schous Vei 24, 0572 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 88272035.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sameiet har Sameiet har 13 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste, styret administrerer denne. Leie av garasjeplass følger ikke seksjonen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste ved tildeling av plass.
- Boligselskapet har vedtatt IN og har inngått en administrasjonsavtale med OBOS. Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader.
- Sameiet har inngått administrasjonsavtale om nedbetaling av felleslånene OBOS98207514578 og OBOS98208028332. Innbetalinger kan skje til forfallene 30.6. og 30.12. Innbetalingene må være registrert i OBOS minst 10 dager før forfall. Kun hel innfrielse godtas.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (30.05.24)
* OBOS01-98207514578	A	4.054.542,-	10 år 7 md.	12		Flyt	7,20%
* OBOS04-98208028332	A	4.819.321,-	18 år	12		Flyt	7,20%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.470,– pr. md.
Herav:

Fjernvarme	1.772,-
Felleskostnader	2.952,-
Lånekostnad 1	1.070,-
Lånekostnad 2	1.297,-
TV/bredbånd	379,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	702,-	16.230,-	22.872,-	255.286,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS01-98207514578	94.289,-	1.069,-
*	OBOS04-98208028332	156.756,-	1.297,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 252.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Linge tlf.22 98 89 33 ev. pr. e-post: tea.linge@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2023

Protokoll til årsmøte 2023 for Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Organisasjonsnummer: 975489582
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. juni kl. 12:00 til 30. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Det foreslås at styreleder Katrine Opdahl velges som møteleder med ansvar for digital gjennomføring av årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Katrine Opdahl velges som møteleder med ansvar for digital gjennomføring av årsmøtet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Det foreslås at Kari Hammeren og Hilde Hartvedt velges til protokollvitner. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Kari Hammeren og Hilde Hartvedt velges til protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Oppdaterte vedtekter

Styret har revidert både vedtektene til sameiet. Revideringen består i all hovedsak i oppdatering av og modernisering av språk, forenkling og tilpassing til gjeldende eierseksjonslovgivning.

Styret oppfordrer alle sameiere til å lese og sette seg godt inn i innholdet i dokumentet.

Styrets innstilling
Nye vedtekter vedtas og trer i kraft fra det tidspunkt protokoll for årsmøtet er signert.

> **Forslag til vedtak:**
> Nye vedtekter vedtas og trer i kraft fra det tidspunkt protokoll for årsmøtet er signert.

> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Oppdaterte husordensregler

Styret har revidert husordensreglene til sameiet. Revideringen består i all hovedsak i oppdatering av og modernisering av språk, forenkling og tilpassing til gjeldende eierseksjonslovgivning.

Styret oppfordrer alle sameiere til å lese og sette seg godt inn i innholdet i dokumentet.

Styrets innstilling
Nye husordensregler vedtas og trer i kraft fra det tidspunkt protokoll for årsmøtet er signert.

> **Forslag til vedtak:**
> Nye husordensregler vedtas og trer i kraft fra det tidspunkt protokoll for årsmøtet er signert.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjersti Bull (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Samir Standnes Abdi
Kjersti Bull

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Fredrik Bachke (13 stemmer)
Kristian Einarsen (16 stemmer)

Marie Myklebostad (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrik Bachke
Kristian Einarsen
Marie Myklebostad

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Louise Marie Grinder (15 stemmer)
Katrine Opdahl (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Louise Marie Grinder
Katrine Opdahl

Protokollen signeres av:
Møteleder Katrine Opdahl /s/
Protokollvitne 1: Kari Hammeren /s/
Protokollvitne 2: Hilde Hartvedt /s/

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

Navn	Adresse	Valgt for
Leder Kjersti Bull	Olaf Schous Vei 24	2023-2024
Styremedlem Fredrik Bachke	Olaf Schous Vei 22	2023-2024
Styremedlem Kristian Einarsen	Olaf Schous Vei 22	2023-2024
Styremedlem Marie Myklebostad	Olaf Schous Vei 22	2023-2024
Varamedlem Louise Marie Grinder	Olaf Schous Vei 24	2023-2024
Varamedlem Katrine Opdahl	Olaf Schous Vei 20	2023-2024

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7286

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Velkommen til årsmøte i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. juni kl. 10:00 og lukker 10. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7286

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedtektsendringer
6. Reviderte husordensregler
7. Etablering av vedlikeholdsfond
8. Omlegging til individuell måling og avlesning av fjernvarme
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Det foreslås at styreleder Kjersti Ellestad Bull velges som møteleder med ansvar for digital gjennomføring av årsmøtet.

Forslag til vedtak
Kjersti Ellestad Bull velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Det foreslås at Kari Hammeren og Hilde Hartvedt velges til protokollvitner.

Forslag til vedtak
Hilde Hartvedt og Kari Hammeren velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendelen og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets sameiets forventede økonomisk utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningene om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7286 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om endring av vedtektene til sameiet. Revideringen består i all hovedsak av oppdatering av og modernisering av språk, forenkling og tilpassing til gjeldende eierseksjonslov.

Eksempelvis tydeliggjøres det at det ikke er tillatt å koble til maskinell vifte i felles ventilasjonsanlegg, jf. § 16 femte ledd.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. Forslag til vedtektsendringer-2.pdf

Sak 6

Reviderte husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om mindre endringer i husordensreglene for sameiet.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det inntas et punkt i husordensreglene om at det ikke er tillatt å oppholde seg på brannbalkonger eller plassere gjenstander på brannbalkongene. Endringen er begrunnet i beboernes sikkerhet og brannvernhensyn.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Reviderte Husordensregler 2024.pdf

Sak 7

Etablering av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Et vedlikeholdsfond er en økonomisk reserve som opprettes for å dekke fremtidige vedlikeholdsbehov i sameier.

Hensikt med vedlikeholdsfondet: Vedlikeholdsfondet anbefales for å sikre at alle beboere er bevisste på at vedlikeholdsbehov vil oppstå. Det gir økonomisk forberedelse når vedlikeholdsprosjekter skal gjennomføres og betales. Vedlikeholdsfond er særlig viktig i eierseksjonssameier, hvor styret har begrensede muligheter til å ta opp lån på vegne av fellesskapet.

Bruk av fondet: Styret kan beslutte uttak innenfor området “vanlig forvaltning og vedlikehold”. Årsmøtet kan endre formålet for fondet etter behov.

Fondet skal plasseres på en separat bankkonto.

Styrets innstilling

Styret foreslår av nevnte grunner å etablere et vedlikeholdsfond.

Forslag til vedtak

Det etableres et vedlikeholdsfond.

Sak 8

Omlegging til individuell måling og avlesning av fjernvarme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at sameiet går over til en individuell måling og avlesning av fjernvarme. Styret ønsker fullmakt til å inngå avtale for individuell måling av oppvarming. Dette innebærer at hver enkelt leilighet faktureres faktisk forbruk av fjernvarme, dvs oppvarming fra radiator.

Bakgrunn for ønske om omlegging:

Utgifter til varme er blant de største utgiftspostene til sameiet og en omlegging vil være besparende.

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

Kostnader forbudet med omlegging:

Styret har innhentet tre tilbud hvorav to av disse er aktuelle.

a. Avhengig av leverandør, vil installasjon av individuelle målere koste ca. 80.000- 115.000 (mellom ca. 1. 560 - 2.260 kr per seksjon). Utgiften hensyntas i neste års budsjett.

b. I tillegg kommer et avlesningsgrbyr på ca. 84 kr hver måned. Tallet baserer seg på at man går inn for to årlige avlesninger.

Dersom forslaget vedtas innkalles det ekstraordinært årsmøte slik at vedtektene hensyntar omleggingen.

Styrets innstilling
Styret går inn for en omlegging av individuell måling og avlesning av fjernvarme.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å inngå avtale for individuell måling av fjernvarme til oppvarming av radiatorer.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000 kr.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65 000 kr.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjersti Ellestad Bull

  Kjersti har sittet som styreleder i ett år og i styret siden 2021. Hun er utdannet statsviter og arbeider i bank. Dette året fullfører hun en mastergrad i rettsvitenskap ved UiO.

  Kjersti har opparbeidet seg solid kunnskap om sameiet. Hun er ansvarlig for den daglige driften av sameiet og involvert i de fleste prosesser. Kjersti er aktiv ved reforhandling av avtaler og innhenting av tilbud opp mot nye avtalepartnere - dette for å holde kostnadsnivået til sameiet nede. Kjersti er opptatt av å opprette en langsiktig vedlikeholdsholdsplan for bygningsmassen slik man kan begrense sameiets utgifter og lånebehov. Kjersti er sentral ved det daglige vedlikeholdet av sameiets uteområder. Kjersti bor i oppgang 24.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Akselsen Bachke

  Fredrik har sittet i styret som styremedlem siden 2021. Han er utdannet jurist og arbeider som konsulent. Hans kompetanse innen kontraktsrett og offentlig rett er et viktig bidrag i styrearbeidet.

  Fredrik har hatt et særlig ansvar for HMS og brannsikring i sameiet og har blant annet utarbeidet rutiner og fulgt opp avvik.

  Fredrik bor i oppgang 22
- Kristian Einarsen

  Kristian har sittet i styret i ett år. Han jobber til daglig med smarthus og alarmsystemer.

  Kristian har arbeidet for å redusere kostnader ved å reforhandle eksisterende leverandøravtaler, samt å etablere energiløsninger for sameiet for å kutte kostnader for den enkelte beboer.

  Kristian bor i oppgang 22.
- Louise Marie Grinder

  Louise er sykepleier og arbeider i bydel Grünerløkka. Louise har vært vara i styrte i ett år.

