PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

OLAF SCHOUS VEI 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Ferdigattester og byggetegninger

Arealbekreftelse

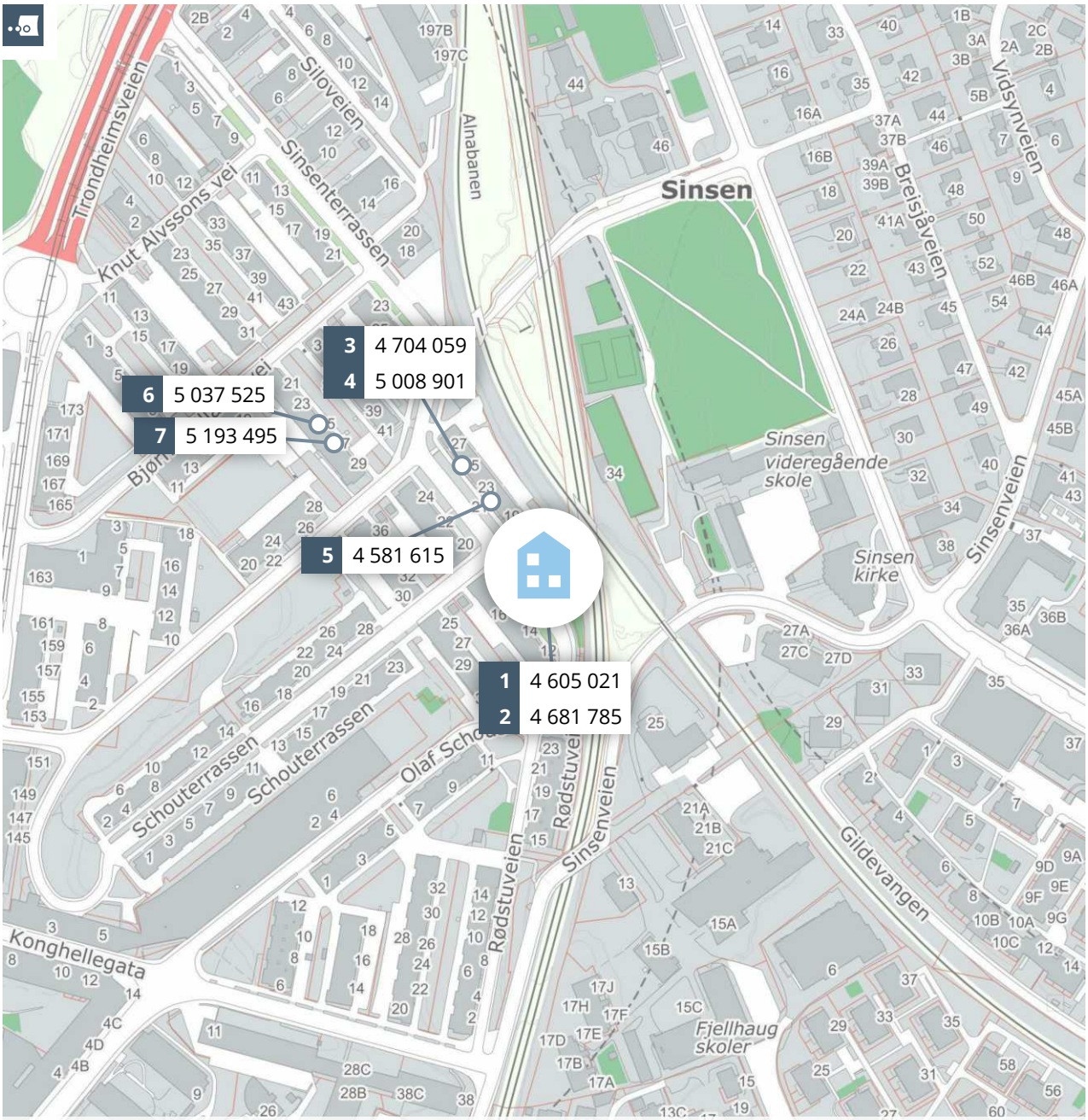
Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OLAF SCHOUS VEI 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 03.12.2025

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: Ingvild Aas .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olaf Schous vei 13, 0572 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1937

GNR 83 BNR 177 FNR 0 SNR 49 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SINSEN RODE 7

Verdivurdert til

4 900 000

70 190	4 970 190	87 196
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	4 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1937

Fellesutgifter	5 039
Formue	44 500
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Olaf Schous vei 13 56 m² 1937 1. etg 2 sov	26.04.2024	4 600 000	**4 525 000**	80 021	4 605 021	**82 233**
2	Olaf Schous vei 13 51 m² 1937 3. etg 1 sov	29.01.2025	4 300 000	**4 620 000**	61 785	4 681 785	**91 800**
3	Olaf Schous vei 25 51 m² 1937 5. etg 1 sov	05.08.2025	4 650 000	**4 650 000**	54 059	4 704 059	**92 236**
4	Olaf Schous vei 25 51 m² 1937 3. etg 2 sov	02.09.2025	4 400 000	**4 950 000**	58 901	5 008 901	**98 214**
5	Olaf Schous vei 21 51 m² 1937 2. etg 1 sov	02.09.2025	4 590 000	**4 570 000**	11 615	4 581 615	**89 836**
6	Bjørn Stallares vei 25 52 m² 1935 2. etg 1 sov	09.11.2025	4 650 000	**4 710 000**	327 525	5 037 525	**96 875**
7	Bjørn Stallares vei 27 53 m² 1935 5. etg 1 sov	17.11.2025	4 990 000	**4 850 000**	343 495	5 193 495	**97 990**

Sinsen
Endeleilighet: Gjennomgående 2-roms leilighet i 3. etg. med to stk. balkonger. Originale Tregulv | VV & fyring inkl. | Parkeringsleie | Sentralt

Hyggelig leilighet med god intern beliggenhet på enden av gården. Denne leiligheten er noen få m2 større enn de andre da den ligger på enden. Den har i tillegg to balkonger. en sydøstvendt og en nordvendt. Separat kjøkken soverom og stue samt entre og bad fra 2016 pusset opp i regi av sameiet.

Stort og veldrevet sameie med 81 seksjoner og mange parkeringsplasser til leie etter ansiennitet. Selger fikk leieplass umiddelbart ved kjøp i 2022. Ventelisten pt. er ikke undersøkt. Billig leie ca. 600 kr.

Leiligheten har potensial for å bli en 3-roms og det er også mulighet for alternativ planløsning med kjøkken og stue i ett med utg. til begge balkonger og et stort soverom.

Leiligheten har nyslipte originale tregulv og er nymalt i moderne farger og fremstår svært hyggelig.
Leiligheten med to balkonger og på enden må antas å gå til en god pris. Det er variende priser innad i sameiet og beror på ulik

standard og planløsninger (1-2 sov). Dette er en ende, den har to balkonger og er ca. 6 m2 større enn de andre. Det må antas at denne vil ligge høyere enn de andre som ligger på samme rekke, i førsterekke mot toget. Det er derfor ikke sammenlignet direkte med adresser som ligger mer stille til, bakover fra toglinjen. Dette er en grundig vurdering.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

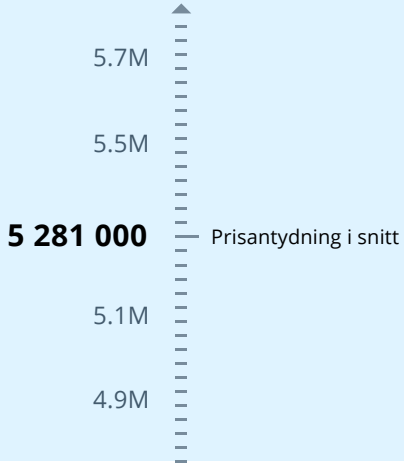
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.04.2022	04.05.2022	01.08.2022	3 950 000	4 400 000	91 621	4 491 621	2
21.06.2010	01.07.2010	19.08.2010	1 790 000	1 730 000	44 988	1 774 988	
16.09.2005	26.09.2005	09.12.2005	1 290 000	1 550 000	-	1 550 000	
28.07.2003	09.09.2003	11.11.2003	1 290 000	1 290 000	-	1 290 000	
22.08.1991		22.08.1991	-	250 000	-	250 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Denne leiligheten er ende med to balkonger og 5-6 m2 større enn de andre i sammenligningsgrunnlaget. Indeksreguleringen gjenspeiler nok ikke de tallene som salgshistorikken gjør. På denne summen er vi da mer lik m2-prisen leiligheter i området selges for.

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 7 grunnkrets nå

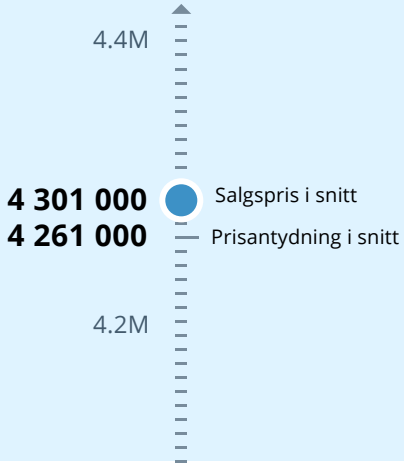
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
38
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

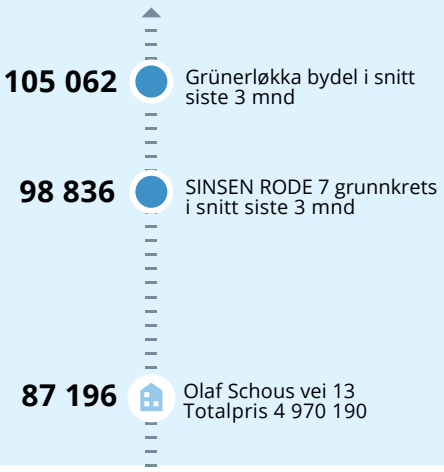
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
9
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

Olaf Schous vei 13, 0572 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 177, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 01.12.2025 **Rapportdato:** 02.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18333-2212 **Referansenummer:** ZM1938

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn. Org.nr. 987726172 Email: anders.bryhn@online.no Mobiltlf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig



Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av NITO TAKSTHUSET TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

AB TAKSERING & EIENDOM AS

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i tradisjonell boligblokk fra år 1937. Sentralt beliggende på Sinsen i veletablert område bestående hovedsaklig av blokkbebyggelse. Det er kort vei til forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en planløsning tilnærmet lik opprinnelig planløsning med unntak av en garderobeløsning foran soverommet. Opprinnelig dør mellom sover og stue er blendet.

Det er balkong ut fra kjøkken og stue.

Adkomst til felles trappegang via inn fra åpen gangvei foran bygningen. Det er ikke heis i bygget.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate, toglinje og uteområder.

Det disponeres 1 bod i kjeller.

Månedlige kostnader:
Lån nr: 8397.71.62; Akonto avdrag lån 1 kr 287,00
Grønt bidrag kr 28,00
Andel Fjernvarme kr 1 006,00
Trappevask kr 105,00
Lån nr: 8397.71.62; Akonto renter lån 1 kr 372,00
Bredbånd kr 155,00
Avdrag og renter lån kr 175,00
Kabel-TV kr 250,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 2 661,00
Totalt kr 5 039,00 pr. mnd.

Opparbeidet tomt med noe gressplen og asfaltert bakgård.

Parkering: Sameiet har fire plasser i garasje og 26 biloppstillingsplasser. To plasser for gjester. Plasser tildeles etter ansiennitet på venteliste. Sykkelparkering: Sykkelbod i nr 13 og 23. Fire nye plasser er etableret i nr 25.
Parkering for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 81 seksjoner. Fem av disse seksjonene er organisert i et borettslag. Dette gjelder utleieligheter som tidligere var eid av et privat firma. Gjennom finansielle transaksjoner, godkjent av departementet, ble de omgjort til borettslag i sameiet.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Sinsen
Grunnkrets: Sinsen rode 7
Valgkrets: Sinsen skole
Skolekrets: Sinsen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

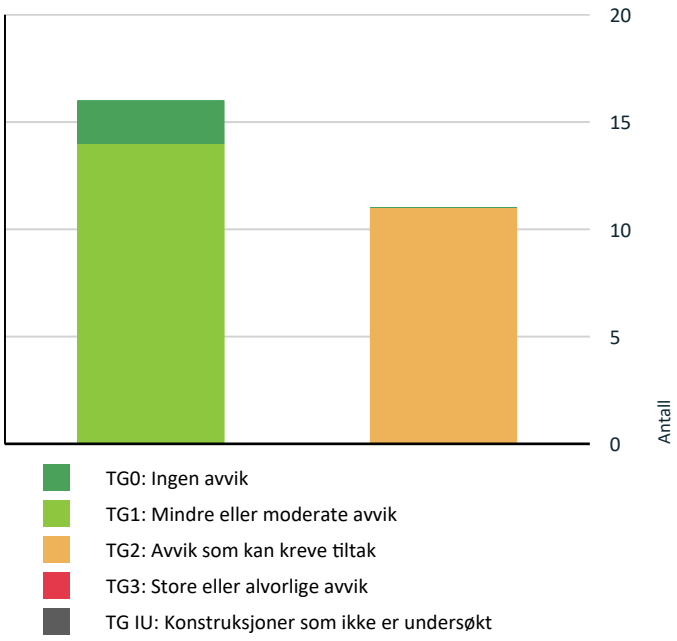
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

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

MERK AVVIK: Dagens planløsning er litt endret mht. original planløsning men det ansees å ha ingen betydning mht. lovlighet.

Sammendrag av boligens tilstand

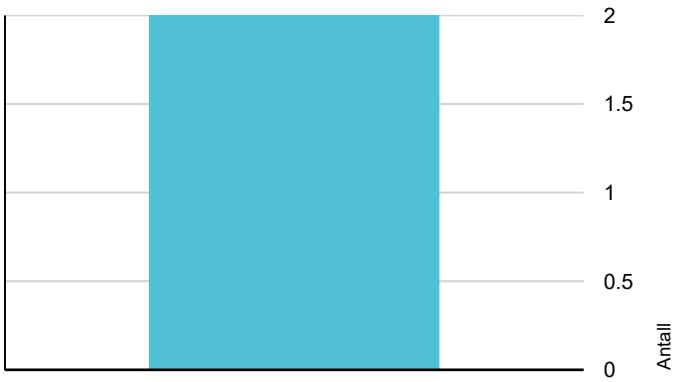
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

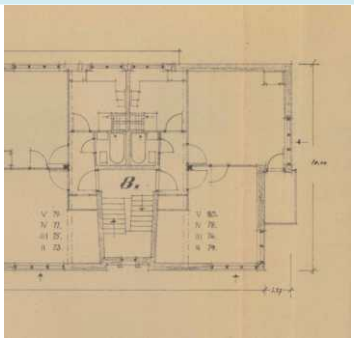
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør - på soverom	Gå til side
Utvendig > Balkong - på soverom	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK



Byggeår
1937

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Godkjent dato: 22.02.1936
Igangsatt dato: 24.02.1936
Tatt i bruk dato: 01.01.1937
Kilde: Kartverket

Ferdigattest: Datert 3.juni 1938.

Tilstandsrapport

Vedlikehold
STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Prosjekt Bergvarme er foreløpig satt på vent. Arbeidet kan bli gjenopptatt, og vil da bli sett i sammenheng med system for elbil-lading og reasfaltering av sliten gårdsplass. Midlertidig utbedring av asfalt er gjennomført. Årsmøtet har vedtatt forslag om bygging av utendørs sykkelskur. Søknad ligger i skrivende stund i Plan og Bygg. Framdrift er forsinket av byråkratiske forviklinger. Det var tilsynelatende enklere og raskere å få tillatelse til bygging av 56 nye balkonger i 2014 og fornying av bad og rør i 2016/17.

Vedlikeholdsoversikt

Vedlikeholds oversikt
2005
Fasade bak gårdens bakside (mot nordøst) og brannbalkonger rehabilitert. Bakveggen ble tilleggsisolert og påført Stoh murpuss. Noen bærebjelker i vegg i 5. etasje hadde rustskader og ble byttet. Prislapp: 6,4 millioner kroner.
2006/2007
Nye inngangsdører til gårdens leiligheter. Dørene oppfyller brannkrav B30 og lydkrav 35db.
2008
Overgang til fjernvarme. Gammel oljefyr og el-kjele beholdt som back up.
2009
Bytte av samtlige radiatorkraner.
Full sjekk og nødvendig rehabilitering av el-anlegg i sameiets fellesområder.
2010
Montering av nytt porttelefonsystem/callinganlegg med videobilder til gårdens 80 leiligheter. Svarapparat i den enkelte leilighet definert som sameiers eiendom og ansvar.
Sameiet etablerer egen nettside, https://langblokka.wordpress.com
Hageanlegget Trekanten, ved kortsida på nr 13, opparbeides med plen, ny beplantning, sittegrupper og utegriller.
Montering av sikkerhetsskinner på de åtte kjellerdørene. Dørene er tilnærmet innbruddssikre.
2011
Vegger og dører i bodarealer hvitmalt.
2012/2013
Bygging av 56 nye balkonger, hver på 8-9 kvadratmeter. Montering av balkongdør og utskifting av to vinduer ved balkongareal. Prislapp: 6,44 millioner kroner.
2014
Gammel oljetank med volum på 30.000 liter gravd opp, fjernet og destruert.
Etablering av sykkelparkering i kjeller nr 13 som supplement til sykkelbod i kjeller nr 23.
Felling av viltvoksende løvtrær på gårdens bakside for å optimalisere lysforhold for beboere i 1. og 2. etasje.
Radontest. Alle leiligheter friskmeldt.
2015/2016
59 av 80 bad i gården rehabilitert som skreddersøm. De øvrige 21 badene var modernisert i nyere tid. Noen av disse badene har fortsatt gamle sluk, men disse er rehabilitert med innvendig belegg av firma TT Teknikk. Nye rør for kaldt og varmt tappevann ført fram til bad og kjøkken i alle leiligheter. Innvendige soilrør fra bad og kjøkken i alle leiligheter byttet, eller rehabilitert med teknikken rør-i-rør. Nytt system for rask sirkulasjon av varmt tappevann. 2017 Firma TT Teknikk gjennomfører full rehabilitering av bunnledninger, under kjellergulv og i bakken fram til kommunalt tilknytningspunkt. 2018 Prosjekt Bad og rør formelt godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Maling av utvendige vinduskarmer på hovedfasade og kortsider, samt gamle tofagsvinduer på gårdens bakside. Unntak for balkongdør og nye vinduer mot balkong. 2018/2019 De åtte trappeoppgangene sparklet og malt i moderne og tidsriktige farger. 56 lyspunkt i trappeoppgangene byttet. Overgang til eneribesparende led-lamper. Nye led-lamper erstatter gammeldags og utdatert belysning på sameiets garasjebygg. 2022/23 Omlegging av papp på sameiets tak, ca 1200 kvadratmeter. Arbeidet utført av firma Nortekk. Antall levealder på ny papp ca 40 år. Kostnad omlag en million kroner. Tiltaket ble finansiert av egenkapital, oppsparte midler. 2025 (under planlegging) Reasfaltering av gårdsplass. Elbil-lading. Bergvarme.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer - på kjøkken

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

Årstall: 2012

Tilstandsrapport



Vindu til venstre for balkongdøren.

TG 2 Vinduer

2-lags isolérglass i treramme datert 88.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Generell elde og slitasje. Noen vinduer subber mot vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak men pga. alder og generell slitasje må det påregnes utskifting av vinduer innen få år.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vindustype

TG 1 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.

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

Årstall: 2006

Tilstandsrapport



Dørtype



Inngangsdør



Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med isolérglass fra 2012.

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

Årstall: 2012



Balkongdør



Balkongdør

TG 2 Balkongdør - på soverom

Balkongdør med isolérglass datert 88.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje.
Små sprekker nederst på dørbladet utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men det bør påregnes utskifting innen få år.



Små sprekker i dørbladet utvendig.



Balkongdør

TG 1 Balkong

Balkong med adkomst fra kjøkken.
Bygget i regi av sameiet. Ferdigattest er datert 18.11.2013.

Bygget med stålramme forankret til yttervegg. Tregulv på balkongramme. Rekkverk i metall.
Ved nedbør er det avrenning til felles sluk.

Rekkverk høyde: 111cm

Det er under 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 2012



Rekkverkshøyde



Balkong

TG 2 Balkong - på soverom

Balkong med adkomst fra soverom.
Original balkongkonstruksjon bygget med støpt dekke og murt rekkverk.
Ved nedbør er det avrenning til originalt sluk i balkonggulvet.

Rekkverk høyde: 90,5cm
Det er under 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

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

Generell elde og slitasje.

Tilstandsrapport

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

Vær klar over avvik. Det må påregnes jevnlig vedlikehold i regi av sameiet.