Hun er en pålitelig og imøtekommende ressurs som ønskes inn i styret. Louise er opptatt av godt samarbeid innad mellom beboerne og at alle skal trives best mulig. For Louise er det viktig å fremme naboers interesser på en rettferdig måte. Louise bor i oppgang 24.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gustav Gjestad
- Marie Ulsberg

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjersti Ellestad Bull	Olaf Schous Vei 24
Styremedlem	Fredrik Bachke	Olaf Schous Vei 22
Styremedlem	Kristian Einarsen	Olaf Schous Vei 22
Styremedlem	Marie Lie Myklebostad	Olaf Schous Vei 22
Varamedlem	Louise Marie Grinder	Olaf Schous Vei 24
Varamedlem	Katrine Nagy Opdahl	Olaf Schous Vei 20

Valgkomiteen

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

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

Generelle opplysninger om Sameiet Olaf Schous Vei 20-24
Sameiet består av 51 seksjoner.
Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975489582, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
83 178

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

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Styret har gjennomført syv styremøter i 2023, hvorav seks var fysiske og et møte var digitalt. I tillegg har styret løpende dialog om pågående saker.

1.0 – Styrets budsjett- og økonomiansvar
Styret har som prioritert oppgave å redusere felleskostnadene. I den forbindelse er vi i en pågående prosess med å reforhandle avtaler, herunder forsikringsavtalen.

2.0 - Større vedlikeholdsarbeid
2.1 - Utbedring av krypkjeller
Krypkjelleren i Olaf Schous vei 20 ble utbedret av Anticimex i oktober 2023 som følge av rotteaktivitet. Problemet med skadedyr er avgrenset til området i denne isolerte jordkjelleren som ligger under oppgang 20. Det ble montert gitter over åpen grunn og gitteret ble festet i vegg i krypkjelleren. Rundt rør ble gitteret støpt fast slik at det ble tett. I tillegg ble det identifisert åpninger i grunnmur ut mot gaten og under trapp i kjelleren. Disse åpningene ble sikret med perforerte plater som ble festet til muren. Åpninger er "spot"-murt. Avfall ble fjernet. Mindre lekkasje i kloakkrør ble tettet av rørleggeren Søstrene Amundsen. Anticimex utførte befaring og kontroll i april 2024. De mener arbeidet har vært vellykket og løst de beskrevne utfordringene.
2.2 - Rens av ventilasjonsanlegg
I løpet av 2023 ble det innhentet flere tilbud på gjennomføring av rens av ventilasjonsannelgget i Sameiet. Styret inngikk avtale med Aktiv Ventilasjon AS som utførte et større arbeid i februar/mars 2024. Aktiv Ventilasjon AS gjennomførte rens av samtlige seksjoner i Sameiet. Alt støv i avtrekkskanaler med tilhørende ventiler de fikk tilgang på ble renset. Dette ble gjennomført med roterende børster tilpasset kanalen. I tillegg ble hovedkanaler og vifter på tak renset for støv. Det ble ikke avdekket større avvik i noen seksjoner, men det ble rapportert om mye støv. Rapport for hver seksjon ble avgitt til styret. Det anbefales at neste rens gjennomføres om ca 4-5 år (2028-2029). Styret er fornøyd med arbeidet som ble utført og er takknemelige for at beboerne var behjelpelige med å gi teknikerne tilgang.
2.3 - Brannsikring
Styret har i 2023 innhentet en brannteknisk tilstandsanalyse av bebyggelsen. Rapporten er utarbeidet Bygårdsservice AS. Innen utløpet av 2024 er det anbefalt at det monteres flere brannslokkere i fellesarelar, sikre at leilighetene har tilgang til håndbrannslokkere og føre internkontroll innen 2024. Det er innhentet flere tilbud på denne utbedringen og styret tar sikte på å inngå avtale med en av aktørene innen kort tid.

3.0 - Parkeringsplasser
Styret har administrert utleie av parkeringsplasser i sameiets bakgård.

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

Arbeidet med opparbeiding av bedene rundt bebyggelsen ble igangsatt i 2022 og fortsatte i 2023. Arbeidet er utført gjennom dugnader og frivillige økter blant beboere. Det er fokus på å gjennomføre mest mulig av forefallende oppgaver selv for å holde kostnadsnivået nede. Våren 2024 tar en arbeidsgruppe bestående av motiverte beboere sikte på å opparbeide fellesarealet med en hyggelig sitteplass.
Det er gjennomført flere reparasjoner på callingsanlegget i Sameiet. Vedlikehold av callinganlegg gjennomføres av DataCall AS. Det har vært to tilfeller hvor Posten ikke har kommet inn i bygget. Sylideren til postens nøkkel er derfor skiftet. Jevnlig vedlikehold av callinganlegget må påregnes og det er ikke ansett nødvendig å bytte anlegget.

Dugnader:
Det ble avholdt tre dugnader siden sist årsmøte. Søppelskuret og kjellerdørene er malt to strøk slik at fargen er avstemt med vinduene. Parkeringsplassen er kostet for løv og blader, bedene er raket og luket, espalier er festet og busker er beskåret. Det ble høsten 2023 satt ut en container for hageavfall og avfall for beboere. For å spare penger organiserer styret bortkjøringen våren 2024 bortkjøringen selv. På sist dugnad ble blant annet parkeringsplassen markert opp på nytt og større busker beskåret. Det var godt oppmøte på samtlige dugnader. Deltagerne koste seg med vafler i etterkant.

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

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

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

a. Balkonger

Om balkonger bemerker Byantikvaren at "Byantikvaren ønsker ikke å åpne for balkonger der det ikke er balkonger i dag. Bestemmelsen som åpner for utvidelse av brannbalkonger og etablering av enkelte nye balkonger gjelder de langsidene som opprinnelig har hatt brannbalkonger. Reguleringsbestemmelsene spesifiserer at nye balkongdekker skal være støpte, noe som er en dyrere løsning enn andre som finnes på markedet. Byantikvaren skal ta inn en begrunnelse for hvorfor denne spesifikke løsningen er viktig." (Trondheimsveien 197 c m.fl (Sinsenbyen), Sinsen Referat fra Bemerkningsmøte 29.09.2023.

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

b. Vinduer og balkongdører – viktige kulturminner for Sinsenbyen

Det bemerkes i denne sammenheng at det er strenge krav til utskifting av vinduer fordi disse etter Byantikvarens syn har bevaringsverdi. Disse skal være i samsvar med tradisjonell byggestil, herunder innadslående vinduer med glass i kittfals (isokittvinduer). Følgelig må seksjonseiere kontakte styret ved skifte av vinduer – som følge av midlertidig byggestans er dette er søknadspliktig hos Byantikvaren.

c. Grøntarealer

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

d. Vern av eksisterende trær

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak endringer i innkreving av lånekostnader etter seksjonseier har innfridd fellesgjeld.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader knytte til drift og vedlikehold av bygning er enn budsjettert, vesentlig lavere energikostnader enn budsjettert, samt at planlagt vedlikehold av brannsikringsanlegg ble utsatt til 2024.

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 793 337. Dette er en positiv utvikling fra 2022.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75.000 kr til vedlikehold av ventilasjon og kr 85 000 til brannsikring.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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

Lån
Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Vedlegg 1 15 av 37 7286 Årsrapport 2023.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: V4GEL-AO2EP-XKVWX-VOT78-H5UZP-1XMXZ

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V4GEL-AO2EP-XKVWX-VOT78-H5UZP-1XMXZ

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	1 075 116	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 297 348	2 747 625	2 253 884	3 487 000
Andre inntekter	3	1 000	32 260	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 298 348**	**2 779 885**	**3 329 000**	**3 487 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 200	-9 200
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-13 255	-8 249	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-110 145	-105 895	-111 200	-116 000
Konsulenthonorar	7	-8 938	-1 576	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-80 257	-4 697 258	-364 000	-305 000
Forsikringer		-174 622	-160 455	-176 500	-192 000
Kommunale avgifter	9	-411 530	-347 298	-398 000	-474 000
Energi/fyring	10	-754 927	-723 574	-933 000	-815 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 381	-212 102	-230 000	-241 000
Andre driftskostnader	11	-355 989	-124 376	-184 364	-233 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 214 209**	**-6 454 949**	**-2 479 264**	**-2 469 200**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 084 139**	**-3 675 064**	**849 736**	**1 017 800**
Innbetalt andel fellesgjeld		639 226	1 202 433	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 723 365**	**-2 472 631**	**849 736**	**1 017 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	26 168	18 795	15 000	15 000
Finanskostnader	13	-615 710	-422 974	-559 000	-694 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-589 542**	**-404 179**	**-544 000**	**-679 000**
ÅRSRESULTAT		**1 133 822**	**-2 876 809**	**305 736**	**338 800**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 876 809		
Til annen egenkapital		1 133 822	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		712	25 362
Kundefordringer		0	4 701
Forskuddsbetalte kostnader		60 338	61 952
Andre kortsiktige fordringer	14	1 808	0
Driftskonto OBOS-banken		977 579	885 935
Sparekonto OBOS-banken		34 634	16 307
SUM OMLØPSMIDLER		**1 075 071**	**994 256**
SUM EIENDELER		**1 075 071**	**994 256**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16	-8 241 053	-9 374 875
SUM EGENKAPITAL		**-8 241 053**	**-9 374 875**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 034 390	10 094 973
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 034 390**	**10 094 973**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 900	48 464
Leverandørgjeld		139 302	216 592
Påløpte renter		59 343	2 931
Påløpte avdrag		29 189	0
Annen kortsiktig gjeld		0	6 172
SUM KORTSIKTIG GJELD		**281 734**	**274 159**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 075 071**	**994 256**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,12.04.2024
Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Kjersti Ellestad Bull/s/ Fredrik Bachke/s/ Kristian Einarsen/s/

Marie Lie Myklebostad/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 179 240
Fjernvarme	789 972
TV/bredbånd	221 921
Parkering	74 200
Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 1	553 299
Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 2	465 837
Reg. Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 2	10 272
Reg. Kapitalkostnader Administrasjonsavtale 1	7 207
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 301 948**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 297 348**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 165**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 65 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 255.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 938
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 938**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-23 110
Drift/vedlikehold VVS	-14 460
Drift/vedlikehold elektro	-5 269
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 822
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 625
Kostnader dugnader	-10 972
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-80 257**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-228 279
Renovasjonsavgift	-183 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-411 530**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-19 754
Fjernvarme	-735 173
SUM ENERGI / FYRING	**-754 927**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-106 036
Driftsmateriell	-942
Lyspærer og sikringer	-2 464
Vaktmestertjenester	-114 658
Renhold ved firmaer	-48 755
Snørydding	-55 612
Andre fremmede tjenester	-24 649
Bank- og kortgebyr	-2 874
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-355 989**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 334
Renter av sparekonto i OBOS-banken	755
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 507
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 572
SUM FINANSINNTEKTER	**26 168**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-285 669
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-329 589
Renter på leverandørgjeld	-452
SUM FINANSKOSTNADER	**-615 710**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, admin.avtale lån	1 808
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 808**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	6 399 394
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 202 433
Egenkapital fra Aministrasjonsavtale i år	639 226
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**8 241 053**