Balkong



Originalt sluk.



Rekkverkshøyde

TG 1 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av: Originale tregulv, nylig slipt. Fliser på baderom.
Veggflater består av: Malt glassfiberstrie. Malt mur. Malt duk på mur. Fliser på baderom.
Himlinger består av: Malt betong. Malte plater på baderom.

MERK: Det blir montert nye feielister og dørterskler der det manglet på befaringsdagen.

Samtlige overflater er fullt brukbare og slitasjemerker, ujevnheter, originale konstruksjoner o.l. har ingen praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Originale tregulv med den elde, slitasje og utidsmessighet det medfører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Tilstandsrapport



Originale tregulv.



Overflat

TG 1 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.
Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 10 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 18 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 0 Radon

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

Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang.

TG 2 Innvendige dører

Slagdører i treverk. Dørene antas å være fra 1980/90-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje.
Det mangler gerikt (listverk) på innside av døren til kottet, ingen praktisk betydning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over bruksslitasje.



Innerdør type.



Innerdør type.

VÅTROM

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Baderommet ble oppusset i 2016 i regi av sameiet.

Ferdigattest er datert 16.01.2018.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Årstall: 2016



Baderom



Ferdigattest

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport



Dusjhjørne



Overflate



Himling



Overflate

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra synlig topp dukmembran ved dørterskel til topp slukrist: 58 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≥ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Det er synlig membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater .
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall ≥ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport



Varmekabler termostat.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Synlig dukmembran mellom feielist og dørterskel og under klemring i sluk.

Membran på vegger er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Protimeter fuktapparat gjorde utslag under blandebatteri og langs sokkel i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Tilstandsrapport



Synlig dukmembran. Jordingskabel er løsnet fra slukrist (metall).



Synlig dukmembran ved dørterskel.



Protimeter fuktapparat gjorde utslag.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett med synlig drensspalte under toalettet. Servant med underskap og blandebatteri. Dusjhjørne.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høyre dusjdør var defekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dusjdør må utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Synlig drensspalte under toalettet.



Toalett



Dusj



Servant

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dersom tillatt i sameiet og teknisk mulig anbefales det å montere elektrisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det mangler luftespalte under dørbladet.



Lufteluke i vegg.



Luftespalte mangler under dørbladet.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet som det ikke er tilgang til, helst der det erfaringsmessig forekommer skader.
Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner.
Vurderingen er gjort basert på ordinært fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av profilerte fronter, to kummer og blandebatteri, laminat benkeplate, mosaikkfliser over benk, integrert oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøleskap. Integrert koketopp og stekeovn. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen slitasjemerker i innredning. Ansees å ha ingen praktisk betydning mht. bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig.



Kjøkken



Kjøkken



Slitasjemerker



Kum og benkeplate.

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Kobberrør
Fornying av bad og rør i 2016/17.

Fordelerskap: Evt. lekkasjevann fra vannrør ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet.

Røranvisning: Nei

Hovedstoppekran for boligen: Over inspeksjonsluke på bad, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 2016

Tilstandsrapport



Rør på kjøkken. Lekkasjestopper.


Inspeksjonsluke i himling på baderom.


Røropplegg over inspeksjonsluke.

TG 1 Avløpsrør

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


Avløpsrør synlig over inspeksjonsluke på baderom.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er luftespalter over vinduer og/eller lufteluke i yttervegg.

Tilstandsrapport



Lufteluke



Luftespalter

TG 1 Oppvarming

Radiatorvarme. Varmekabler på baderom. Det gis TG1 som varmekilder.

Varmesentral

2008
Overgang til fjernvarme. Gammel oljefyr og el-kjele beholdt som back up.
2025 (under planlegging) Bergvarme.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg: Nei
Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.
Komfyrvakt: Ja, over koketoppen.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Tilstandsrapport



Dørcalling



Komfyrvakt

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorer er fra byggeåret.

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

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



Radiator



Radiator

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap med / uten forbruksmåler er plassert i fellesgang.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: 32 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget 18.08.2022.
Sak avsluttet. Det opplyses at "Vi har mottatt tilfredstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret". Saken er nå avsluttet."
Dokumentdato 25.11.2022.

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

Tilstandsrapport

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremvist en samsvarserklæring datert 2022-11-24 fra Boligelektrikeren. Beskrivelse: Hovedsikring: Bytte gammel sikring mot ny. Kjøkken: Bytte gammel sikring mot ny. Overspenningsvern: Sette opp overspenningsvern.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



El.skap



Kursanvisning

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

2. Er det skader på røykvarslere?
Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport



Røykvarsler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

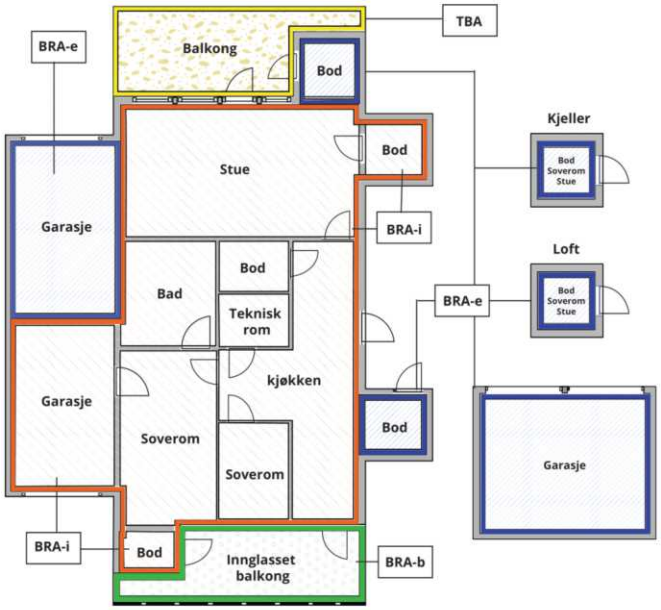
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etasje, leilighet	57			57	8
Kjellerbod		4		4	
SUM	**57**	**4**			**8**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.etasje, leilighet	Entré/gang, baderom, kjøkken, soverom, kott, stue		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Balkong ut fra kjøkken er 4m2 (TBA).
Balkong ut fra soverom er 4m2 (TBA).
SUM BALKONGER ER 8m2 (TBA) som vises i arealberegningen.

Kjellerbod er 4,4m2 som avrundes ned til nærmeste hele tall 4m2 (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: MERK AVVIK: Dagens planløsning er litt endret mht. original planløsning men det ansees å ha ingen betydning mht. lovlighet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde målt til 2,65m i stue.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK	56	1

Kommentar	
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Helene Manvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	177		49	3525 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Olaf Schous vei 13

Hjemmelshaver
Helene Løvli Manvik og Steinar Løvli Manvik iflg. Kartverket

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Olaf Schous Vei 13-27	143 / 10000	ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS	975489590

Felles formue
Kr. 44 500 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 70 190 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra fortau i gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: null
S-5239
Vedtatt: 20.11.2024
Formål: Bevaring kulturmiljø, Boligbebyggelse, Fortau

Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Frittstående bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	77396345			

Kommentar
Felles polise for sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

Forutsetninger

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

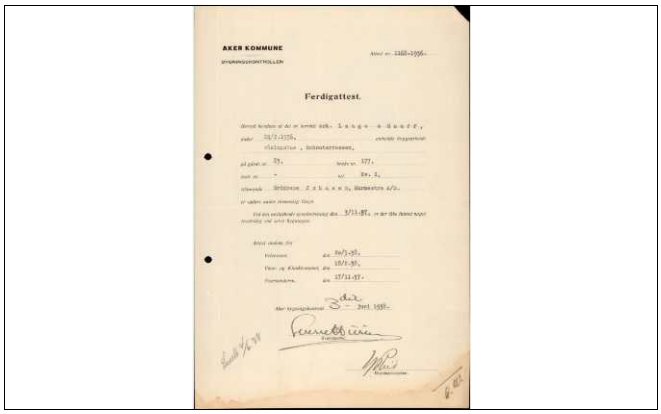
PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Andre bilder



AKER KOMMUNE

Ferdigattest.

Opprinnelig ferdigattest fra 1938.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186251009

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helene Løvli Manvik	Steinar Løvli Manvik

Gateadresse
Olaf Schous vei 13

Poststed	Postnr
OSLO	0572

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jernbanepersonalet bank og forsikring

Polise/avtalenr.: 1941237

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

Document reference: 186251009

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjennomgang av det elektriske, med påfølgende utbytte av gamle sikringer og montering av overspenningsvern. (2022)

Arbeid utført av: Bolig elektrikeren

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tillsynsrapport av Omexom elsikkerhet AS har utført kontroll i 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251009

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251009

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186251009

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Løvli manvik	fa4d4c40dd0eac71919ae8a6022fe0f52a2c5a82	06.01.2026 14:18:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Løvli Manvik	93a8e91aa983e5fd74d7fca9786af5f38312d4c0	07.01.2026 16:54:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186251009

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Allé
Allé Eiendomsmegling AS
Sommerogata 17
0255 OSLO

Att: Ingvild Aas

Oslo, 26.11.2025

Deres ref: 186251009
Vår ref: 507-1-49
Eiendommens navn: Sameiet Olaf Schous Vei 13-27
gnr 83 bnr 177snr 49 i OSLO kommune
Adresse: Olav Schous Vei 13, 0572 OSLO
Org. nr.: 975489590
Selger: Løvli, Steinar
Mathisen, Helene Manvik

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 77396345

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Lån nr: 8397.71.62; Akonto avdrag lån 1	kr	287,00
Grønt bidrag	kr	28,00
Andel Fjernvarme	kr	1 006,00
Trappevask	kr	105,00
Lån nr: 8397.71.62; Akonto renter lån 1	kr	372,00
Bredbånd	kr	155,00
Avdrag og renter lån	kr	175,00
Kabel-TV	kr	250,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 661,00
Totalt	**kr**	**5 039,00 pr. mnd**.

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

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lån nr. 8397.71.54610 i Handelsbanken.
Annuitetslån med nominell rente 7,7 % p.a., effektiv rente 11,490 % p.a.
Opprinnelig lånebeløp i 2013 kr 360 000,-.
Restsaldo pr. 26.11.25 er kr kr 17 926,-.
Lånet innfris i 2027. NB! Lån 54610 gjelder kun seksjon 56.

Lån nr. 8397.71.62702 i Handelsbanken.
Annuitetslån med nominell rente 7,7% p.a., effektiv rente p.a.
Opprinnelig lånebeløp i 2016 kr 6 000 000,-.
Restsaldo pr. 26.11.25 er kr kr 3 127 327,-.
Lånet innfris i 2036.
Dette lånet er et IN-lån, hvor det er mulig til å innfri lånet 1 gang årlig. Ønske om innfrielse av seksjonens andel av dette lånet må meldes skriftlig til forretningsfører senest 31. oktober for innfrielse ved påfølgende årsskifte.

Lån nr. 8397.71.71892 i Handelsbanken.
Annuitetslån med nominell rente 7,700 p.a., effektiv rente p.a.
Opprinnelig lånebeløp i 2018 kr 1 400 000,-.
Restsaldo pr. 26.11.25 er kr kr 862 181,-.
Lånet innfris i 2033.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 44 500,00
Andel gjeld:	kr 70 190,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

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

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

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

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

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

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

Styrets leder:
Sigbjørn Andersen
Mobil: 91166488
E-post: langblokka@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

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

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

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

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

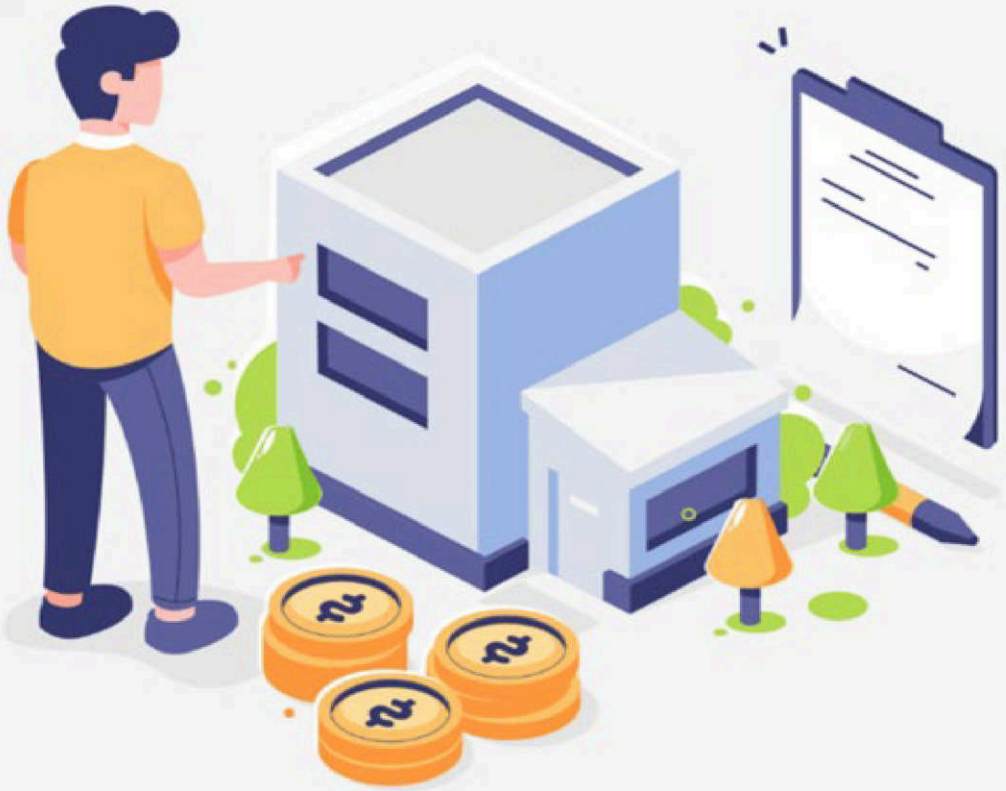
Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

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

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

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

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

Vel møtt!

FULLMAKT

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

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

....., den ...../ 2025

……
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

……
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

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

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

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

Oslo, 30.04.2025
på vegne av styret i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025
- Valg
- Vedlikeholds oversikt

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

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

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

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

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

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

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

Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik.

Sameiets revisor er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 81 seksjoner.

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

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

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med

forsikringsnummer 77 39 63 45.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring.

Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

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

HMS

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

Brannsikringsutstyr

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

4. EIERSKIFTER

6 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID

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

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

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

Ring først, 978 87 849.

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

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

Skadedyr: Sameiet har fast samarbeid med firma Rentokil.

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

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

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

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

Plasser tildeles etter ansiennitet på venteliste.

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

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

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

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

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

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

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

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

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

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

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

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025.

Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader fra 1/7 2025.

Trolig også fra årsskiftet 2025/26.

Oslo, den 26.04 2025

Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

Resultatregnskap

Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

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

Balanse

Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		5 354	5 484
Andre fordringer	10	30 271	22 230
Bankinnskudd mv.	11	3 292 621	2 426 392
Sum omløpsmidler		**3 328 246**	**2 454 106**
Sum eiendeler		**3 328 246**	**2 454 106**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12	-1 189 803	-2 337 321
Sum egenkapital		**-1 189 803**	**-2 337 321**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	13	4 293 701	4 537 779
Sum langsiktig gjeld		**4 293 701**	**4 537 779**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		28 284	62 715
Leverandørgjeld		47 914	32 286
Påløpte kost. strøm/fj.varme		95 173	113 647
Annen kortsiktig gjeld	14	52 977	45 000
Sum kortsiktig gjeld		**224 348**	**253 648**
Sum gjeld		**4 518 049**	**4 791 427**
Sum egenkapital og gjeld		**3 328 246**	**2 454 106**

Oslo, 20.03.2025
Styret for Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

Sigbjørn Andersen Styrets leder	Berit Gulliksen Styremedlem	Sigrun Ness Johannessen Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

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

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

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Vedlikehold

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

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Finansinntekter

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

Note 9 Finanskostnader

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

Note 10 Andre fordringer

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

Forskuddsbet kostnader er 1 mnd TV og internett.

Note 11 Bankinnskudd

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

Note 12 Annen egenkaptial / udekket tap

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Selskapets egenkapital er negativ.
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.
Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

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

Note 13 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Handelsbanken		
Lånenummer 8397.71.54610 innfrielse 2027		
Renter 31.12.24: 7.700% nominell		
Annuitetslån over 15 år		
Opprinnelig lån i 2013	600 000	600 000
Nedbetalt tidligere	564 942	556 058
Nedbetalt i år	7 883	8 884
Saldo lån 54610 per 31.12	**27 175**	**35 058**

Kr 0 forfaller om mer enn 5 år.

Handelsbanken - IN-lån fra og med 2018		
Lånenummer 8397.71.62702 innfrielse 2036		
Renter 31.12.24: 7.700% nominell		
Annuitetslån over 20 år		
Opprinnelig lån i 2016	6 000 000	6 000 000
Nedbetalt tidligere	2 505 053	2 302 214
Nedbetalt i år	169 201	202 839
Saldo lån 62702 per 31.12	**3 325 746**	**3 494 947**

Kr 2 164 990,- forfaller om mer enn 5 år.

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

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

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

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

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette 1.november.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Handelsbanken		
Lånenummer 8397.71.71892 innfrielse 2033		
Renter 31.12.24: 7.700% nominell		
Annuitetslån over 15 år		
Opprinnelig lån i 2018	1 400 000	1 400 000
Nedbetalt tidligere	392 226	313 386
Nedbetalt i år	66 994	78 840
Saldo lån 71892 per 31.12	**940 780**	**1 007 774**
Kr 480 746,- forfaller om mer enn 5 år.		
SUM LANGSIKTIG GJELD	**4 293 701**	**4 537 779**

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avregning IN lån 2024, fakturert i 2025	7 977	-
Depositum parkeringsplass	45 000	45 000
SUM	**52 977**	**45 000**

Note 15 Disponible midler

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

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

Til Årsmøtet i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiets samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. april 2025

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Budsjett Sameiet Olaf Schous Vei 13-27 for 2025

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

Budsjett Sameiet Olaf Schous Vei 13-27 for 2025

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

SAK 5: **VALG**

Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Hele styret er på valg.

Styret har i perioden bestått av:

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

Vedlikeholds oversikt

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

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

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

2009
Bytte av samtlige radiatorkraner.

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

2010
Montering av nytt porttelefonsystem/callinganlegg med videobilder til gårdens 80 leiligheter. Svarapparat i den enkelte leilighet definert som sameiers eiendom og ansvar.

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

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

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

2011
Vegger og dører i bodarealer hvitmalt.

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

2014
Gammel oljetank med volum på 30.000 liter gravd opp, fjernet og destruert.

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

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

Radontest. Alle leiligheter friskmeldt.

2015/2016
59 av 80 bad i gården rehabilitert som skreddersøm. De øvrige 21 badene var modernisert i nyere tid. Noen av disse badene har fortsatt gamle sluk, men disse er rehabilitert med innvendig belegg av firma TT Teknikk. Nye rør for kaldt og varmt tappevann ført fram til bad

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

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

2018
Prosjekt Bad og rør formelt godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

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

2018/2019
De åtte trappeoppgangene sparklet og malt i moderne og tidsriktige farger.

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

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

2022/23
Omlegging av papp på sameiets tak, ca 1200 kvadratmeter. Arbeidet utført av firma Nortekk. Antall levealder på ny papp ca 40 år. Kostnad omlag en million kroner. Tiltaket ble finansiert av egenkapital, oppsparte midler.

2025 (under planlegging)

Reasfaltering av gårdsplass.

Elbil-lading.

Bergvarme.

PROTOKOLL

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

Konstituering

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

Årsmøtet erklærte seg å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

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

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

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

4. **Budsjett 2025 og felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

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

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Hele styret var på valg.

Etter valget består styret av:

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

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

****

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

Oslo, 12. mai 2025

Sigbjørn Andersen
Møteleder

Kristine Haugeland
seksjonseier

Balkongregler, sameiet OS13-27

I. Fordi balkongene ligger utenfor soverommene, skal beboerne ta hensyn til dette ved opphold på balkongen. Det skal ikke være støy på balkongene etter kl 20:00. Dette gjelder alle dager i uken.

II. Sameiere med balkong er ansvarlige for godt vedlikehold av balkonggulvet. Gulvet skal ikke bores eller spikres i. Balkongens vegger, himling, rekkverk og skillevegg skal ikke males, bores eller spikres i. Skader som er forårsaket av ulykker er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer.

III. Teppe- eller dynebanking er ikke tillatt.

IV. Ved vasking av balkong skal vannsøl til sjenanse for naboene unngås.

V. Enhver plikter å motvirke at balkongens avløpssystem tilstoppes av rusk, avfall, løv o.l. Dette for å hindre oppdemming av vann på balkongene. Går avløpet likevel tett, meld fra til styret.