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2016	-7 304 166	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 065 533	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	513 139	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	274 837	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	290 080	
		-4 160 577
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-5 683 374	
Delutbetaling 2022	-486 423	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	111 024	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	689 294	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	146 520	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	349 146	
		-4 873 813
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 034 390**

Annen informasjon om sameiet

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Rehabilitering av rør og bad	
2014	Omtekking tak	

VEDTEKTER FOR SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

Vedtatt i årsmøte den 10.06.2024
i medhold av eierseksjonsloven av 16.07.2017

INNLEDNING

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

§ 1 EIENDOMMEN OG FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

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

§ 3 RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3 FELLESKOSTNADER

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

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

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

f. Kostnader forbundet med administrasjon

§ 3-2 Fordeling av fellesutgifter

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

a. Alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens fellesarealer fordeles i utgangspunktet på boligseksjonene og næringsseksjonene i henhold til sameiebrøk. Utgifter til drift og vedlikehold av felles fyringsanlegg og vaktmestertjenester for dekkes av bolig- og næringsseksjonene etter sameiebrøk. Vedlikehold av tak og bærende konstruksjoner dekkes av bolig- og næringsseksjonene etter sameiebrøken.

b. Kostnader forbundet med administrasjon som for eksempel styrehonorar, forretningsførsel og revisjon fordeles i utgangspunktet på boligseksjonene og næringsseksjonene i henhold til sameiebrøk.

c. Kostnader forbundet med kollektiv TV- og bredbånd fordeles med lik andel per tilknyttet seksjon.

§ 3-3 Innbetaling av felleskostnader

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

§ 3-4 Endringer av felleskostnader

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

§ 4 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§ 6 UTLEIE OG REGISTRERING AV BEBOERE

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

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

§ 7 STYRET

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

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

Styrets leder velges særskilt.

Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

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

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

§ 9 STYREMØTER

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

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

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

§ 10 ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

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

§ 13 REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 14 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 15 MISLIGHOLD

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

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

§ 16 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

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

Husordensregler for sameiet Olaf Schous vei 20-24

For å kunne ha et hyggelig og trygt bomiljø, er det nødvendig at beboerne respekterer de gjeldende regler og i størst mulig grad tar hensyn til hverandre. Beboerne plikter å følge husordensreglene.

Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

Særlige regler ved utleie av seksjon
Dersom eier av seksjonen leier ut sin seksjon til plikter utleier å gjennomgå både vedtekter og husordensregler med leietaker. Utleier skal også oppfordre leietaker til å registrere seg i Vibbo for å kunne følge med på nyheter fra styret. I gjennomgangen av husordensreglene skal utleier gjøre leietaker særlig oppmerksom på reglene knyttet til avfallshåndtering, brannvern og støy.

Erstatning
Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sameierens husstand, leietager eller andre personer som sameieren har gitt adgang til leiligheten.

Fellesutgifter
Ettersom alle fellesutgifter, reparasjoner, vedlikehold og så videre utlignes på den enkelte eier bør det være i alles interesse å medvirke til å holde utgiftene på et så lavt nivå som mulig.

Etterlevelse
Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret eller forretningsfører om manglende husorden skal være skriftlig.

Avfallshåndtering
Sameiet er pålagt å sortere sitt avfall. Husholdnings- og papiravfall skal følgelig sorteres og kastes i spesielle containere beregnet til slik bruk. Større emballasje, esker og lignende skal brettes/rives før de legges i containerne. Husholdningssøppel pakkes godt inn, fortrinnsvis i plastposer.

Det er strengt forbudt å kaste brennende eller sterkt brennbart avfall i containerne.

Utrangerte møbler, elektriske artikler, byggeavfall og så videre er ikke å anse som husholdningsavfall og skal fjernes for egen regning.

Sterkt brennbare/ giftige væsker/ avfall skal ikke oppbevares i kjellerbod.

Brannvern
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting som sko, pyntegjenstander eller søppel må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Ved avvik vil gjenstander bli fjernet fra fellesarealene.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Indre orden
Den enkelte sameier plikter å holde egen leilighet i en slik forfatning at det ikke oppstår skade på naboleiligheter eller gården for øvrig, spesielt gjelder dette ansvaret i forhold til sanitærutstyr, rør- og elektrisk opplegg. Enhver sameier må erstatte eventuelle skader som oppstår på grunn av manglende vedlikehold, eksempelvis ved vannlekkasjer fra utette baderom. Samme erstatningsansvar gjelder for skader som måtte oppstå som følge av bruk av vaskemaskin/oppvaskmaskin eller andre tekniske innretninger.

Utgangsdører, dører til kjellere og fellesrom skal alltid holdes låst.

Ringetablå, postkasseskilt og eventuelt leilighetsskilt skal være av samme type. Det er ikke tillatt med egenproduserte løsninger for disse skiltene. Skilt som avviker fra dette vil bli fjernet.

Ytre orden
Det skal ikke, verken på balkonger, brannbalkonger eller sameiets område for øvrig, legges ut mat til fugler, da dette lett trekker skadedyr til eiendommen.

Ved vanning av blomster fra balkonger eller ved rengjøring av disse må det påses at det ikke drypper vann på balkongene under.

Det er ikke tillatt å grille på balkongene ved bruk av tradisjonelt “grillkull”.

Det er ikke tillatt å oppholde seg på brannbalkonger. Brannbalkongene skal for øvrig være fri for alle typer hindringer. Eksempelvis er det ikke tillat å tørke tøy på brannbalkongene.

Støy
Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom klokken 22:00 og klokken 07:00 på hverdager og mellom klokken 23:00 og 08:00 på lørdager, søndager og helligdager. I disse tidsrommene må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere.

Musikkøvelser tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke av berørte beboere.

Boring, snekring og annen støyende oppussinger er ikke tillatt på hverdager etter klokken 20:00 eller lørdager etter klokken 18:00. På søndager og helligdager er slik oppussing ikke tillatt.

Det må ikke spilles musikk for åpne vinduer så høyt at det sjenerer naboer.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles.

Felles anlegg for TV
For tilkobling til gårdens fellesantenneanlegg skal det benyttes spesialstøpsel med skjermet innføring til apparatet.

Parkering
Parkeringsplassen bak Sameiet er reservert for den som til enhver tid har leieavtale med Sameiet. Parkering her utenfor oppmerkede plasser er ikke tillatt. Det er forbudt å parkere på fortauet foran sameiet.

Det er beboernes ansvar å informere besøkende om Sameiets parkeringsbestemmelser. Overtredelse kan medføre borttauing.

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

Brudd på ordensreglene
Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboere kontakte styret og sende skriftlig klage.

Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier.

Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av eierseksjonsloven. Eierseksjonslovens bestemmelse om fravikelse gjelder tilsvarende.

Dersom seksjonen leies ut til annen beboer kan styret på tilsvarende måte pålegge utleier å si opp leieforholdet med leietakeren.

Endring av husordensreglene
Årsmøtet kan vedta endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 10.06.24
Selskapsnummer: 7286 **Selskapsnavn:** Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kjersti Ellestad Bull velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hilde Hartvedt og Kari Hammeren velges som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Vedtektsendringer

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Reviderte husordensregler

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Etablering av vedlikeholdsfond

Det etableres et vedlikeholdsfond.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Omlegging til individuell måling og avlesning av fjernvarme

Styret gis fullmakt til å inngå avtale for individuell måling av fjernvarme til oppvarming av radiatorer.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 65 000 kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Kjersti Ellestad Bull

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Fredrik Akselsen Bachke
- [ ] Kristian Einarsen
- [ ] Louise Marie Grinder

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Gustav Gjestad
- [ ] Marie Ulsberg

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

Vedtatt i årsmøte den 27.06.2023
i medhold av eierseksjonsloven av 16.07.2017

INNLEDNING

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

§ 1
NAVN OG FORMÅL

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

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3
FELLESKOSTNADER

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

Felleskostnadene skal dekke:

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

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

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

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

§ 4
VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§ 6
UTLEIE OG REGISTRERING AV BEBOERE

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

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

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

§ 7
STYRET

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

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

Styrets leder velges særskilt.

Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

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

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

§ 9
STYREMØTER

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

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

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

§ 10
ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

§ 13
REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 14
FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 15
MISLIGHOLD

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

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

§ 16
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for sameiet Olaf Schous vei 20-24

For å kunne ha et hyggelig og trygt bomiljø, er det nødvendig at beboerne respekterer de gjeldende regler og i størst mulig grad tar hensyn til hverandre. Beboerne plikter å følge husordensreglene.

Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

Særlige regler ved utleie av seksjon
Dersom eier av seksjonen leier ut sin seksjon til plikter utleier å gjennomgå både vedtekter og husordensregler med leietaker. Utleier skal også oppfordre leietaker til å registrere seg i Vibbo for å kunne følge med på nyheter fra styret. I gjennomgangen av husordensreglene skal utleier gjøre leietaker særlig oppmerksom på reglene knyttet til avfallshåndtering, brannvern og støy.

Erstatning
Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sameierens husstand, leietager eller andre personer som sameieren har gitt adgang til leiligheten.

Fellesutgifter
Ettersom alle fellesutgifter, reparasjoner, vedlikehold og så videre utlignes på den enkelte eier bør det være i alles interesse å medvirke til å holde utgiftene på et så lavt nivå som mulig.

Etterlevelse
Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret eller forretningsfører om manglende husorden skal være skriftlig.

Avfallshåndtering
Sameiet er pålagt å sortere sitt avfall. Husholdnings- og papiravfall skal følgelig sorteres og kastes i spesielle containere beregnet til slik bruk. Større emballasje, esker og lignende skal brettes/rives før de legges i containerne. Husholdningssøppel pakkes godt inn, fortrinnsvis i plastposer.