VI. Mating av fugler fra terrasse og balkong er ikke tillatt. Dette for å unngå fuglelus og ekskrementer.

VII. Parabolantenner er ikke tillatt.

VIII. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av balkongene.

IX. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

X. Bruk av åpen ild er ikke tillatt.

XI. Generelle husordensregler gjelder i særlig grad på balkongene, da lukter og lyder bærer lett mellom leilighetene.

HUSORDENSREGLER

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

§1 Vedlikeholdsplikt
Beboerne skal på egen bekostning sørge for forsvarlig vedlikehold av egen leilighet. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av f.eks. maling, tapeter, dører, vinduer, låser, nøkler og elektrisk utstyr helt fram til leilighetens sikringsboks.
Det samme vedlikeholdskravet gjelder bad med tilbehør: Vannkraner, servanter og klosetter med skåler og spylekasse. Vedlikeholdsplikten gjelder også oppstaking og istandsetting av vann- og avløpsrør til og med egen vannlås.
Eiendommen er tilknyttet felles antenneanlegg. Utendørs montering av egne antenner eller paraboltallerkner er ikke tillatt.
Porttelefonanlegget: Seksjonseierne har ansvar for at selve svarapparatet i egen leilighet er i orden. Seksjonseierne plikter å skaffe seg skilt til dørtelefonanlegg og postkasse. Den som leier ut leilighet må skaffe skilt med leietakers navn. Skilt kan bestilles hos av Norsk Nøkkelservice (tlf 22 04 07 50) Sinsenveien 4.
Beboerne må lufte radiatorene jevnlig, særlig når fyringssesongen starter om høsten. Dette er viktig for å sikre god sirkulering og jevn varme i alle leiligheter. Lufteskrue kan kjøpes i jernvareforretninger.

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

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

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

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

§5 Ro og orden
Mellom kl. 23 og kl. 07 skal det være ro i leilighetene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg må ikke brukes slik at naboer blir forstyrret. Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn kl. 23. Naboene må informeres på forhånd. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20 på hverdager og på søndager/helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt tillatelse fra styret, og med samtykke fra beboere i leilighetene over, under og ved siden av.
Ved modernisering av leiligheter må arbeidet utføres slik at naboene blir minst mulig forstyrret. Oppussing som medfører boring og banking i vegger, tak og gulv bør helst skje på dagtid. Slikt arbeid kan utføres mellom kl. 08 og 18.30 fra mandag til og med lørdag. Ikke på søndager og helligdager. Naboer bør varsles om slik virksomhet.

§6 Grøntområder/Dugnad
Ta vare på blomster og busker på sameiets grøntanlegg! Hærverk bør umiddelbart påtales og rapporteres til styret. Engangsgriller må ikke fyres opp på sameiets gressplener. Beboerne kan fritt bruke utplasserte bord, benker og fastmonterte griller. Hovedregel er første mann til mølla. Men du kan reservere et bord ved å sette på navnelapp samme dag som det skal brukes. Vil du legge et større, privat arrangement til friområdet Trekanten, bør naboer varsles om dag og tidspunkt med oppslag på tavlene i hver inngang. Vennligst rydd opp etter deg!
Sameiet avholder vår- og høstdugnad. Både seksjonseiere og leietakere er velkomne til innsats. En pott av innbetalt dugnadsgebyr blir fordelt mellom deltakerne. Beløpet fastsettes av styret.
Under dugnadene blir det utplassert søppelcontainere. Her kan beboerne kaste ymse skrot og løsøre, men aldri spesialavfall som løsemidler og elektrisk/elektronisk avfall. Se oppslag!
Det er forbudt å legge fuglemat på bakken. Brød og andre matrester kan tiltrekke seg mus og rotter. Eiendommen kan dessuten få dueplage.

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Olaf Schous vei 13 - 27,
Oslo

Vedtatt i ordinært årsmøte 25. april 2018 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, sist revidert ordinært årsmøte 25. april 2019

§ 1
NAVN OG FORMÅL.

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

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

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

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

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

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

§ 3
FELLESKOSTNADER.

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

§ 4
VEDLIKEHOLD.

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader

som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

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

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

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

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

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

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND.

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

§ 6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERNE.

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

§ 7
STYRET.

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

§ 8
STYRETS KOMPETANSE.

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

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 seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

§10
ÅRSMØTET.

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

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

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

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

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

§11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

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

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING.

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

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

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

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

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

§ 13
OM ÅRSMØTET

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

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

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

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP.

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

§ 15
FORRETNINGSFØRER.

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

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

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

§ 16
MISLIGHOLD

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

§ 17
FRAVIKELSE

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

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
Seksjonseier må ikke sette opp radio - og TV-antenne, og ikke uten godkjennelse fra styret gjøre bygningsmessige forandringer i seksjonene.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

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

§21
KOMMUNIKASJON MED SEKSJONSEIERE

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

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

§22
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1168-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herrer 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.* 177,

tomt nr. - *vei* Kv. I,

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 20/5.38,

Vann- og Kloakkvesenet, den 18/2.38,

Feiermesteren, den 17/11.37.

Aker bygningskontroll 3 der - juni 1938.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TR-BYGGUTVIKLING AS
Postboks 1009 Sentrum
1418 KOLBOTN

Dato: 16.01.2018

Deres ref.: Odd Magne Aasbø | Vår ref.: 201600922-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF SCHOUS VEI 13 - 27	Eiendom:	83/177/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 13-27	Adresse:	c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO
Søker:	TR-BYGGUTVIKLING AS	Adresse:	Postboks 1009 Sentrum, 1418 KOLBOTN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Olaf Schous vei 13 - 27

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 59 bad, mottatt 05.01.2018.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.01.2018 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 13-27, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO, post@enqvist.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.05.2024
	202203913 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse:	OLAF SCHOUS VEI 13	Eiendom:	83/177/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 13-27	Søker:	Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Olaf Schous vei 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innsetting av seks balkongdører, mottatt <dato>.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202203913			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01	12.01.2022	1/9
Planer og fasader	E2	12.01.2022	1/11

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 13-27, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Magnus Fjogstad arkitekt
Støps vei 22
1450 NESODDTANGEN

Dato: 18.11.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201207086-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jens Kristian Sørensen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF SCHOUS VEI 13 - 27	Eiendom:	83/177
Tiltakshaver:	Sameiet Olaf Schous vei 13 - 27	Adresse:	c/o Sebra Forvaltning AS Gladengveien 1, 0661 OSLO
Søker:	Magnus Fjogstad arkitekt	Adresse:	Støps vei 22, 1450 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - OLAF SCHOUS VEI 13 - 27

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.11.2013.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201207086			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Balkonger ny situasjon	A12	06.08.2012	9/3

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

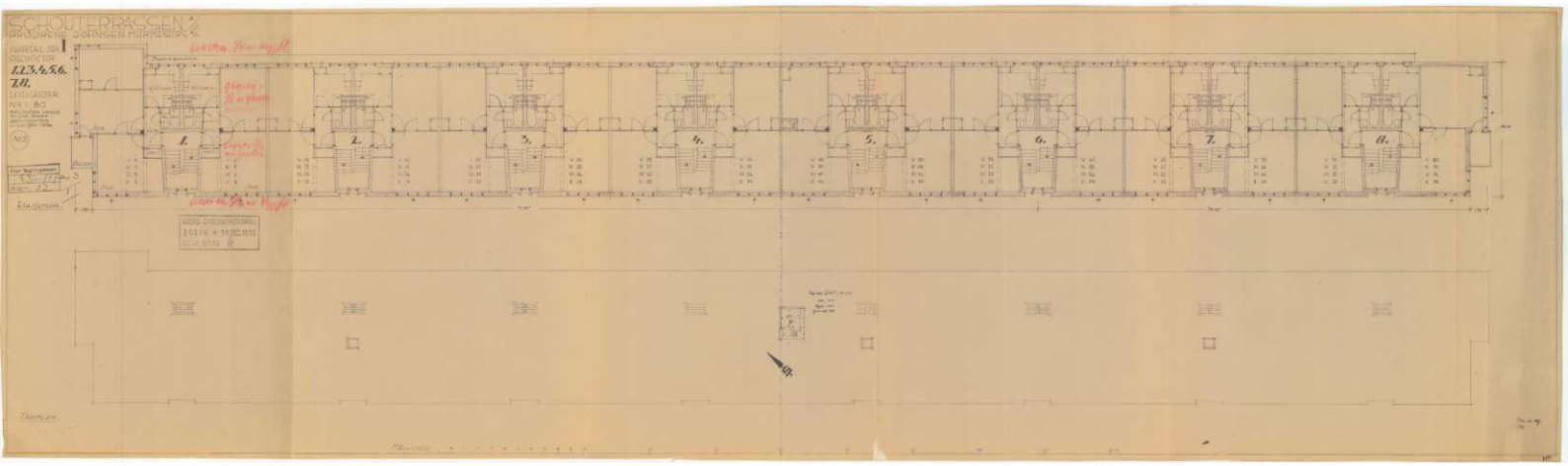
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

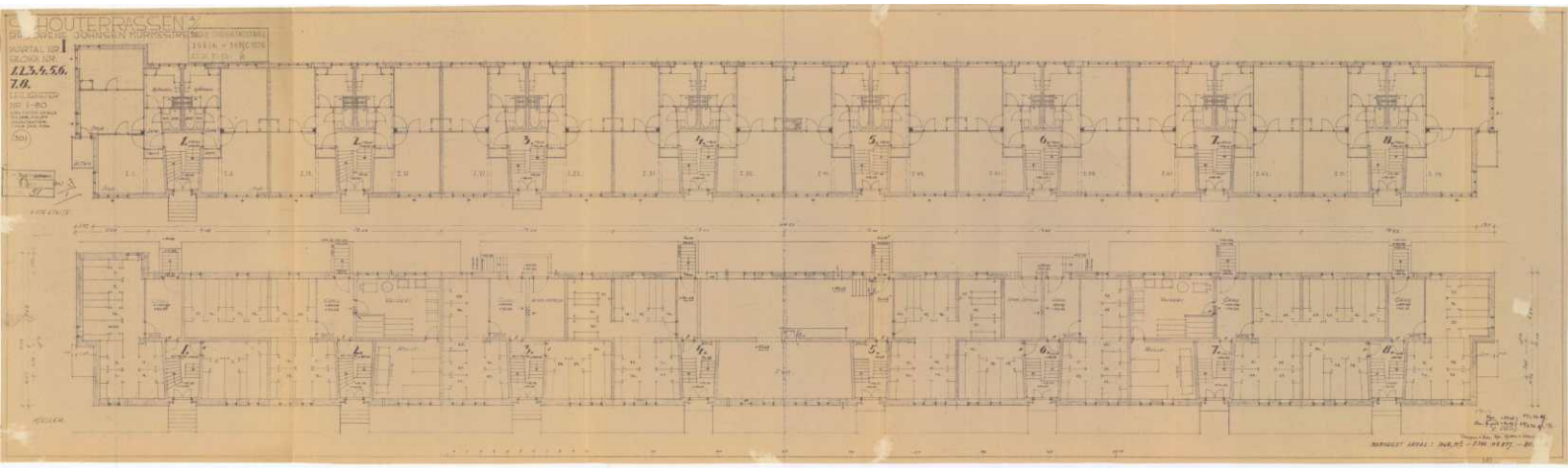
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.11.2013 av:

Jens Kristian Sørensen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Olaf Schous vei 13 - 27, c/o Sebra Forvaltning AS Gladengveien 1, 0661 OSLO

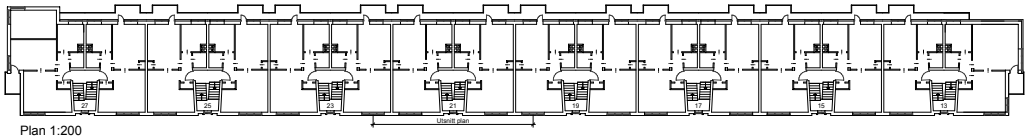
Vedlegg: Orientering om klageadgang


SCHOUTERPACCEN
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.

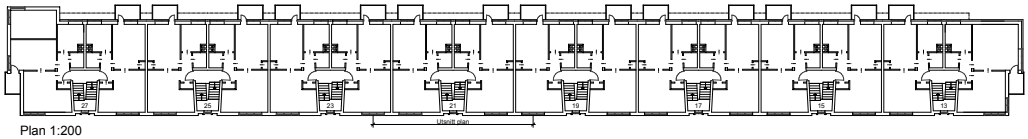

HOUTERRASSEN
1:100
1:50
1:20
1:10
1:1
1:2
1:5
1:50
1:100
1:200
1:500
1:1000
1:2000
1:5000
1:10000
1:20000
1:50000
1:100000
1:200000
1:500000
1:1000000



Fasade 1:200



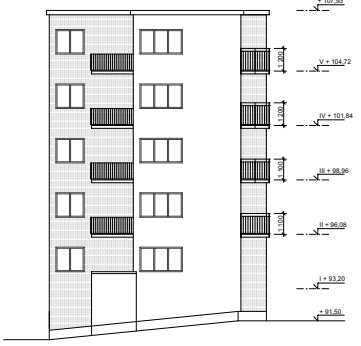
Plan 1:200
3./4./5. etasje.



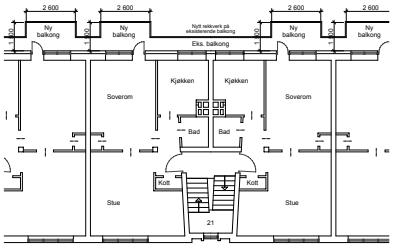
Plan 1:200
2.etasje.



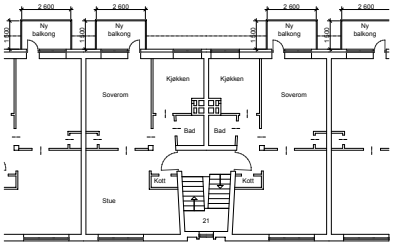
Utsnitt fasade 1:100
Mot nordøst



Fasade 1:100
Mot sørøst



Utsnitt 1:100
Plan 3./4./5. etasje.



Utsnitt 1:100
Plan 2. etasje.

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL

Maridalsveien 3, bygg N
N-0178 Oslo

telefon: 400 66 821
e-post: magnus-fj@online.no
org. nr: NO 983 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	20.04.2012	NABOVARSLING/SØKNAD	MFJ	MFJ

PROSJEKT: OLAF SCHOUS VEI 13,15,17,19,21,23,25,27

TEGNING: BALKONGER - NY SITUASJON

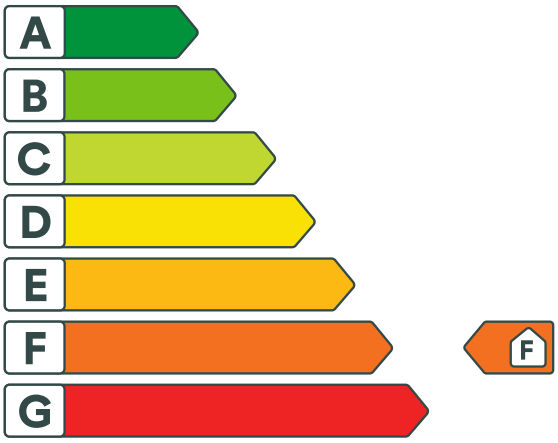
GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
83/177	BORETTSLAGET OLAV SCHOUSVEI 13-27	2012-07 BAL	20.04.2012	1:200, 1:100 (A1) A12		0

enova

Energiattest



Adresse	
Olaf Schous vei 13, 0572 OSLO	
Dato for energimerking **09.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244837**
Byggeår **1937**	Bygningsnummer **80201591**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **177**
Seksjonsnummer **49**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori	Bygningstype
Boligblokker	**Leilighet**
Bruksareal **57 m²**	Oppvarmet bruksareal **57 m²**
Ventilasjonstype **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *
253.64 kWh/m² per år
Energikarakter **F**
Beregnet levert energi i lokalt klima **253.64 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

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

Olaf Schous vei 13, 0572 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montering 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: 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 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 22: 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ingvild Aas
OLAF SCHOUS VEI 13

Dato: 26.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522868
8876113

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 177

Vi viser til bestilling av 20251126 for OLAF SCHOUS VEI 13.

GNR. 83 BNR. 177

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.1936.

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

3543 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

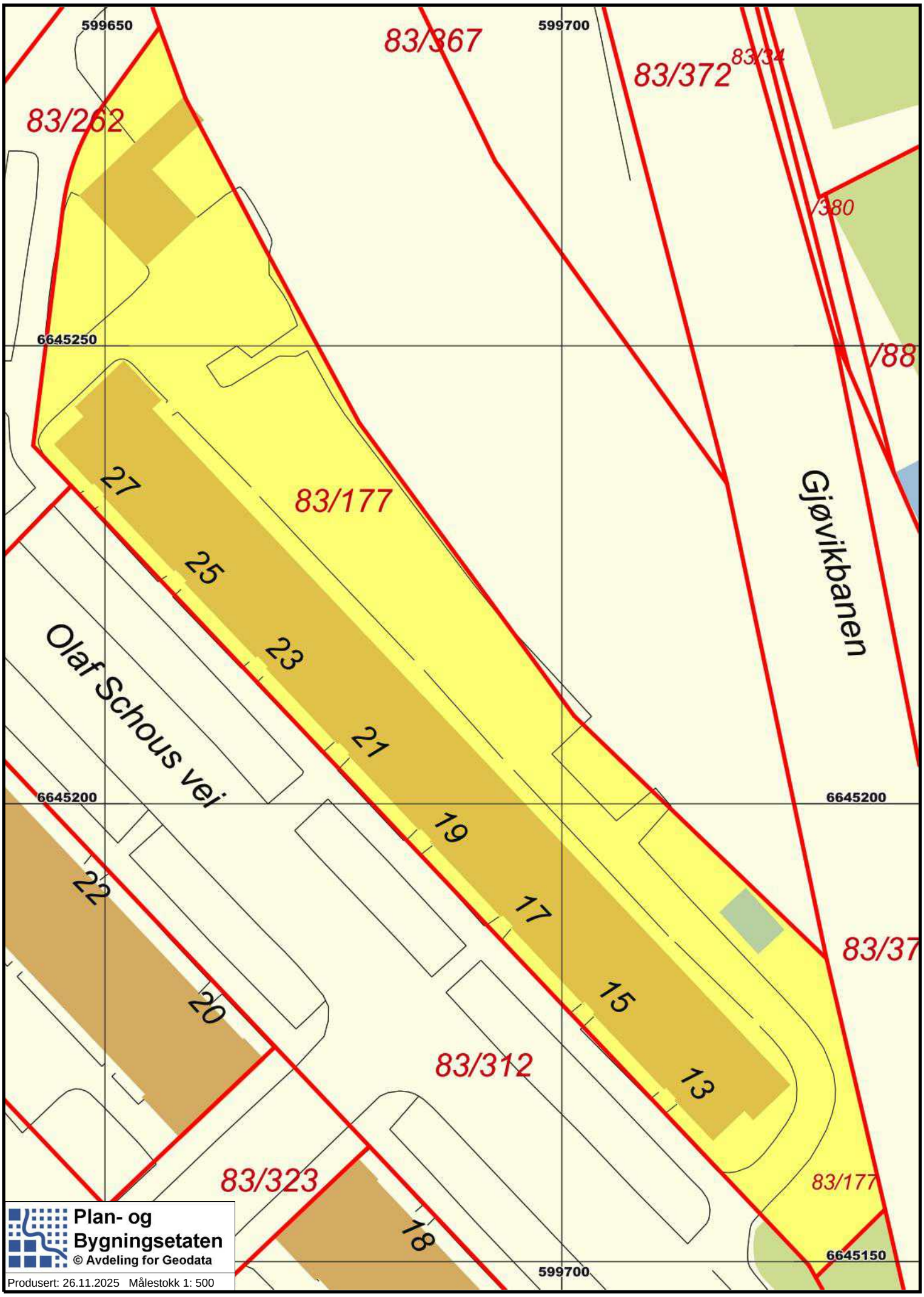
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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
599700
83/367
83/372
83/34
83/262
/380
/88
6645250
27
83/177
25
23
21
Gjøvikbanen
Olaf Schous vei
6645200
6645200
19
17
22
15
20
83/37
83/312
13
83/323
83/177
18
6645150
599700
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.11.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