Det er strengt forbudt å kaste brennende eller sterkt brennbart avfall i containerne.

Utrangerte møbler, elektriske artikler, byggeavfall og så videre er ikke å anse som husholdningsavfall og skal fjernes for egen regning.

Sterkt brennbare/ giftige væsker/ avfall skal ikke oppbevares i kjellerbod.

Brannvern
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting som sko, pyntegjenstander eller søppel må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Ved avvik vil gjenstander bli fjernet fra fellesarealene.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Indre orden
Den enkelte sameier plikter å holde egen leilighet i en slik forfatning at det ikke oppstår skade på naboleiligheter eller gården for øvrig, spesielt gjelder dette ansvaret i forhold til sanitærutstyr, rør- og elektrisk opplegg. Enhver sameier må erstatte eventuelle skader som oppstår på grunn av manglende vedlikehold, eksempelvis ved vannlekkasjer fra utette baderom. Samme erstatningsansvar gjelder for skader som måtte oppstå som følge av bruk av vaskemaskin/oppvaskmaskin eller andre tekniske innretninger.

Utgangsdører, dører til kjellere og fellesrom skal alltid holdes låst.

Ringetablå, postkasseskilt og eventuelt leilighetsskilt skal være av samme type. Det er ikke tillatt med egenproduserte løsninger for disse skiltene. Skilt som avviker fra dette vil bli fjernet.

Ytre orden
Det skal ikke, verken på balkonger, brannbalkonger eller sameiets område for øvrig, legges ut mat til fugler, da dette lett trekker skadedyr til eiendommen.

Ved vanning av blomster fra balkonger eller ved rengjøring av disse må det påses at det ikke drypper vann på balkongene under.

Det er ikke tillatt å grille på balkongene ved bruk av tradisjonelt “grillkull”.

Det er ikke tillat å tørke tøy på brannbalkongene. Brannbalkongene skal for øvrig være fri for alle typer hindringer.

Støy
Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom klokken 22:00 og klokken 07:00 på hverdager og mellom klokken 23:00 og 08:00 på lørdager, søndager og helligdager. I disse tidsrommene må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere.

Musikkøvelser tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke av berørte beboere.

Boring, snekring og annen støyende oppussinger er ikke tillatt på hverdager etter klokken 20:00 eller lørdager etter klokken 18:00. På søndager og helligdager er slik oppussing ikke tillatt.

Det må ikke spilles musikk for åpne vinduer så høyt at det sjenerer naboer.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles.

Felles anlegg for TV
For tilkobling til gårdens fellesantenneanlegg skal det benyttes spesialstøpsel med skjermet innføring til apparatet.

Parkering
Parkeringsplassen bak Sameiet er reservert for den som til enhver tid har leieavtale med Sameiet. Parkering her utenfor oppmerkede plasser er ikke tillatt. Det er forbudt å parkere på fortauet foran sameiet.

Det er beboernes ansvar å informere besøkende om Sameiets parkeringsbestemmelser. Overtredelse kan medføre borttauing.

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

Brudd på ordensreglene
Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboere kontakte styret og sende skriftlig klage.

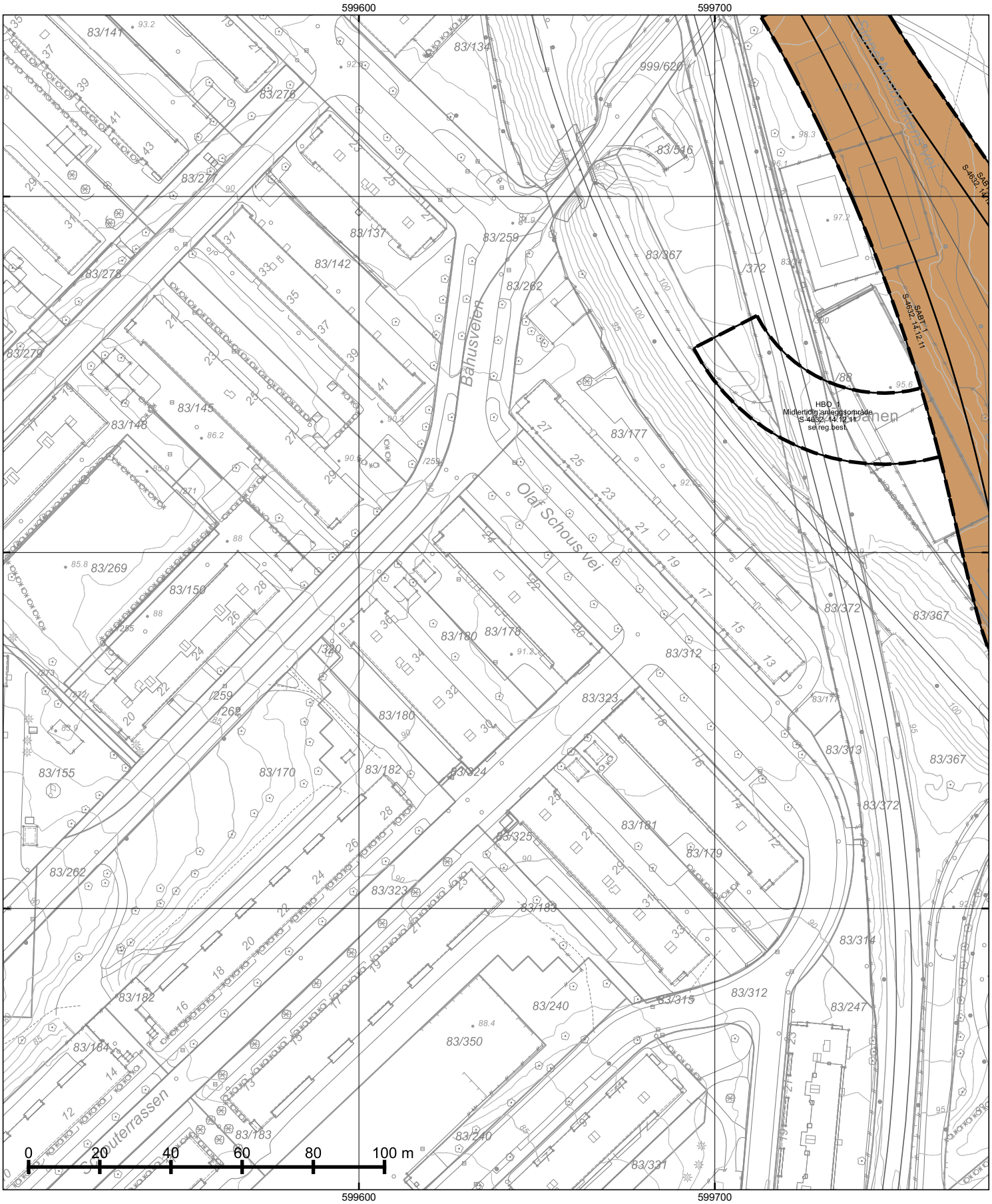
Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier.

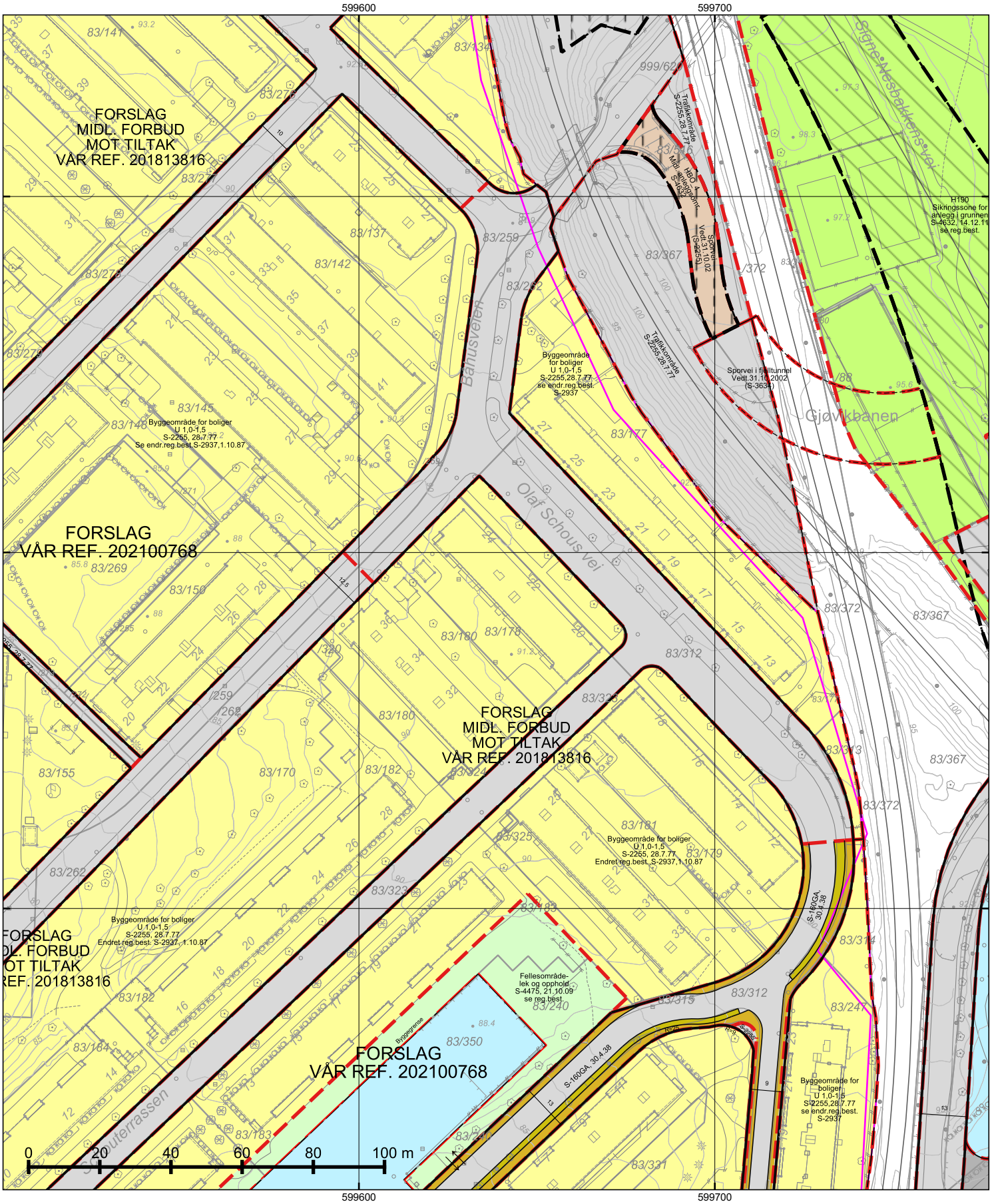
Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av eierseksjonsloven. Eierseksjonslovens bestemmelse om fravikelse gjelder tilsvarende.

Dersom seksjonen leies ut til annen beboer kan styret på tilsvarende måte pålegge utleier å si opp leieforholdet med leietakeren.

Endring av husordensreglene
Årsmøtet kan vedta endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

REGULERINGSKART


599600
599700
6645300
6645200
6645100
Bånusveien
Olaf Schous vei
Schous Plass
Schous Plass
Schous Plass



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

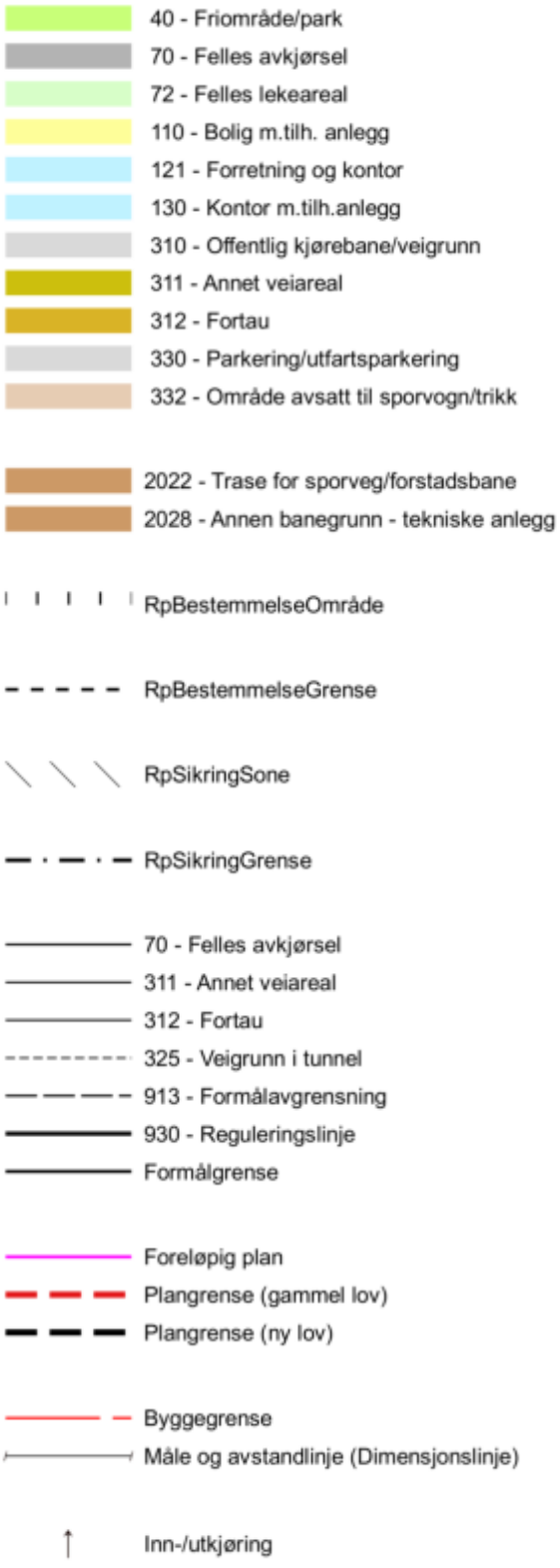
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

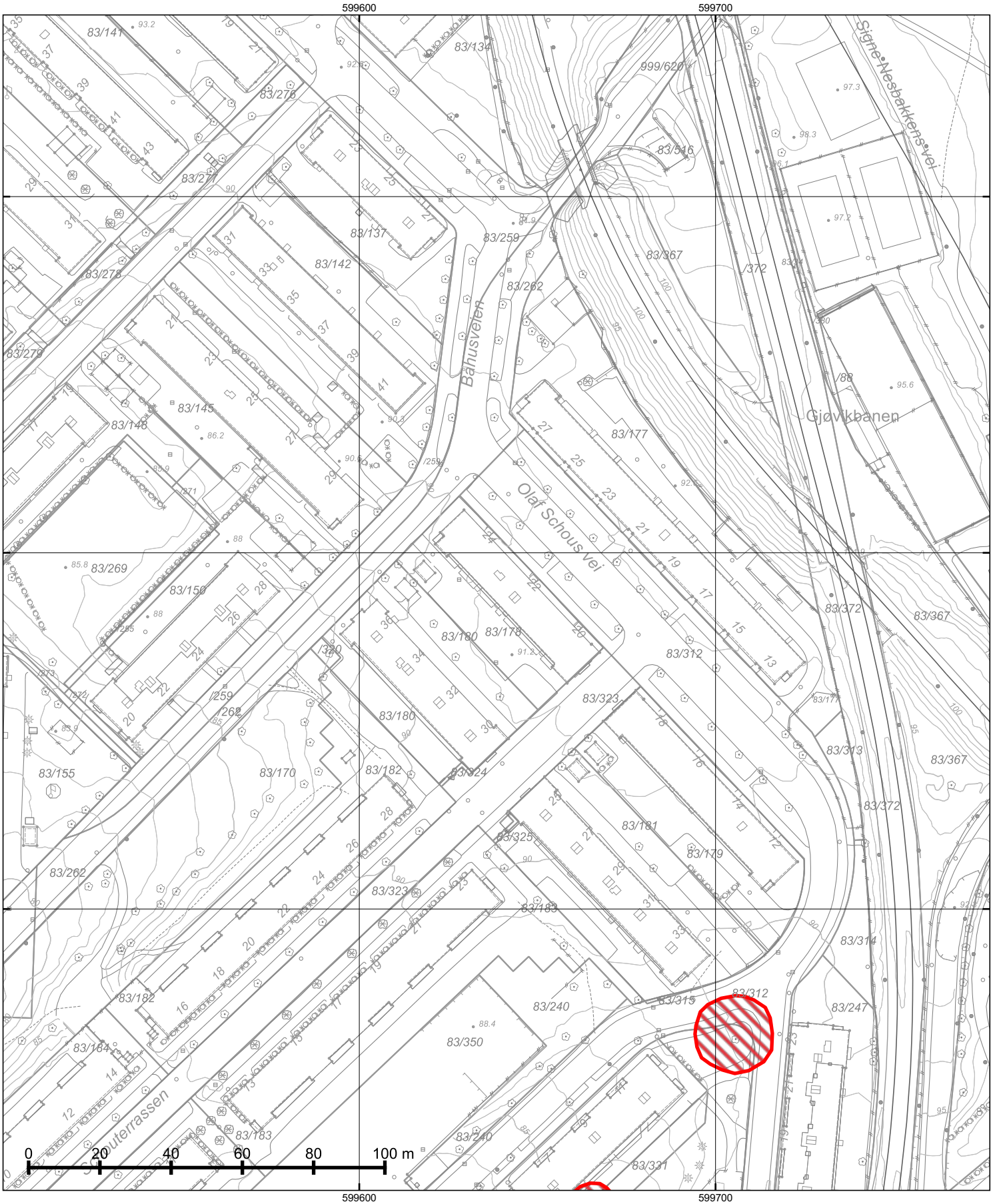
PlottID/Best.nr: 131158/ 86492248
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Adresse: OLAF SCHOUS VEI 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/178

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

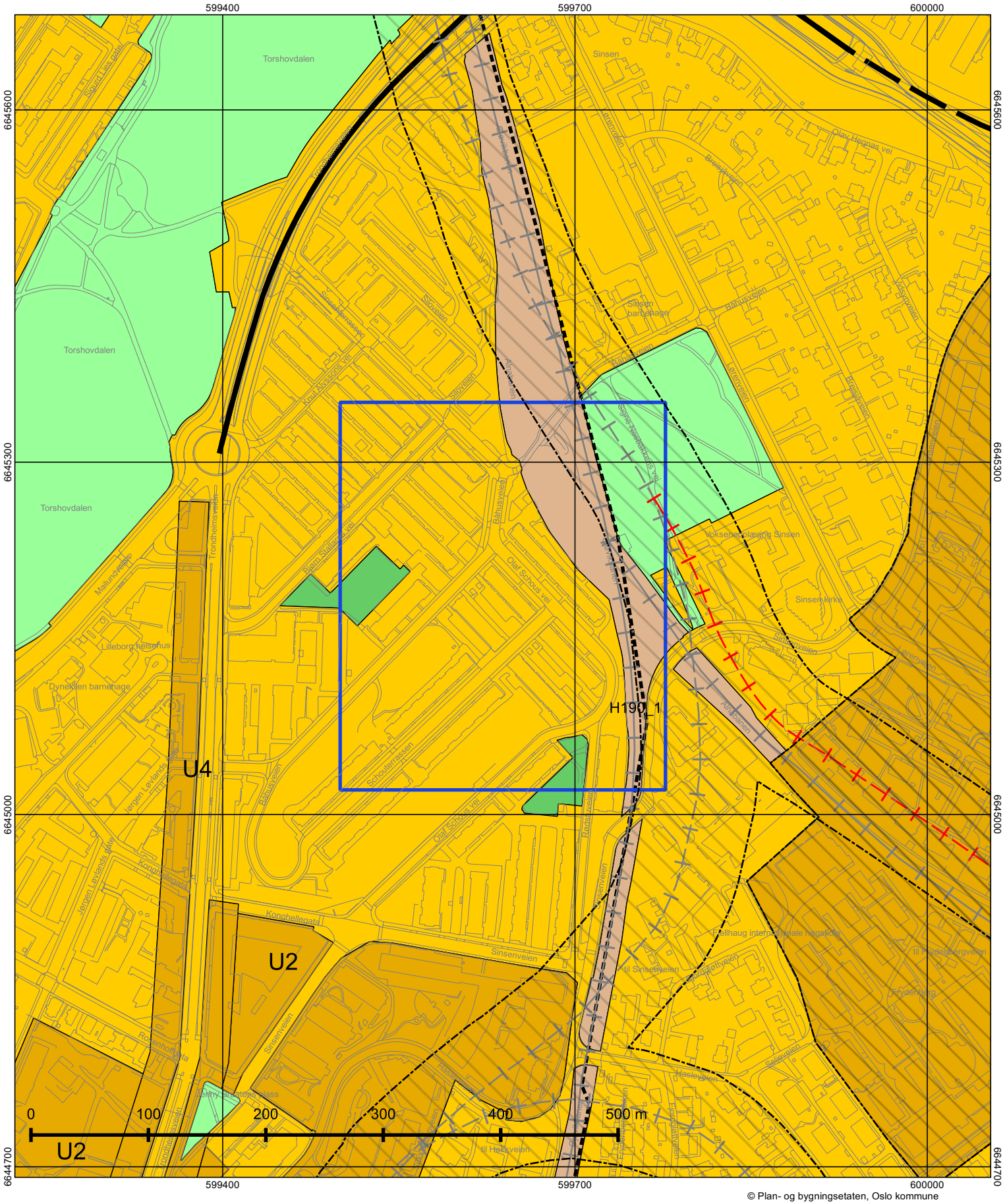
Dato: 30.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 131158/ 86492248
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Adresse: OLAF SCHOUS VEI 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/178