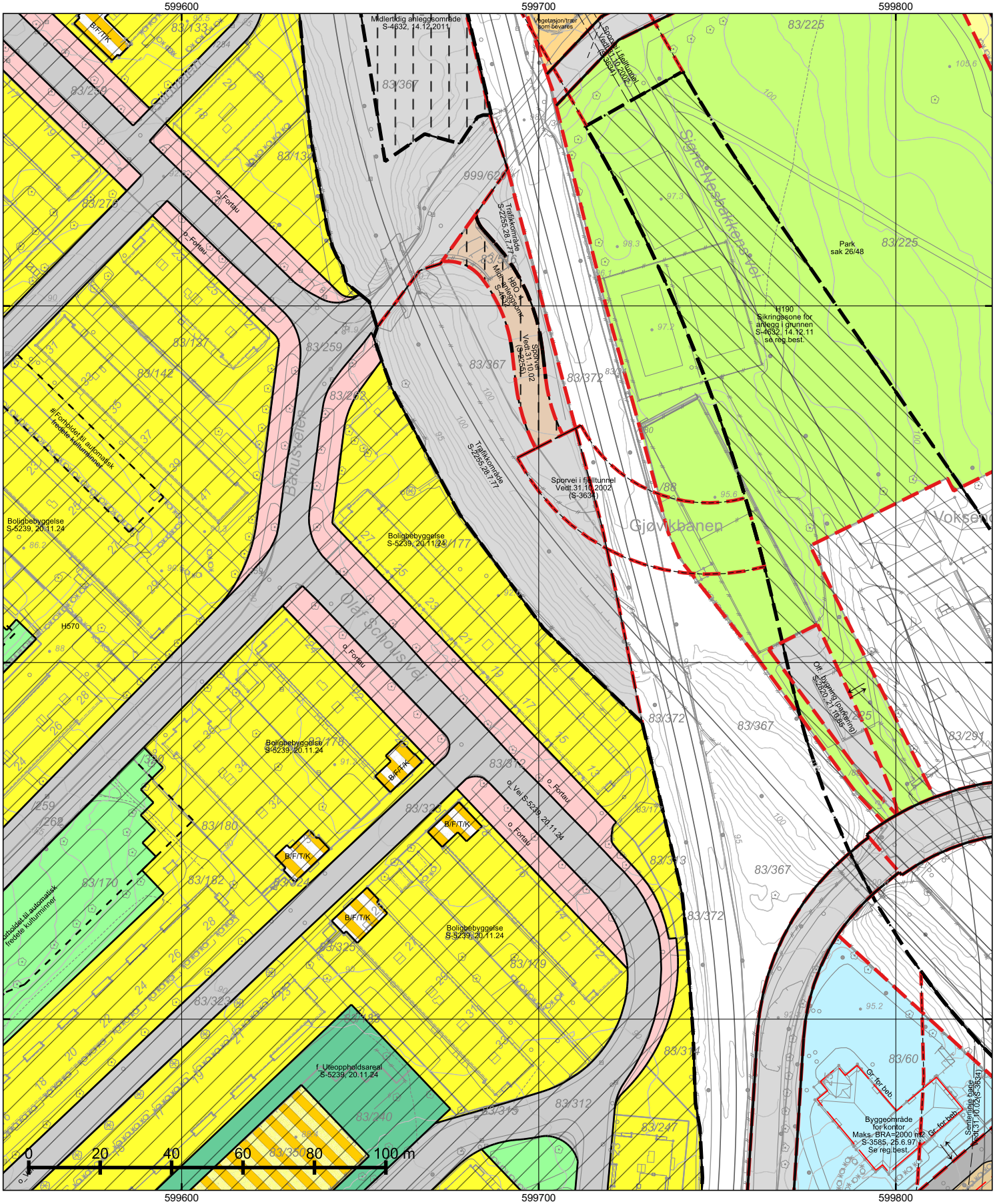
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150228/ 86522868
Deres ref.:
Adresse: Olaf Schous vei 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/177

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

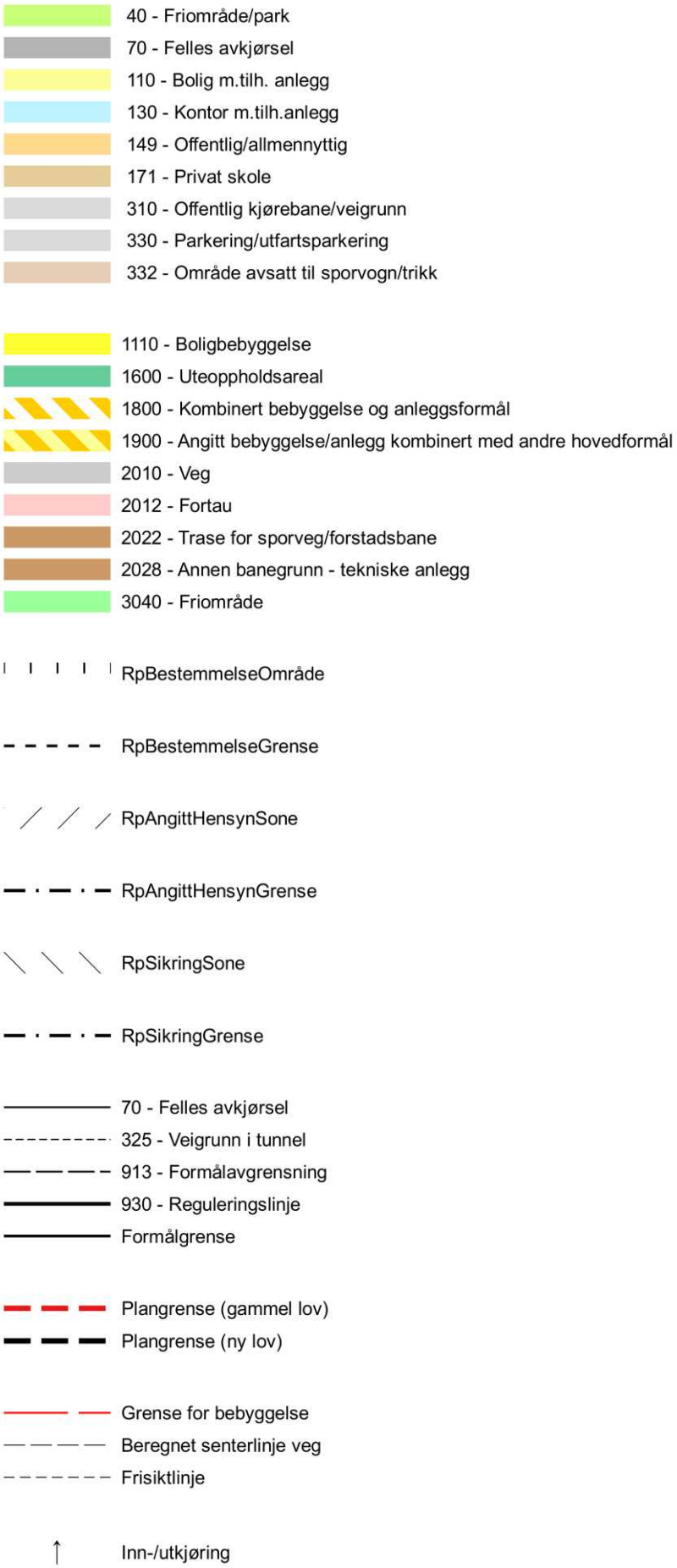
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

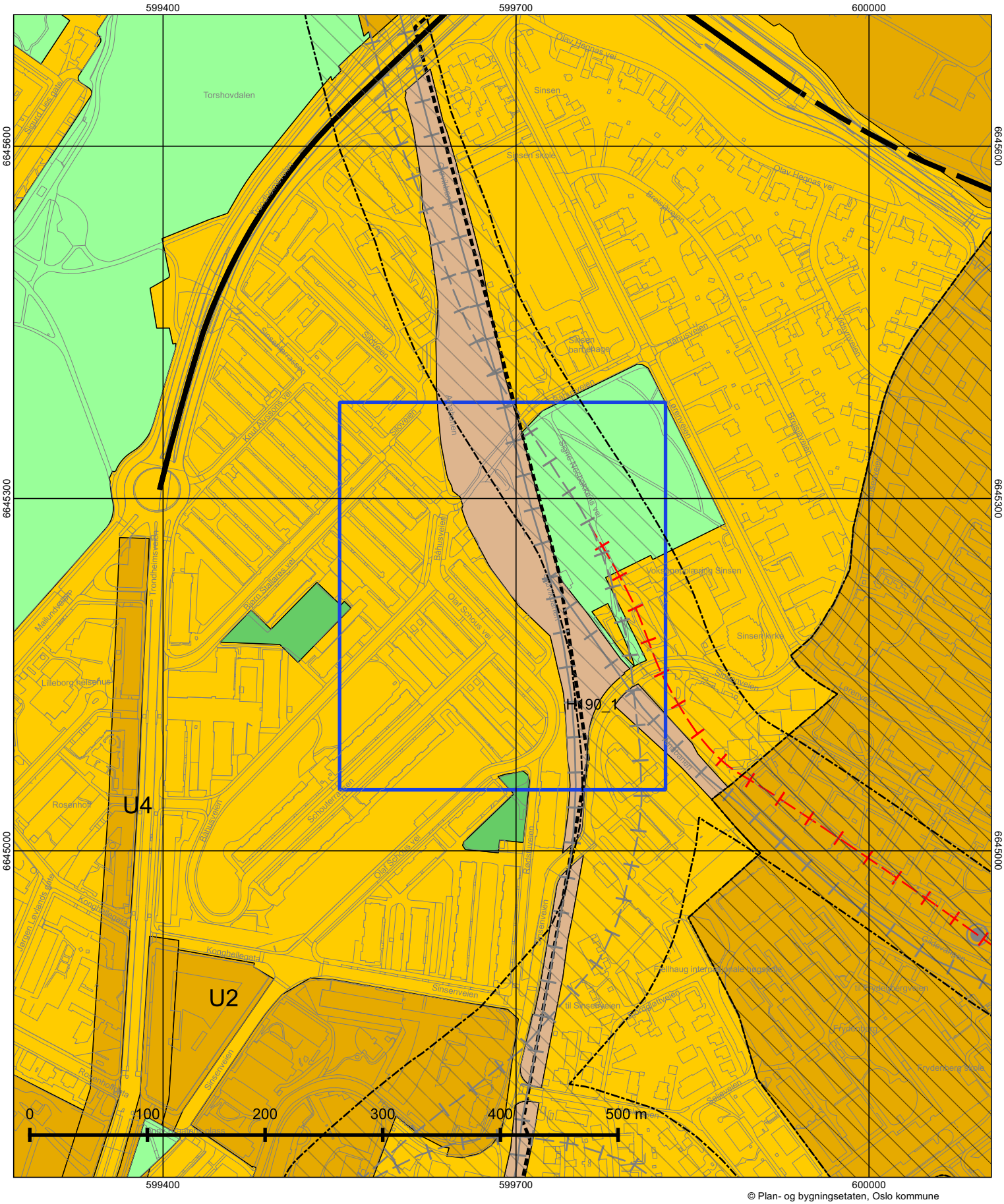
PlottID/Best.nr: 150228/ 86522868
Adresse: Olaf Schous vei 13
Gnr/Bnr: 83/177
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150228/86522868
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Olaf Schous vei 13

Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 202 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	4 min 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km
Hersleb videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenhoff Linje 17	5 min 0.5 km
Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

BARNEHAGER

Sinsen barnehage (1-5 år) 133 barn	5 min 0.4 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Schouterrassen	2 min
Bunnpris Sinsen	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner passasjen	7 min
Apotek 1 Carl Berner	7 min
Vinmonopolet Carl Berner	8 min

SPORT

Sinsenparken	4 min
Sinsen skole	6 min
CrossFit Yggdrasil	6 min
Fresh Fitness Sinsen	6 min

«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

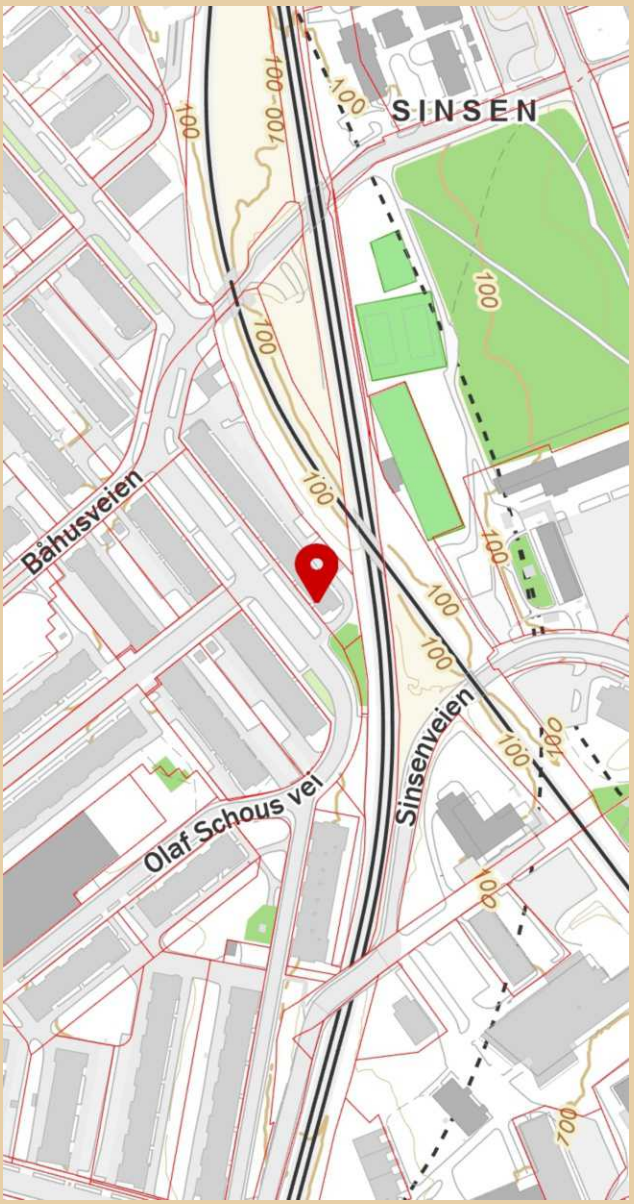
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Egen bil



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

Olaf Schous vei 13

Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 202 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	4 min 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ... 160 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km
Hersleb videregående skole	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Schouterrassen 28 - 11484	2 min
Schouterrassen 28 - 11483	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenhoff Linje 17	5 min 0.5 km
Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

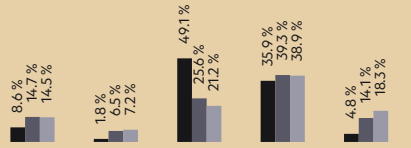
BARNEHAGER

Sinsen barnehage (1-5 år) 133 barn	5 min 0.4 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Schouterrassen	2 min
Bunnpris Sinsen	5 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 57/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Egen bil

SPORT

Sinsenparken	4 min
Sinsen skole	6 min
CrossFit Yggdrasil	6 min
Fresh Fitness Sinsen	6 min

«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

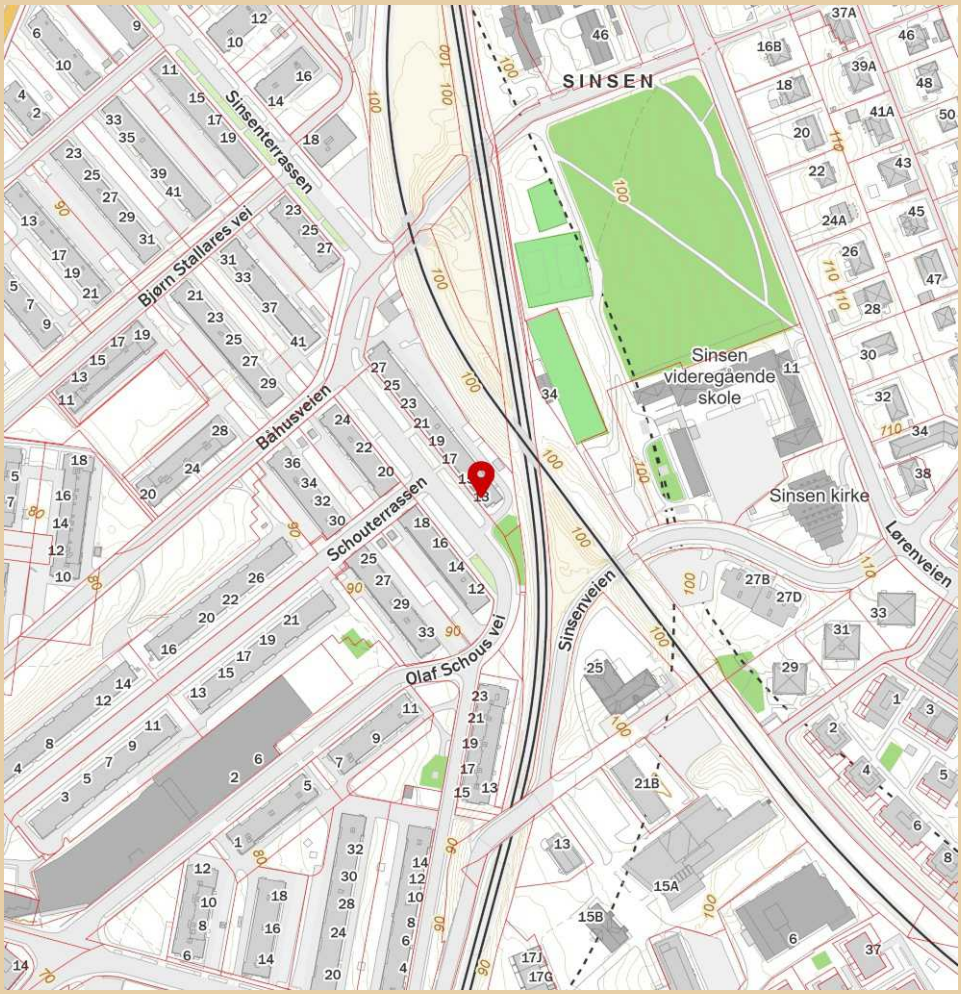
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Olaf Schous vei 13

Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 202 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	4 min 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km
Hersleb videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenhoff Linje 17	5 min 0.5 km
Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

BARNEHAGER

Sinsen barnehage (1-5 år) 133 barn	5 min 0.4 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Schouterrassen	2 min
Bunnpris Sinsen	5 min

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner passasjen	7 min
Apotek 1 Carl Berner	7 min
Vinmonopolet Carl Berner	8 min

SPORT

Sinsenparken	4 min
Sinsen skole	6 min
CrossFit Yggdrasil	6 min
Fresh Fitness Sinsen	6 min

«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

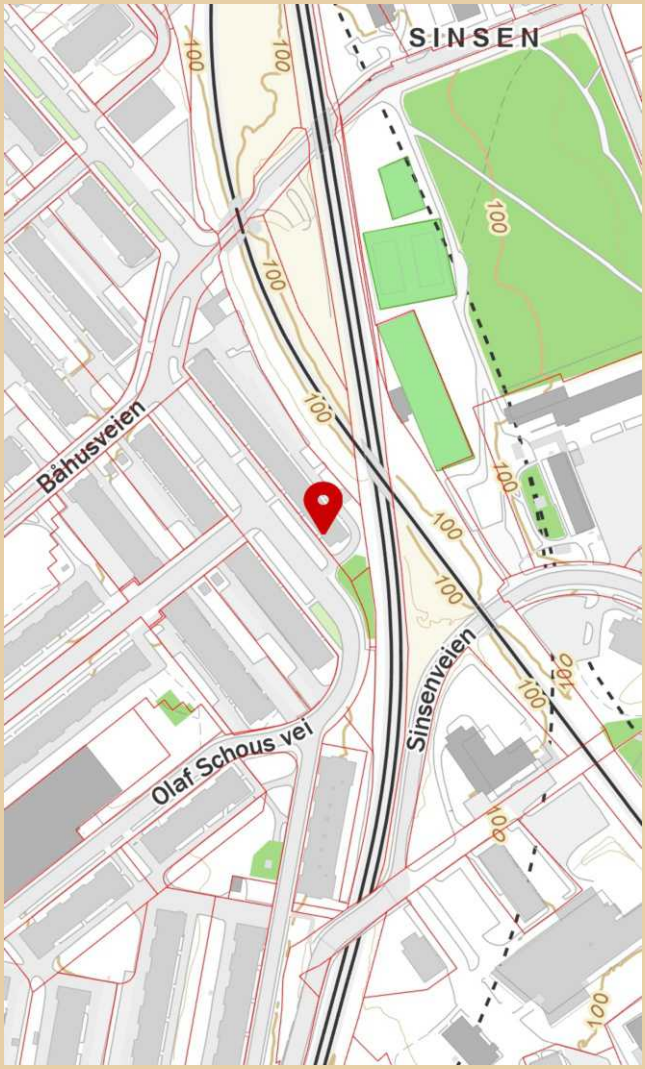
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Egen bil



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Olaf Schous vei 13, 0572 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 177, Snr. 49, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186251009

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Ingvild Aas

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 952 36 202

E-post: ingvild.aas@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.