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 131158/86492248
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-2255

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
OLAF SCHOUS VEI 24

Dato: 30.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86492248
7848653

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 178

Vi viser til bestilling av 20240530 for OLAF SCHOUS VEI 24.

GNR. 83 BNR. 178

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.1936.

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

1486 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

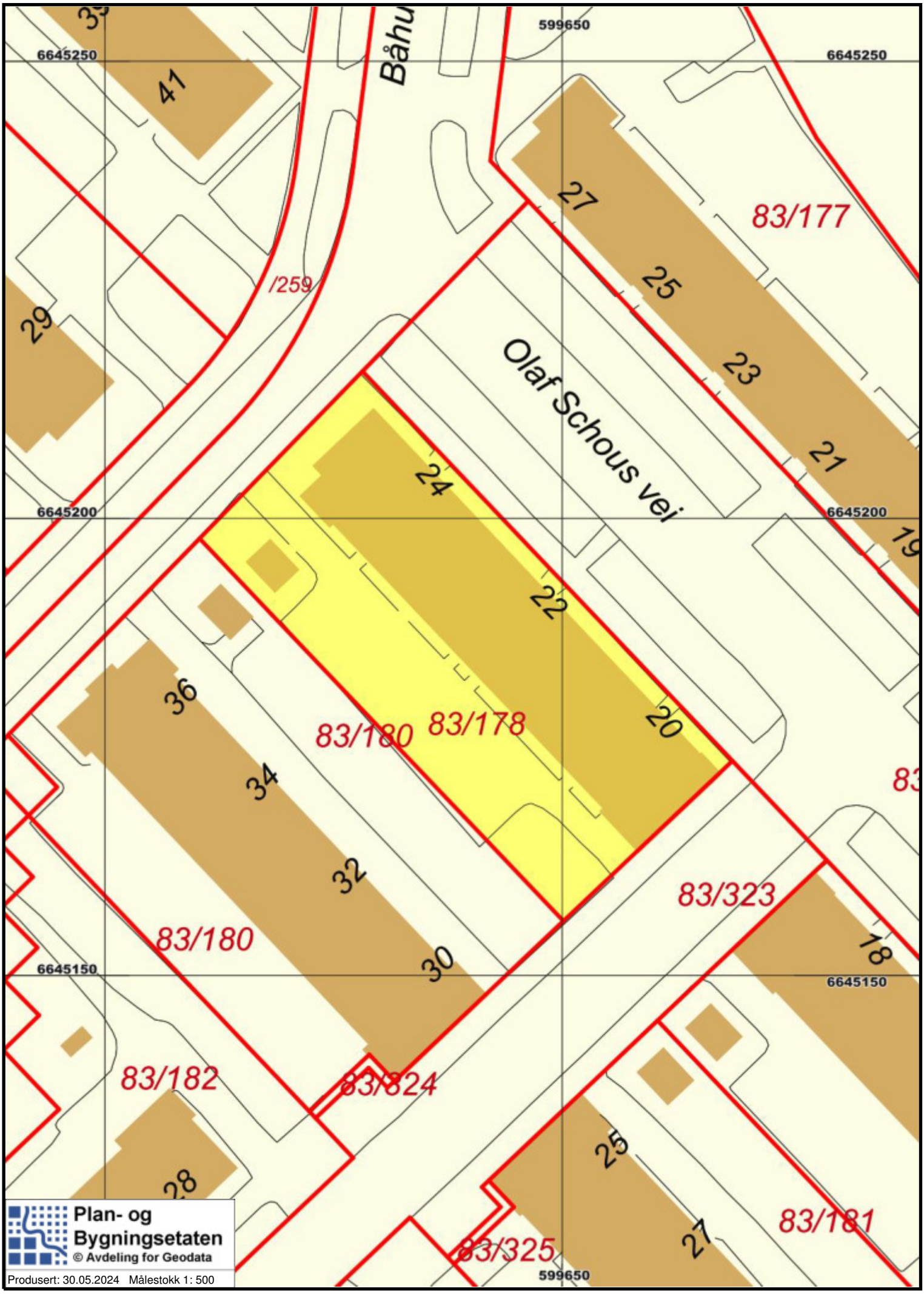
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


599650
6645250
6645250
Båhu
41
27
83/177
/259
29
25
23
21
Olaf Schous vei
6645200
6645200
24
22
19
36
83/180
83/178
20
34
32
83/323
83/180
18
6645150
6645150
30
83/182
83/324
28
25
83/181
27
83/325
599650
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 30.05.2024 Målestokk 1: 500

FERDIGATTEST - MODERNISERING AV BAD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201407742-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Camilla Henning	Dato: 16.06.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF SCHOUS VEI 20 - 24	Eiendom:	83/178/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Olaf Schousvei 20-24	Adresse:	Olaf Schousvei 22, 0572 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av

TILLATELSE TIL TILTAK - OLAF SCHOUS VEI 20 - 24

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav f godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 05.06.2014. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte ansvarsretter.

Søker er fritatt for nabovarsling i medhold av plan- og bygningslovens § 21-3, 2. ledd, da tiltaket ikke berører naboers eller gjenboeres interesser.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden
Søknaden omfatter modernisering av samtlige 49 bad. Eksisterende planløsninger opprettholdes. Avløpsrør og vannrør skal skiftes ut. Eksisterende overflater på bad skal rives, og vegger og gulv skal flislegges. Nedforet himling skal bygges og toaletter byttes ut.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for reguleringsplan, S – 2255, vedtatt 28.07.1977 av Miljøverndepartementet.

Plan- og bygningsetatens vurdering
Vår vurdering baserer seg på de opplysningene som foreligger fra søker. Tiltaket vurderes i henhold til plan- og bygningsloven, samt tilhørende forskrifter.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Konklusjon
Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Tiltaket utløser krav om avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse jf. TEK10 §§ 9-6 og 9-7.
Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering, med vedlagt dokumentasjon fra avfallsmottaker, være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.

Godkjenning

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201407742	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
960816862 OPAK AS	KONTROLL, fuktsikring, tkl. 2
989629018 SANS BYGG AS	SØK, ansvarlig søker PRO, våtromsarbeider, tkl. 2 PRO, branntetting og miljøsanering, tkl. 2 UTF, våtromsarbeider, tkl. 2 UTF, branntetting og miljøsanering, tkl. 2

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

En tillatelse gjelder i 3 år
Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.06.2014 av:

Camilla Henning - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201407742-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 05.02.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF SCHOUS VEI 20 - 24	Eiendom:	83/178/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Olaf Schousvei 20-24	Adresse:	Olaf Schousvei 22, 0572 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OLAF SCHOUS VEI 20 - 24

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.02.2015 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

FERDIGATTEST - 1982
UTSKIFTING AV VINDUER

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Olav Schous vei 20	Gnr.83, bnr.178	80/2232

Byggherre

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

OSLO 5

Ansvarshavende

D.s.

KV/SBR

Dato
13.8.82

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

Forbehold:

Arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

KV.

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

SKI. C-16. ANDVORD.

FERDIGATTEST - 1938
VÅNINGSHUS

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1169-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr er ark. L a n g e & H a u f f ,

under 24/2.1936, *anmeldte byggearbeide*

våningshus, Schouterrassen,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 178,

tomt nr. - *vei* kv.II,

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

er opført under lovmessig tilsyn.

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

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 20/5.1938.

Vann- og Kloakkvesenet, den 18/2.1938.

Feiermesteren, den 17/11.1937.

Aker bygningskontroll 3- die juni 1938.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

Levelt 4/6.38

A.W.

ORIGINALE BYGGETEGNINGER

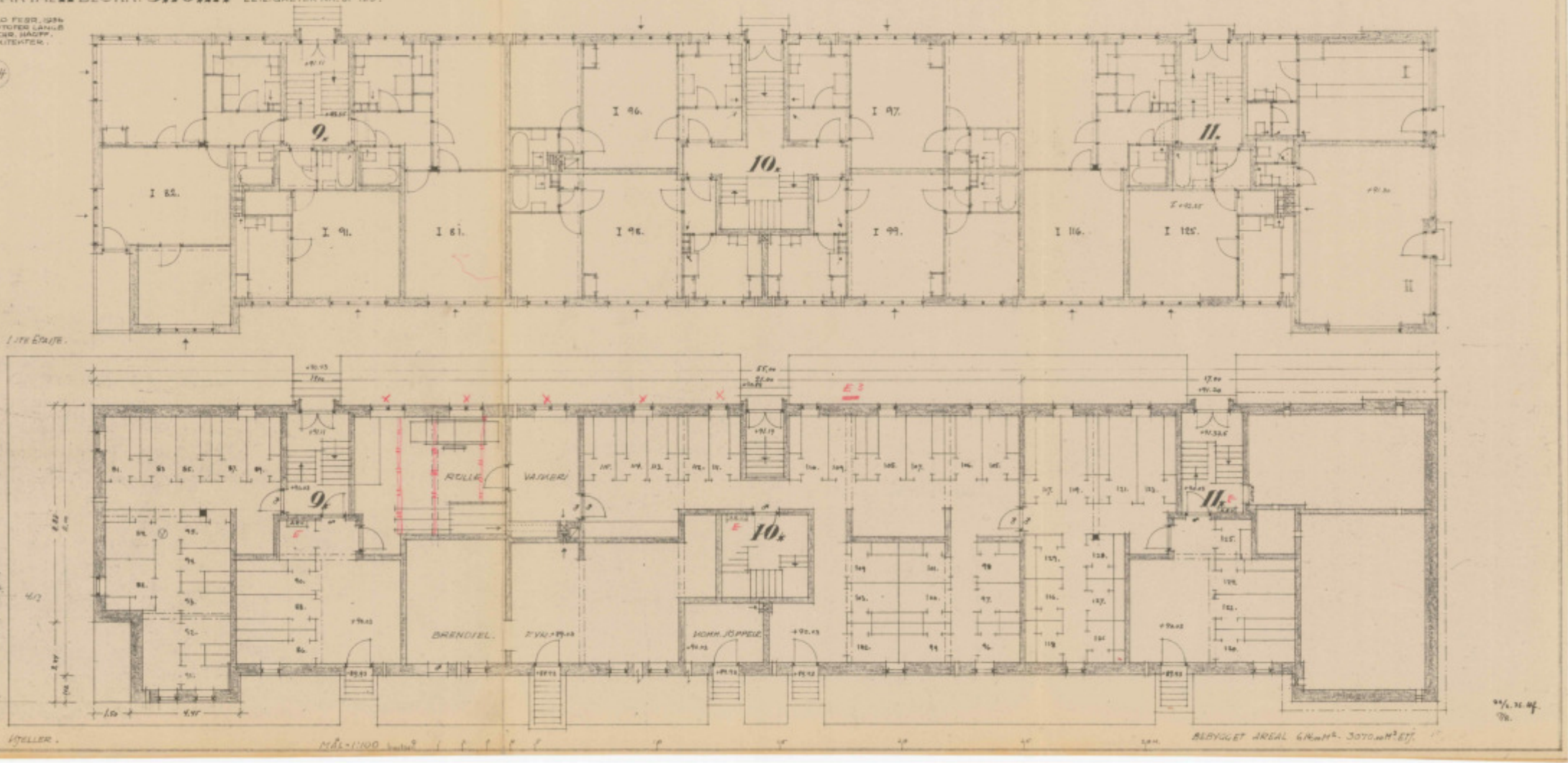
SCHOUTERRASSEN A/S.

BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S.

KVARTAL II BLOKK. 9.10.11. LEILIGHETER NR. 81-129.

OSLO FEBR. 1934
KRISTOFER LANGE
TH. CHR. HAGER
ARKITEKTER.

304



BEBYGGET AREAL 614 m². 3070 m³ ETT.

SERVITUTTER & SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0390 (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3496377/24147602
Bestilling: C3 2024-05-31 (6) 17

Dato
31.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5479	105	21.3.1975	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	83	178	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/5479/105
Uthentet 2024-05-31 09:17

5479

Begjæring til
Oslo byskriverembete

21 MARS 1975

om oppdeling av Olaf Schous vei 20 - 24, gnr. 83 bnr. 178, Oslo i eierseksjoner:

1. Eiendommen Olaf Schous vei 20 - 24 er en boligeiendom oppført i 1936, bestående av 5 etasjer + kjeller, inneholdende og 49 leiligheter.

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

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

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

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

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

2.

B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/5479/105
Uthentet 2024-05-31 09:17

7. Fordelingsliste.

Seksjonsnr.	Forretn. nr.	Etg. nr.	Brutto areal m^2	Antall rom	Kjeller bod nr.	Sameieandel i %
1	F 101	1	52,0	1	-	1,71
2	F 102	1	39,0	2	-	1,28
	Leilh. nr.			Antall beboles. rom		
3	103	1	44,0	1	103	1,44
4	104	1	64,5	2	104	2,12
5	105	1	56,5	2	105	1,85
6	106	1	54,5	2	106	1,79
7	107	1	56,5	2	107	1,85
8	108	1	54,5	2	108	1,79
9	109	1	64,5	2	109	2,12
10	110	1	44,0	1	110	1,44
11	111	1	82,0	3	111	2,69
12	201	2	88,0	3	201	2,89
13	203	2	44,0	1	203	1,44
14	204	2	64,5	2	204	2,12
15	205	2	56,5	2	205	1,85
16	206	2	54,5	2	206	1,79
17	207	2	56,5	2	207	1,85
18	208	2	54,5	2	208	1,79
19	209	2	64,5	2	209	2,12
20	210	2	44,0	1	210	1,44
21	211	2	82,0	3	211	2,69
22	301	3	88,0	3	301	2,89
23	303	3	44,0	1	303	1,44
24	304	3	64,5	2	304	2,12
25	305	3	56,5	2	305	1,85
26	306	3	54,5	2	306	1,79
27	307	3	56,5	2	307	1,85
28	308	3	54,5	2	308	1,79
29	309	3	64,5	2	309	2,12
30	310	3	44,0	1	310	1,44
31	311	3	82.0	3	311	2,69

13

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/5479/105
Uthentet 2024-05-31 09:17

Fordelingsliste (forts.) 3.

Seksjonsnr.	Leilh. nr.	Etg. nr.	Brutto areal m^2	Antall beboels. rom	Kjeller bod nr.	Sameieandel i %
32	401	4	88,0	3	401	2,89
33	403	4	44,0	1	403	1,44
34	404	4	64,5	2	404	2,12
35	405	4	56,5	2	405	1,85
36	406	5	54,5	2	406	1,79
37	407	4	56,5	2	407	1,85
38	408	4	54,5	2	408	1,79
39	409	4	64,5	2	409	2,12
40	410	4	44,0	1	410	1,44
41	411	4	82,0	3	411	2,69
42	501	5	88,0	3	501	2,89
43	503	5	44,0	1	503	1,44
44	504	5	64,5	2	504	2,12
45	505	5	56,5	2	505	1,85
46	506	5	54,4	2	506	1,79
47	507	5	56,5	2	507	1,85
48	508	5	54,5	2	508	1,79
49	509	5	64,5	2	509	2,12
50	510	5	44,0	1	510	1,44
51	511	5	82,0	3	511	2,69
			3048.0 m^2			100,00 %

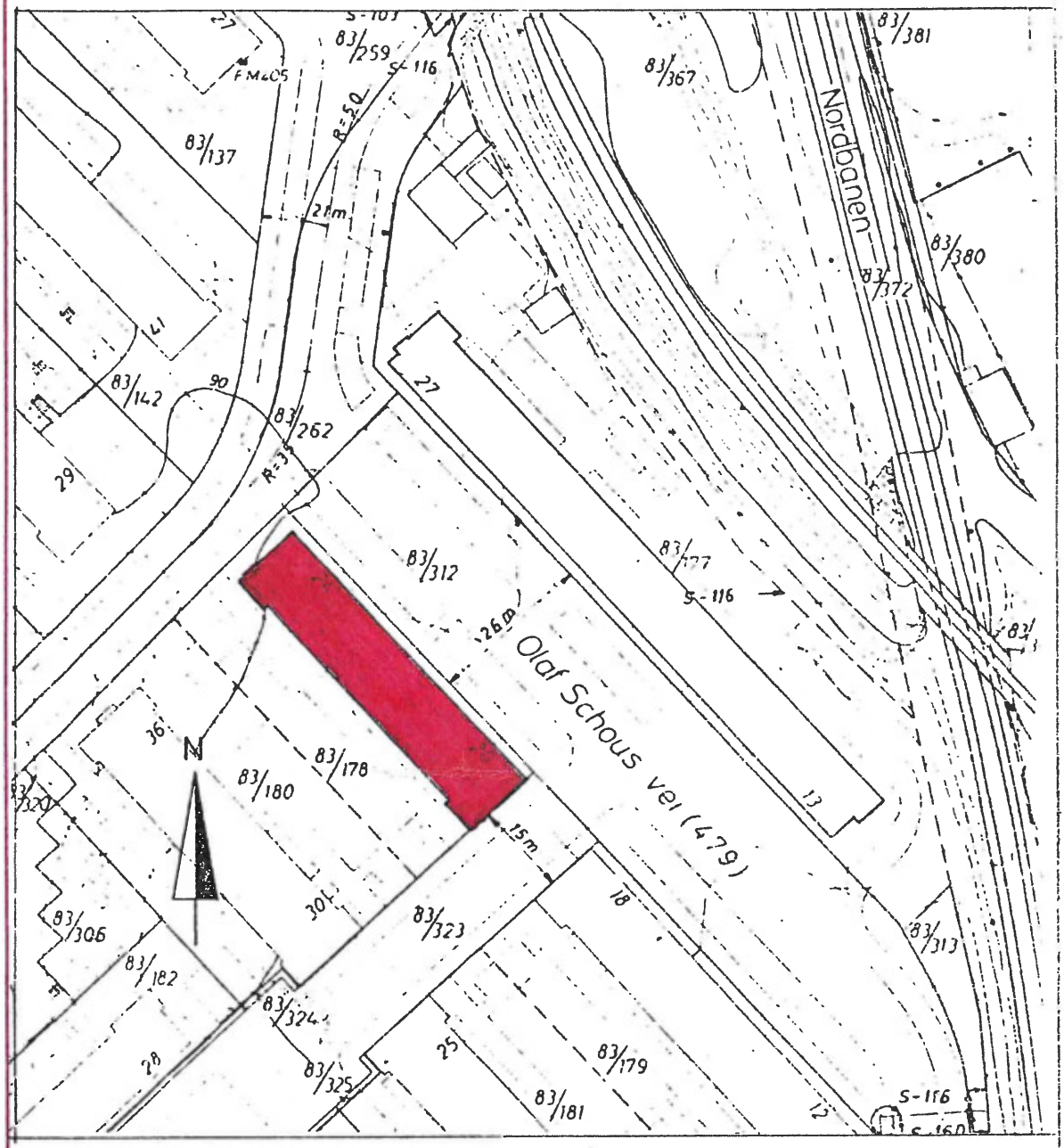
8. Vedlegg:
Tinglysningsgjen part av begjæringen, situasjonsplan og etasjeplaner med tinglysningsgjenparter.

Oslo, den 20. mars 1975

Trygve Brudevold

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/5479/105
Uthentet 2024-05-31 09:17

OLAF SCHOUS VEI 20-24 situasjonsplan mål: 1:1000

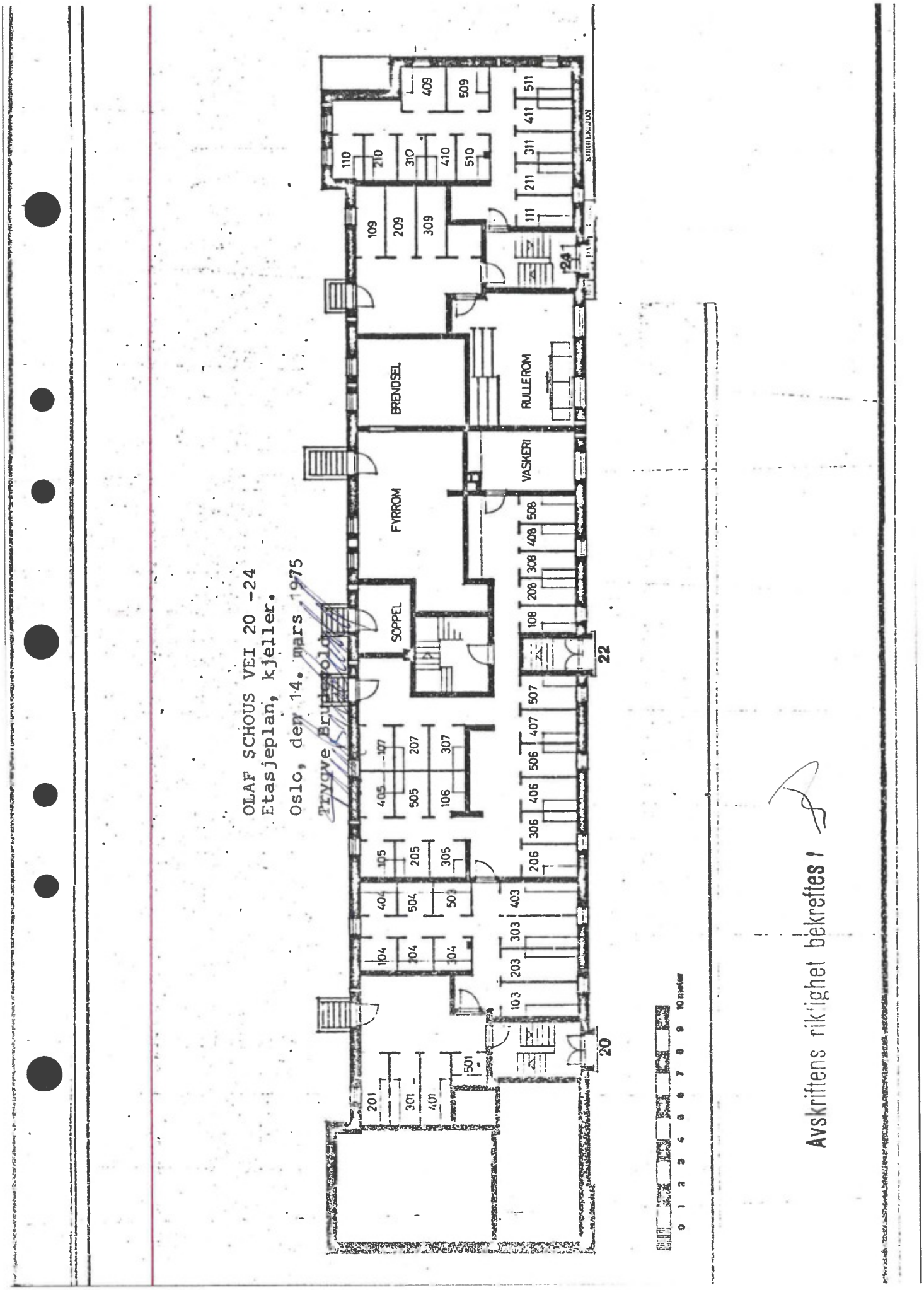


OLAF SCHOUS VEI 20 - 24.
SITUASJONSPOAN.

Oslo, 20.3.1975

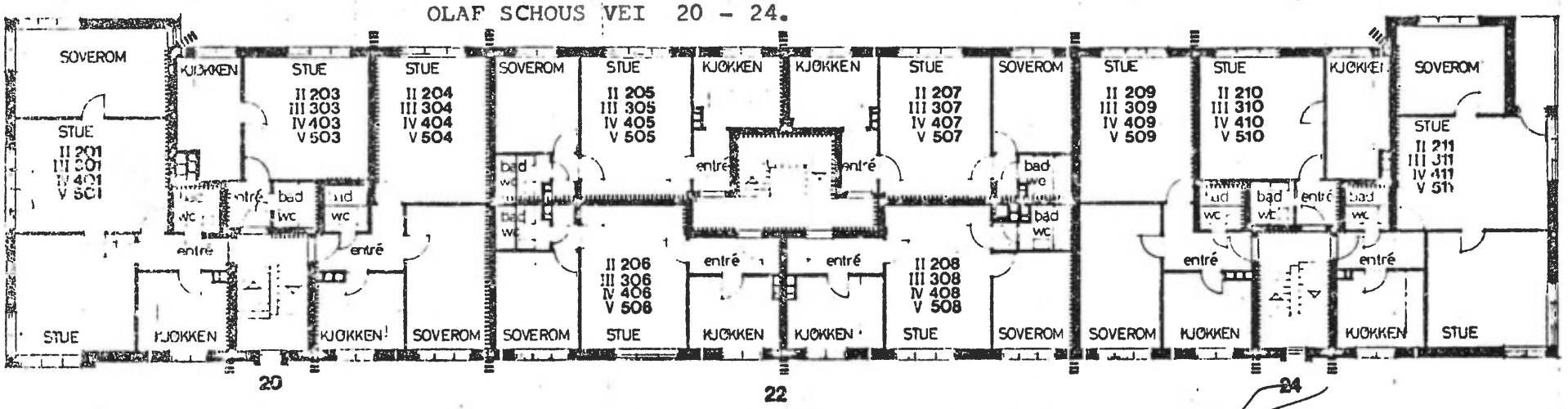
Trygve Brudevold

Avskriftens riktighet bekreftes


OLAF SCHOUS VEI 20 -24
Etasjeplan, kjeller.
Oslo, den 14. mars 1975
Trygve Brubakk
BRENDSEL
FYRROM
SOPPEL
VASKERI
RULLEROM
20
22
24
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 meter
Avskriftens riktighet bekreftes !

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/5479/105
Uthentet 2024-05-31 09:17

OLAF SCHOUS VEI 20 - 24.



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 meter

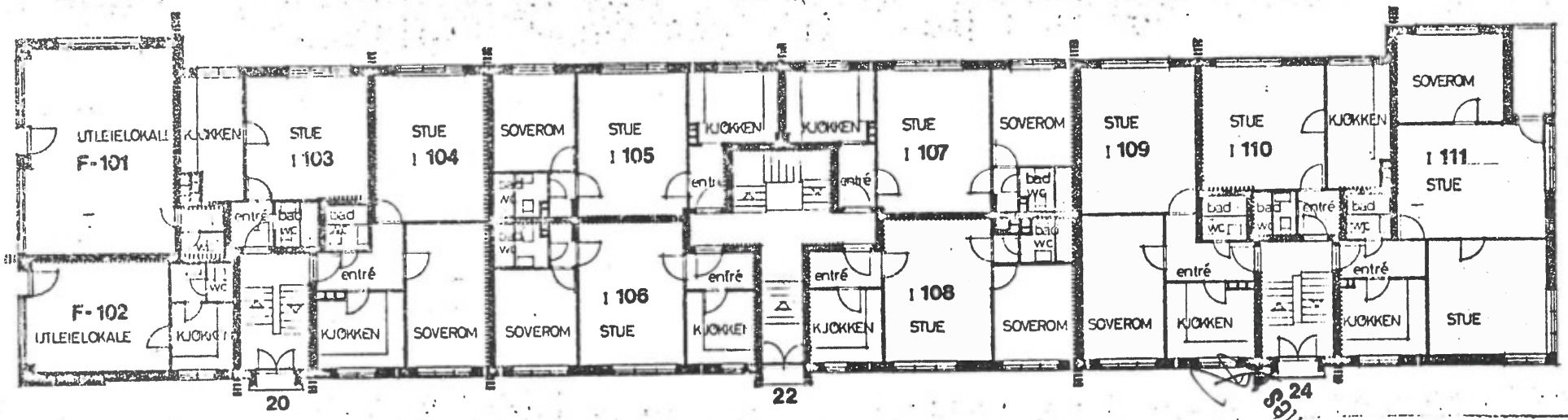
Etasjeplan 2. til 5. etasje med leilighetene:
201, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211,
301, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311,
401, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411,
501, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511.

Oslo, den 14. mars 1975

Trygve Brudevold

Avskrift fra Statens Vegvesen

OLAF SCHOUS VEI 20 - 24



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 meter

Etasjeplan 1. etasje me forretningene: F-101 og - 2 og leilighetene;
103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111.

Oslo, den 14. 7

Trygve Brudevo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/5479/105
Uthentet 2024-05-31 09:17

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Olaf Schous vei 24
Gnr. 83 Bnr. 178 Snr. 11 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0390

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Monica Kristiansen

Telefon / Mobil: / 47 63 76 89

E-post: monica.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater