

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

**Simon Duy Lam Nguyen**

**Mobil** 908 19 698

**E-post** simon.nguyen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner**

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 13 058,-  
**Omkostn.:** Kr 113 810,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 616 868,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 425,-  
**Selger:** Joachim Eide Eivindsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1938  
**BRA-i/BRA Total** 54/56 kvm  
**Tomtstr.:** 1934.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 83, bnr. 229  
**Snr.** 41  
**Oppdragsnr.:** 1006240178

# Lys og lekker 2-roms hjørneleilighet i 4 etg | Moderne og velholdt | Nytt kjøkken 2022 Supersentralt

Vi ønsker deg velkommen til denne flotte leiligheten i Olaf Schous vei 5!

Her får du en meget tiltalende og innflytningsklar selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i 4. etasje. Leiligheten har gode rom, ideell planløsning og luftig takhøyde. Moderne standard med nytt kjøkken fra 2022 og utgang til en herlig balkong med doble fløydører. Boligen har fjernvarme inkludert og ligger sentralt med kort vei til offentlig transport.

Dette er et hjem som kombinerer komfort og praktisk beliggenhet i et populært område på Rosenhoff/Carl Berner.

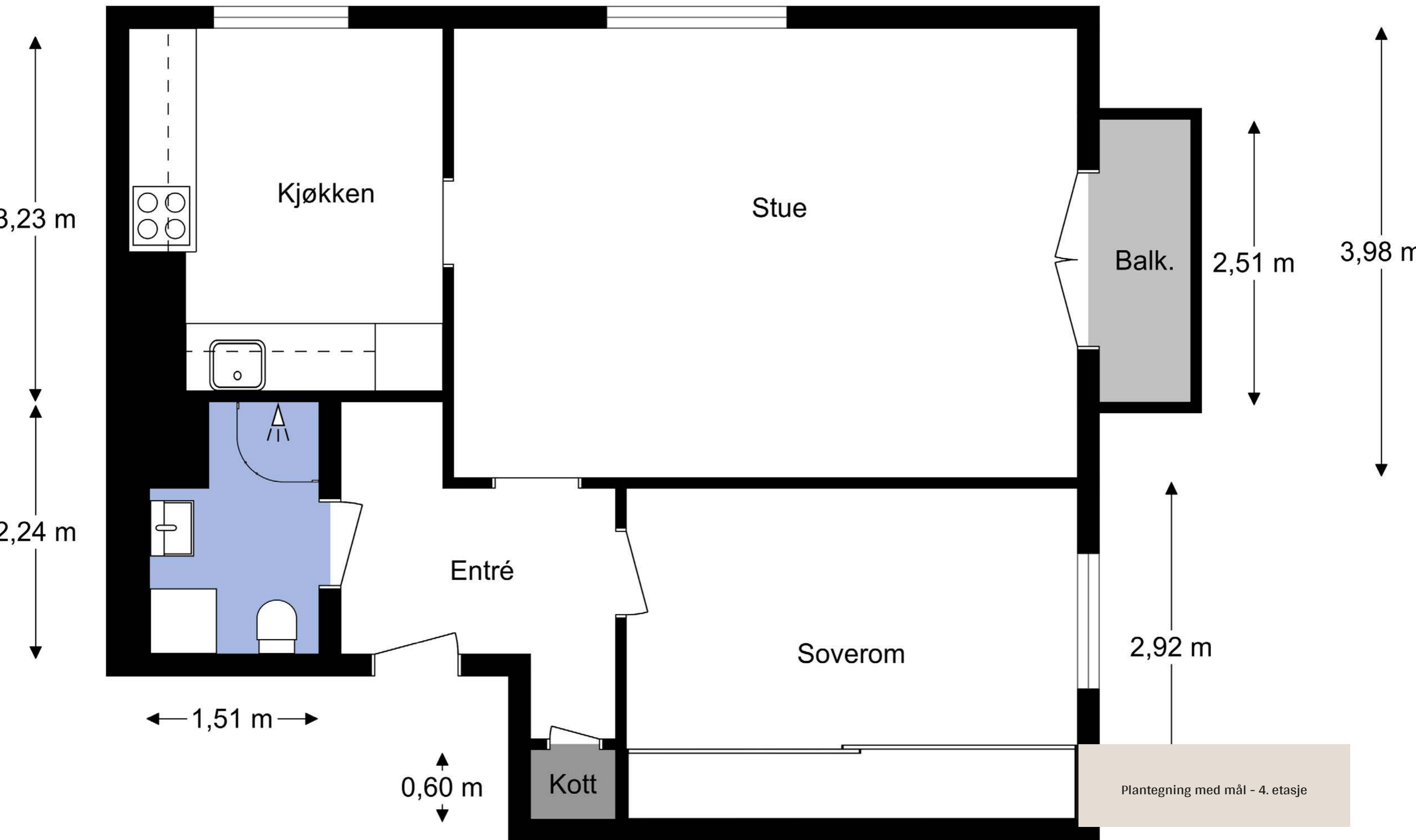
Kvaliteter verdt å merke seg:

- Innflytningsklar med moderne standard
- Ideell planløsning, med lyse og luftige rom
- God takhøyde på 2,71m
- Mye naturlig lys fra vindusflater på tre sider
- Gode og smarte oppbevaringsløsninger, inkl. bod
- Lekkert kjøkken fra 2022
- Solrik balkong
- Fjernvarme inkludert
- Sentralt, kort vei til offentlig transport!



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	60
Nabolagsprofil .....	110
Forbrukerinformasjon .....	118
Budskjema .....	119



Plantegning med mål - 4. etasje





Vi ønsker deg velkommen til denne flotte leiligheten i Olaf Schous vei 5! Boligen presenteres av Simon Nguyen v/ Aktiv eiendom.







Her kan morgenkaffen nytes i fredlige omgivelser og med solen som varmer frem til formiddag.





Vel inne får du en stor og flott stue med flere gode innredningsmuligheter.





Vinduene er omkranset av mektige trær som sørger for grønt og frodig utsyn på sommerhalvåret.





Stort og lekkert NYBO-kjøkken fra 2022 med fine arbeidsflater og godt med skuff- og skapplass.





Lunt og luftig soverom med god oppbevaringsplass i praktisk garderobeskap.







Boligen disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 2 kvm med plass til ytterligere oppbevaring.









Velkommen inn! Entréen er lys og luftig, og sørger for et velfortjent førsteinntrykk av boligen.







**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 54 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 56 m<sup>2</sup>

TBA: 2 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> - Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> - Entré, kjøkken, soverom, stue, bad og kott

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

2 m<sup>2</sup> Balkong

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Med boligen følger det en kjellerbod på 1,7m<sup>2</sup>. Bod er merket med Snr. 41

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod areal utgjør til sammen 2m<sup>2</sup> i BRA-E.

Balkongen er målt til 2,02m<sup>2</sup> og er avrundet til 2m<sup>2</sup> i TBA.

Leiligheten er målt til 53,5m<sup>2</sup> og avrundet opp til

54m<sup>2</sup>, dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er satt opp lettvegg i entre som danner ett kott

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1934.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger.

### Beliggenhet

Leiligheten har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, og samtidig ønsker å bo med store, flotte grøntarealer like i nærheten.

Carl Berner - en by i byen

Carl Berner opplever stor utvikling og forventes å bli et nytt samlingspunkt for bydelen. Nærområdet byr på alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet med flere gode service- og forretningstilbud, alle med minutters gange fra leiligheten. Carl Berner Torg åpnet dørene i februar 2021. Her finnes blant annet Coop Mega som kan friste med sin deilige ferskvaredisk og et stort utvalg av dagligvarer, apotek, kaffebrenneriet og Fly Chicken. I tillegg til dette finnes Carl Berner Passasjen som åpnet høsten 2020. Her finnes blant annet Kiwi og Vinmonopolet.

Kort vei fra leiligheten ligger Rema 1000. Hvis dette ikke er nok finnes det flere tilbud rundt rundkjøringen i Carl Berner krysset. Her er det både Narvesen og 7-eleven, W.B Samson, Backstube og Kaffekompaniet, Carl Berner frukt og grønt og delikatesser som selger ferske grønnsaker og Mini Sushi som kan by på deilig take-away. Hvis du mot

all formodning skulle ha glemt at butikkene stenger på søndager må du ikke fortvile. Joker Carl Berner er søndags-og døgnåpent. Dette er et område hvor vi virkelig mener det, når vi sier at du har alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet.

Et stort og etterlengtet løft for hele området er den nye storstuen Carls på Carl Berner som åpnet dørene nå i januar. Dette er transformasjonen av den gamle verkstedhallen ved Carl Berner Torg. De har hatt mange spennende idéer for verkstedhallen, her ønskes det å skape et bygg som blir et levende og verdifullt tilskudd til lokalområdet Carl Berner, og som bidrar til å løfte området ytterligere. Carls er på nesten 3000kvm med store og små opplevelser. Carls tilbyr kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom. Nå blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre, og vil gi puls til en bydel av Oslo i enorm vekst.

Bydelens severdigheter og uteliv

Innen gåavstand finner du også hippe og urbane Grünerløkka som er kjent for sitt pulserende kultur- og uteliv. Her finner man spennende kaféer og restauranter - blant annet populære Munchies, Delicatessen, Villa Paradiso etc. På Grünerløkka er det kort vei til populære utesteder som Blå, Aku Aku og Parkteatret. Liker man å gå på loppemarked, arrangeres dette hver søndag i Birkelunden.

Kort vei til parkliv

Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Byens fineste park, Botanisk hage, er det naturlige førstevalget da det ligger få minutter unna. Hagen har 7500 forskjellige plantearter og sorter som er samlet opp siden den ble etablert i 1814. Naturhistorisk museum, Geologisk museum og Zoologisk museum og Tøyen hovedgård ligger alle i

Botanisk hage. Kampen park, med sin storslåtte utsikt og unike stemning er ikke langt unna. Sofienbergparken er også populær om sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sjøbadet ytterst på Sørenga har blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

For den spreke

Det er variert utvalg av treningsmuligheter for deg som etter en lang dag på kontoret eller lesesalen, ønsker å trene innendørs. I boligens nærområde finnes SATS Carl Berner, Fresh Fitness, Mudo Gym og Tøyenbadet. I tillegg finnes det både store og små grøntarealer, fotballbaner, sandvolleyballbaner og tennisbaner.

### Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Offentlig kommunikasjon

Området har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon. Rett utenfor døren finner du Rosenhoff buss- og trikkeholdeplass, og herfra går 31-bussen og 17-trikken. Et par minutter lenger ned i gata ligger Carl-Berner krysset. Herfra går T-banen med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. Ringen T-banelinje går også gjennom Carl Berner. Samt flere bussforbindelser, bl.a. 20, 21, 28, 31 og 57 bussen og 17-trikken. 31-bussen kjører alle dager hele døgnet, som er helt topp om du jobber skift



eller har vært en tur på byen. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg rundt i Oslo, og er et flott supplement til andre kollektivtilbud. Flybussen går også forbi Carl Berner.

#### **Bygningssakkyndig**

Glenn-Erik Larsen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt teknet med papp og beslag.

#### **Vinduer**

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

#### **Dører**

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering. 2-fløyet balkongdør i treramme med 2-lags glass fra 2000. Innvendige dører fremstår med glatte dørblader i malt utførelse.

#### **Innvendige overflater**

Gulv: laminat og fliser. Vegger: malte flater av plater, strie og mur. Himling: malte flater i alle rom bestående av dekkeplater. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,71m.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av

eiendommen.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Oppgraderinger i regi av nåværende og tidligere eier. 2024: Nytt laminat ble lagt på soverom i første kvartal 2024 og ny garderobe installert. 2023: Leiligheten fikk bygget nytt innebygd speilskap i gangen i fjerde kvartal. 2022: Montering av innredning på bad, arbeidet ble utført av Comfort Bryn AS 2022: Diverse EI-arbeid utført av B2 Elektro AS 2021/2022: Nytt gulv og vegger 2021: Montering av kjøkken med hvitvarer 2015: Legging av fliser med varmekabler, arbeidet er utført av M-TEK.

#### **Strømforbruk?**

Boligen brukte bare 1781 kWh det siste året. Noe som tilsvarer litt over 300,- kr i gjennomsnitt per måned for strøm.

#### **Hvordan er parkeringsmulighetene?**

Leierett til parkeringsplass i sameiet. I tillegg er det gode muligheter for gateparkering rett utenfor leiligheten.

#### **Når kjøpte dere eiendommen?**

Kjøpte boligen våren 2022.

#### **Hva var avgjørende for valget deres?**

Den romslige og lyse atmosfæren i leiligheten, samt det usedvanlig gode kollektivtilbudet med umiddelbar nærhet til både buss, trikk og T-bane.

#### **Hvorfor skal dere flytte?**

Vi ønsker å kjøpe noe sammen og skaffe oss mer plass samt et ekstra soverom.

#### **Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?**

Vinduer på tre av boligens fire sider er jo sjelden vare og har gitt oss muligheten til å ha mye grønt i leiligheten. I tillegg har vi hatt veldig godt med oppbevaringsplass, selv om vi har vært to personer.

#### **Hva har dere likt best med området?**

Kort avstand til grøntområder, urbane fasiliteter og kollektivtransport. Det er også et område hvor det skjer mye spennende for tiden, og som stadig er i vekst.

#### **Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?**

Den inkluderte fjernvarmen gjør at leiligheten til enhver tid er god og varm, uavhengig av sesong. Dessuten har vi vært heldige med at leiligheten ligger i 4. etasje, og vi har dermed hatt mye lys gjennom hele året.

#### **Til slutt - beskriv boligen med tre ord!**

Lysrik, romslig og sentral!

#### **Innhold**

Stor og flott 2-roms selveier beliggende i byggets 4. etasje, bestående av entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

#### **Standard**

Kjøkken Kjøkkeninnredning fra NYBO 2022 fremstår med profilerte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin.

#### **Bad**

Badet er bygget i 2007, oppført i regi av utbygger. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 13.02.2008.

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser. Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Fliser med varmekabel ble lagt nytt i 2015, utført i regi av M-Tek. Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er synlig banemembran i hovedsluk. Ventilasjonssystemet på bad fremstår med naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Innredning og garnityr på bad fremstår med veggmonterte dusjdører, servant med underskap (2022), speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin av smal type og veggmontert wc.

#### **Balkong**

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.2m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med støpt betongdekke, rekkverk fremstår med spiler i stål.

#### **Vannledninger**

Kjøkken: Vanntilførsel med kobberør.

#### **Bad:**

Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene

#### **Stoppekran:**

Kran er plassert over himling på bad, samt på vannrør i kjøkkenbenk.

#### **Annet**

- Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.  
- Ventilasjon i boligen fremstår med naturlig avtrekk



fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg.  
- Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal  
- Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.  
- Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2

Forhold som har fått TG2:

Balkongdør

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er observert fuktmerker i terskel, det er glipper utvendig mot terskel.

Tiltak: Oppgradering av terskel, tetting utvendig må påberegnes

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyde på rekkverk er målt til 0,9m.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflater, gulv i soverom

Avvik: Laminat på soverom er ikke lagt etter legganvisning, det er avvik i legging med for tette endeskjøter.

Konsekvens/Tiltak: Sprekkdannelse i laminat kan oppstå, ved legging med for tette skjøter.

Overflater vegger og himling - bad

Avvik: Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen

eller byggematerialet er uegnet. Dør til badet er nærmere enn 1m fra dusjvegg, og er da plassert i våtsone. Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Konstruksjoner fungere med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert. Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Overflater gulv - bad

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er observert svanke i dusjsone.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år. Det mangler tetting rundt avløpsrør under servantskap, mansjett rundt rør skal ligge 2,5cm over slukrist. Tetting rundt avløpsrør må påberegnes.

Tiltak: Det anbefales løsning med bruk av dusjkabinett på badet. Dette for å forhindre vanninnslag i konstruksjoner, og at skader skal kunne oppstå.

Oppgradering av våtrommet bør påberegnes innen rimelig tid, tatt i betraktning av alder på konstruksjoner

Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det mangler spalte under veggmontert wc, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Tiltak: For at garnityr skal kunne få TG1, må det etableres lekkasje sikring fra sisternen. Eller fremlegge dokumentasjon på løsning, for innebygget sisternen.

Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon

Tiltak: Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres. Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt

Avtrekk - kjøkken

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

Tiltak: Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse. Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Vannledninger

Avvik: TG settes ut i fra alder på vanntilførsel til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Tiltak: Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

Elektrisk anlegg

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full

dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Integrerte hvitevarer medfølger.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Det ble observert skjegg- eller sølvkre ved to anledninger vinteren 2023. Ikke sett noen i leiligheten siden.

### **Parkering**

Leierett til parkeringsplass følger den enkelte beboer. Det er ikke adgang til å fremleie parkeringsplassene. Om en parkeringsplass står ubenyttet 6 måneder, mister leietaker retten til denne. Plassene leies ut etter venteliste. Styret står fritt til å sette priser for leie

### **Forsikringsselskap**



Protector Forsikring ASA

#### Polisenummer

3441567

#### Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

#### Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

#### Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Grønn

#### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 490 000

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

#### Formuesverdi primær

Kr 953 840

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 3 624 592

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet

«Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### Eierbrøk

187/10000

#### Felleskostnader inkluderer

Forretningsfører, felles forsikring, nedbetaling lån, vaktmestertjenester, renhold, fjernvarme, drift og vedlikehold.

#### Fordeling:

Fellesutgifter kr. 3.253,-

Renter og omkostninger lån kr. 105,-

Avdrag lån kr. 1.067,-

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4425

#### Andel Fellesgjeld

Kr 13 058

#### Fellesgjeld pr. dato

04.10.2024

#### Andel fellesformue

Kr 33 659

#### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Sameiet

#### Sameienavn

Sameiet Olaf Schous Vei 1 - 3 - 5

#### Organisasjonsnummer

890 222 072

#### Om sameiet

Boligselskapet består av 63 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5 med org.nr.: 890222072 i Oslo kommune.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

#### Styrets mail:

osv135@gmail.com.

#### Facebook-side:

Sameiet har sin egen gruppe på Facebook "Sameiet Olaf Schous vei 1-3-5" Det anbefales å registrere seg her da det blir brukt som informasjonskanal både fra styret og mellom beboerne.

#### Vedlikehold / innkjøp 2023

I budsjettåret har vi gjennomført murpussarbeider og maling av den delen av fasen som ikke består av tegl. For øvrig er det er ikke utført



vedlikehold/innkjøp av betydning i regnskapsåret utover vanlige løpende utgifter til lyspærer, låser, borkjøring av avfall osv.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Det er ingen akutte vedlikeholdsbehov som må utføres i 2024.

Kommende 5-års periode

Det er ingen spesielle vedlikeholdsbehov utover vanlig løpende driftskostnader i kommende 5 års periode.

For bruk av fellesvaskeri er det utarbeidet egen særinstruks.

Standard skilter skal settes opp på ringetablå og postkasse. Disse kan bestilles hos Qualitronic, tlf. 22 27 45 35. Uregelmenterte skilt kan fjernes.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 94907026390, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.10.2024: 7.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 04.10.2024: 699 220

Andel av saldo: 13 059

Første termin/første avdrag: 25.10.2017 ( siste termin 25.09.2025 )

Flytende rente

#### Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

#### Regnskap/budsjett

Regnskapet viser et overskudd på kr 785 370,-

Styret har kjørt en stram økonomisk styring gjennom året. Vi foreslår derfor ett budsjett uten

økning i fellesutgiftene. Felleslånet vårt som ble tatt opp i forbindelse med rehabilitering av badene blir nedbetalt september 25 og vi har en ganske stor bufferkonto.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

#### Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

#### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Dyrehold

Er ikke kjent at det foreligger hinder for dyrehold.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det har vært avholdt en dugnad som hadde relativt bra oppmøte. Det ble utført hagearbeid og ryddet i kjeller. Det hele ble avsluttet med sosialt samvær og pizza.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

ABBL

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 229, seksjonsnummer 41 i Oslo kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/229/41:

08.02.1938 - Dokumentnr: 1449 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:229

Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1938 - Dokumentnr: 8886 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:229

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1975 - Dokumentnr: 4737 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER

FØRSTE OVERDRAGELSESSUM.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2021 - Dokumentnr: 340186 - Jordskifte

Sak: 17-144410REN-JLST SINSENPARKEN

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1975 - Dokumentnr: 4737 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 41

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 187/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 63 SEKSJONER

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.12.1939.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.12.1939.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, U 1.0-1.5

Etter reguleringsplan S-2255 vedtaksdato 28.7.77

Se endret reguleringsbestemmelser S-2937, vedtaksdato 1.10.87.

Se reguleringssak: 201813816 Sinsenterrassen 11 - 21 med flere (Sinsenbyen) - Midlertidig forbud mot tiltak

Det er i Sinsenterrassen 11 – 21 (saksnr.

201812025) søkt om utskiftning av vinduer.

Sinsenterrassen 11-21 er en funksjonalistisk lamellbygning i fire etasjer og sokkeletasje. Den

inngår som en del av det helhetlige byplangrepet for Sinsenplataet, med variasjoner over det

samme arkitektoniske uttrykket. Store deler av

området er oppført på Byantikvarens gule liste

over bevaringsverdige bygninger, og som en del av

Sinsen er området i kommuneplanen for Oslo

avmerket med nasjonale kulturminneinteresser.

Sinsenbyen omfattes også av Riksantikvarens



NBI-register over kulturmiljøer i by med nasjonale interesser.

Byantikvaren har uttalt seg til søknad om utskiftning av vinduer med sterk fraråding. Vi vurderer å vedta midlertidig forbud mot tiltak på bakgrunn av Byantikvarens sterke fraråding og ønske om nedleggelse av midlertidig forbud mot tiltak for å omregulere området med hensynssone H507-bevaring, kulturmiljø, med dertil hørende reguleringsbestemmelser, av hensyn til nasjonale kulturminneinteresser.

#### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt etter vedtektene pkt. 3:

Ved utleie plikter seksjonseier å underrette styret ved skriftlig melding. Meldingen skal inneholde fullt navn og telefonnummer til leietaker, seksjonseiers nye adresse og telefonnummer, samt leieperiodens utløp. Seksjonseier plikter å gi leietaker en kopi av sameiets husordensreglement og vedtekter før innflytting.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

4 490 000 (Prisantydning)

-----  
13 058 (Andel av fellesgjeld)



4 503 058 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

112 570 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

113 810 (Omkostninger totalt)

124 210 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 010 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 616 868 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 627 268 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 630 068 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 113 810

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen

overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 24 900,- oppgjørshonorar kr 6 990,- og visninger kr 3 490,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 500,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utlegg opplysninger forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Simon Duy Lam Nguyen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
simon.nguyen@aktiv.no  
Tlf: 908 19 698

#### **Ansvarlig megler**

Teoline Jakobsen  
Eiendomsmegler  
teoline.jakobsen@aktiv.no  
Tlf: 456 00 226

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate

2

0568 OSLO

Tlf: 228 71 190

#### **Salgsoppgavedato**

04.10.2024



## Norsk takst

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

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

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

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

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takspartner.no  
905 31 615

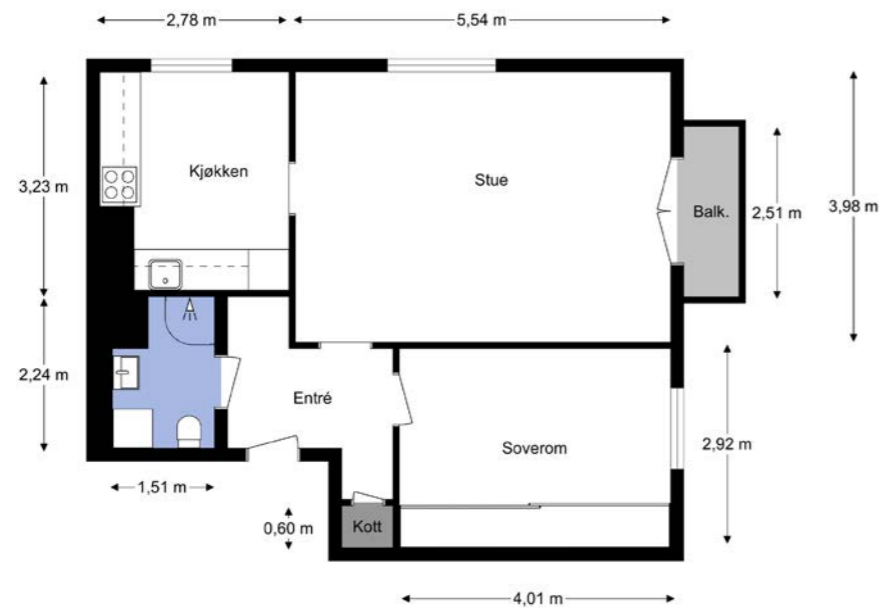
# Tilstandsrapport

📍 Olaf Schous vei 5, 0572 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 83, bnr. 229, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m<sup>2</sup> BRA-i: 54 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.10.2024

Rapportdato: 04.10.2024

Oppdragsnr.: 11838-2624

Referansenummer: UL8730

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



#### 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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

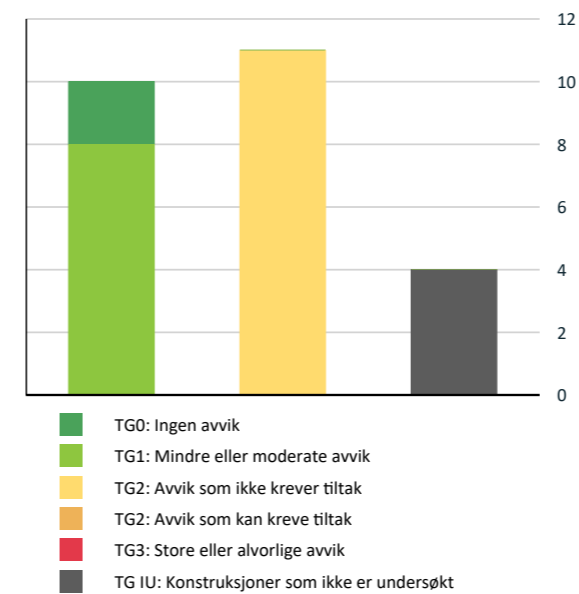
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Det er satt opp lettvegg i entre som danner ett kott.

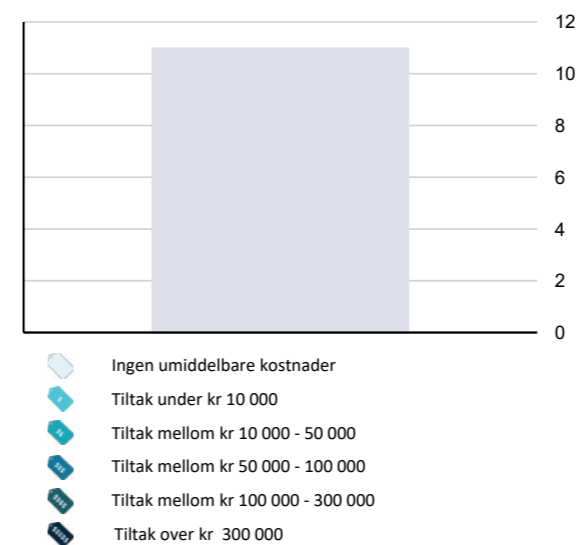
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Olaf Schous vei 5. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom <a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b> AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
! Utvendig > Balkongdør <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk <a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
1939

#### Tilbygg / modernisering

2015	Bad	Legging av fliser med varmekabler, arbeidet er utført av M-TEK.
2021	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer
2022	El-arbeid	Diverse El-arbeid utført av B2 Elektro AS
2022	Interiør	Montering av innredning på bad, arbeidet ble utført av Comfort Bryn AS
2023	Innredning	Leiligheten fikk bygget nytt innebygd speilskap i gangen i Q4.
2024	Overflater	Nytt laminat ble lagt på soverom i Q1 2024 og ny graderobe installert.

### UTVENDIG

#### TG IJ Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

#### TG I Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Dører

Entrédør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

#### TG 2 Balkongdør

2-fløyet balkongdør i treramme med 2-lags glass fra 2000.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass reduseres over tid.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er observert fuktmerker i terskel, det er glipper utvendig mot terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av terskel, tetting utvendig må påberegnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.2m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med støpt betongdekke, rekkverk fremstår med spiler i stål.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk er målt til 0,9m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### INNSENDIG

#### TG 2 Overflater



# Tilstandsrapport

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Laminat og fliser.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater av plater, strie og mur.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,71m.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminat på soverom er ikke lagt etter legganvisning,  
det er avvik i legging med for tette endeskjøter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkdannelse i laminat kan oppstå,  
ved legging med for tette skjøter.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.  
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,  
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.  
Det er registrert 8mm høydeforskjell,  
på gjennomgående mål i stue.  
Høydeforskjell på dette nivået er svært  
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.  
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.  
Boligen ligger i ett område med moderate målinger,  
i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:  
glatte dørblander i malt utførelse.  
Dørblander, dørridere og karmen,  
fremstår med normal funksjonalitet.

## TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke  
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst  
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter  
i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

Badet er bygget i 2007,  
oppført i regi av utbygger.  
Det foreligger ferdigattest på oppføring av  
alle bad hos plan og bygg.  
Ferdigattest er datert 13.02.2008.  
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,  
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37.  
Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk.  
Sluk i gulv må være festet i gulvet på  
en slik måte at det ikke oppstår  
bevegelse mellom duk og underlag.  
Det må være tilfredsstillende fall på gulv  
mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være  
1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.  
Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

### LEILIGHET > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,  
veggflater er belagt med fliser.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid  
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.  
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Dør til badet er nærmere enn 1m fra dusjvegg,  
og er da plassert i våtzone.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.  
Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler,  
ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner,  
bør oppgradering forventes innen rimelig tid.  
Det anbefales bruk av dusjkabinett,  
for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### LEILIGHET > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.  
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,  
Det er på badegulvet målt 40 mm. høydeforskjell fra døråpning til  
slukrist.  
Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på  
byggetidspunktet.  
Deler av gulv i dusjnise er nærmest flatt.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.  
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger  
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Fliser med varmekabel ble lagt nytt i 2015,  
utført i regi av M-Tek.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er observert svanke i dusjsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### LEILIGHET > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen.  
Det er synlig banemembran i hovedsluk.  
Dokumentasjon/ferdigattest, legges  
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

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

TG settes ut i fra alder på veggmembran,  
da mer enn halvparten av konstruksjonens  
levetid er oppbrukt. Forventet levetid på  
smøremembran, er ca.15 år.

Det mangler tetting rundt avløpsrør under servantskap,  
mansjett rundt rør skal ligge 2,5cm over slukrist.

Tetting rundt avløpsrør må påberegnes.

Det anbefales løsning med  
bruk av dusjkabinett på badet.  
Dette for å forhindre vanninnslag i konstruksjoner,  
og at skader skal kunne oppstå.  
Oppgradering av våtrommet bør  
påberegnes innen rimelig tid,  
tatt i betraktning av alder på konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### LEILIGHET > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,  
speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin av  
smal type og veggmontert wc.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det mangler spalte under veggmontert wc,  
for synliggjøring av evt. lekkasjevann  
fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at garnityr skal kunne få TG1,  
må det etableres lekkasje sikring fra sisternen.  
Eller fremlegge dokumentasjon på løsning,  
for innebygget sisternen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### LEILIGHET > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørbland for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir  
eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men  
ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde  
luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler,  
om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov  
å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte,  
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### LEILIGHET > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom



## Tilstandsrapport

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

### KJØKKEN

#### LEILIGHET > KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med profilerte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: oppvaskmaskin.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### LEILIGHET > KJØKKEN

##### TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

Kjøkken:  
Vanntilførsel med kobberør.

Bad:  
Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.

Stoppekran:  
Kran er plassert over himling på bad, samt på vannrør i kjøkkenbenk. Kran er testet og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

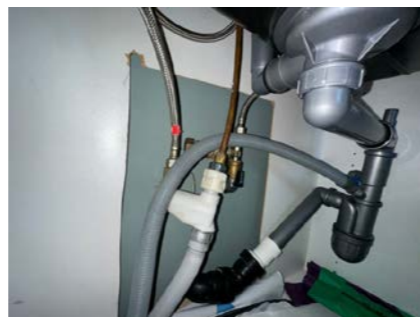
TG settes ut i fra alder på vanntilførsel til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rørpropplegg i kjøkkenbenk



Stoppekraner plassert på bad

##### TG 1 Avløpsrør

## Tilstandsrapport

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

##### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

##### TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

##### TG 1U Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

##### TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

##### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeid utført i 2022.  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja

##### 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?  
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

Det er foretatt El-tilsyn av leiligheten den 23.08.2022, ingen avvik er registrert. El-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll, og omhandler ikke totalen på anlegget.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Tilstandsrapport

Nei



Sikringskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskap

### TGO Branntekniske forhold

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.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

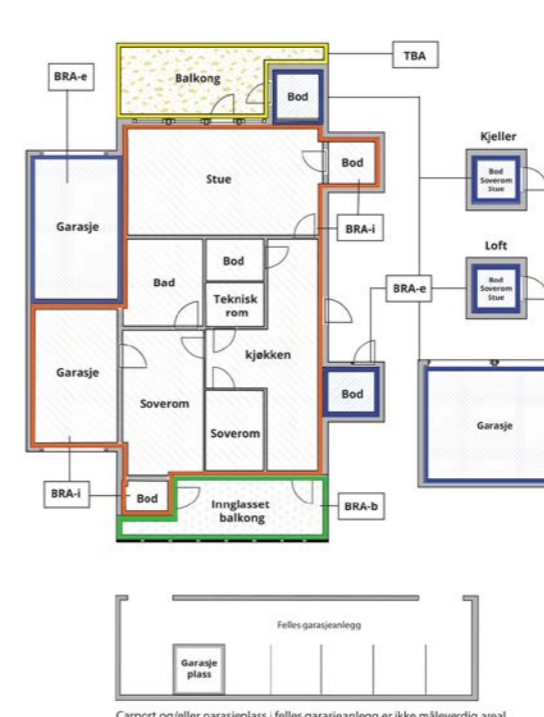
### Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod
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.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 avdelte deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	54			54	2
Kjellerbod		2		2	
<b>SUM</b>	<b>54</b>	<b>2</b>			<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré , Kjøkken , Soverom , Stue , Bad , Kott		
Kjellerbod		Bod	

#### Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 1,7m<sup>2</sup>.  
Bod er merket med nr.Sek.nr41.

Bod areal utgjør til sammen 2m<sup>2</sup> i BRA-E.  
Balkongen er målt til 2,02m<sup>2</sup> og er avrundet til 2m<sup>2</sup> i TBA.

Leiligheten er målt til 53,5m<sup>2</sup> og avrundet opp til 54m<sup>2</sup>,  
dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.  
Det er satt opp lettvegg i entre som danner ett kott.

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	1



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2024	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Joachim Eide Eivindsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	229		41	1935 m <sup>2</sup>	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

#### Adresse

Olaf Schous vei 5

#### Hjemmelshaver

Eivindsen Joachim Eide

#### Boligselskap

SAMEIET OLAF SCHOUSVEI  
1-3-5

#### Forretningsfører

Asker og Bærum  
Boligbyggelag A/L

#### Organisasjonsnr

890222072

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med: laminat og fliser på gulv og malte veggflater.

Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.

Adkomst til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og

himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kundeskjema	04.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	04.10.2024		Gjennomgått	3	Nei
Tilstandsrapport fra forrige salg	04.10.2024		Gjennomgått	16	Nei
Ferdigattest bygning	04.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Faktura kjøkken	04.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Rapport M-TEK	04.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Faktura Comfort	04.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon EI-arbeid	04.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eltilsyn Elvia	04.10.2024		Gjennomgått	2	Nei



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UL8730>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240178	
Selger 1 navn	
Joachim Eide Eivindsen	
Gateadresse	
Olaf Schous vei 5	
Poststed	Postnr
OSLO	0572
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JEE

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: JEE

2

Document reference: 1006240178

Document reference: 1006240178



- 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

#### 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 forsikringskostnader 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: 1006240178

Document reference: 1006240178

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joachim Eivindsen	9f69fd1f24d2e3fa287cba40 302040b0ba6a0b5e	03.10.2024 12:58:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240178

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Eline Garshol

Dato utkjrt: 04.10.24 Side 1 av 2

Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5	V <sup>3</sup> r ref.:	111/41
Olaf Schous Vei 5	Type:	Sameie
0572 OSLO	Eiere:	Joachim Eivindsen
Organisasjonsnr: 890 222 072	Seksjonsnr:	41

**1: Felleskostnader**

Tot. innv. m <sup>3</sup> ned:	4 425	
Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 253
	RENTER OG OMKOSTNINGER L; N	105
	AVDRAG L; N	1 067

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (P n):	13 058	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	22 437
Klient ajourf. P n:	699 220	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	1 191 366

Spesifikasjon av P n:

L<sup>3</sup> nenummer: 94907026390, HandelsbankenAnnuitetsP n, 12 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 04.10.2024: 7.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 04.10.2024: 699 220

Andel av saldo: 13 059

Fjorste termin/fjorste avdrag: 25.10.2017 ( siste termin 25.09.2025 )

flytende rente

**4: SNrskilte opplysninger**

Styreleder: Emma Ulseth  
 Adresse: Olaf Schous vei 1  
 Postnr/-sted: 0572 OSLO  
 E-post: osv135@gmail.com

Parkeringsplass fordeles etter venteliste av styret

**6: Ligning - 2023**

Annen formue:	33 659	Gjeld:	22 437	Andre inntekter:	1 112
		Utgifter:	1 762		

**8: Bygning/eiendom**G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 83/229 - seksjon:41

Feste/eiet tomt: Eiet

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Eline Garshol

Dato utkjrt: 04.10.24 Side 2 av 2

Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5	V³ r ref.:	111/41
Olaf Schous Vei 5	Type:	Sameie
0572 OSLO	Eiere:	J oachim E ivindsen
Organisasjonsnr: 890 222 072		

**9: Forsikring**

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisen:	3441567
--------------	--------------------------	----------	---------

## HUSORDENSREGLER

### Sameiet Olaf Schous vei 1-3-5

For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene, er enhver ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes. Som første regel gjelder at leilighetene og eiendommen for øvrig ikke må brukes slik at det generer naboene.

#### §1 Vedlikeholdsplikt

Beboerne sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhørende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av for eksempel maling, tapet, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikkerhetsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og oppsteking av vann- og avløpsrør til og med egen vannlås. Likeledes plikter beboerne å holde vedlike ledninger og innredninger som han selv har satt opp.

#### §2

Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. Se etter at søppel som kastes i rommet, er så tørr som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende eller sterkt brennbart avfall eller sette fra se sådanne i søppelrommet.

#### §3

Det skal ikke legges ut avfall, brød eller lignende til fugler da dette lett trekker rotter og mus til eiendommen.

#### §4

Risting av tøy i trappeganger og fra balkonger/vinduer må ikke forekomme. Sigarettstumper og lignende skal ikke kastes fra balkonger eller vinduer.

Sykler og lignende skal ikke hensettes i trapp eller kjellerganger, men bare i dertil anviste rom. Barnevogner tillates i oppgangene, men kun på følgende anviste plasser:

- oppgang 1: under trapp
- oppgang 3: kjellerområde mellom oppgang 1 og 3
- oppgang 5: under trapp i kjeller

Plassering av barnevogner må ikke forringe rømningsveiene ved brann. Styret sørger for at brannforskriftene overholdes.

Biler må bare henses på dertil anviste steder, og i alle tilfelle slik at de ikke hindrer alminnelig passasje og trafikk. Biler som feilparkeres vil kunne bli borttauet.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid holdes låst. Bruk av ild eller bart lys i kjeller er forbudt. Lyset i kjelleren skal alltid holdes slukket. Inngangsdørene skal alltid holdes låst. Påse at vann- og kloakkrør i vintertiden ikke utsettes for frost.

#### **§5 Lufting**

Ingen må luften gjennom entrédører. I fyringssesongen henstilles det til beboerne å luften kortest mulig tid av gangen. Alle rom må holdes så godt oppvarmet at ledninger ikke fryser.

#### **§6 Behandling av leilighetene**

Badekaret/dusjen må ikke anvendes slik at avløpet tilstoppes. Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i klosettet, og det må bare benyttes klosettpapir.

Vannkraner bør ikke skrues helt opp, da dette skaper generende støy i rørene. Kjøkkenavfall som for eksempel kaffegrut eller lignende må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Springer et rør og stoppkranen ikke kan bli stengt med det samme, kan et håndkle eller annet tøyestykke surres rundt bruddstedet. En snipp av kledet skal henges ned i en bøtte eller vask, slik at vannet samles opp i denne.

Skader som beboerne selv ikke kan utrede, skal uten unødig opphold meldes til styret. Varmt vann må ikke brukes unødvendig. Utvendig antenne tillates ikke oppsatt.

#### **§7 Ro i leilighetene**

Det skal være vanlig ro i leiligheten etter klokken 23.00. Banking, boring eller annen bruk av støyende verktøy er tillatt mellom:

- kl. 08.00 - 19.00 på hverdager
- kl. 09.00 - 18.00 på lørdager og
- kl. 12.00 - 18.00 på søndager og helligdager.

Musikkinstrumenter, støvsugere, vaskemaskiner i leiligheter eller lignende må ikke brukes mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Radio, stereoanlegg og TV er tillatt i den grad det ikke generer naboene.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra beboere av leilighetene over, under og ved siden av.

Det må ikke spilles fra åpne vinduer eller så høyt at det generer naboer. Unødig smell ved lukking av entrédør må unngås.

Ved støyende selskaper eller fester skal det gis skriftlig beskjed minst 1 dag i forkant til naboer som kan tenkes å bli sjenert av dette.

#### **§8 Trappevask**

Beboerne skal holde kjellerboder, trapper og vinduer i trappeganger rene. Trappevasken utføres av eget rengjøringsbyrå.

#### **§9 Vask, tørking av tøy m.m.**

For bruk av fellesvaskeri er det utarbeidet egen særinstruks.

Ved vanning av blomster på balkonger eller ved rengjøring av disse, må det påsees at det ikke drypper vann på balkongene under. Om vinteren påhviler det beboerne å holde balkongene rene for snø og is.

#### **§10 Utleie**

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietakeren.

#### **§11 Skilting**

Standard skilter skal settes opp på ringetablå og postkasse. Disse kan bestilles hos Qualitronic, tlf. 22 27 45 35. Ureglementerte skilt kan fjernes.

#### **§12 Erstatningsplikt**

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

(Vedtatt 30. april 1982, endret mai 1995, august 1998, mars 2009, mars 2010 og mars 2017)



**VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 1-3-5, GNR 83, BNR 229**  
Vedtatt ordinært årsmøte 29.04.2019

**§ 1  
DEFINISJON**

Sameiet Olaf Schous vei 1-3-5 består av 63 eierseksjoner i Oslo. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet, herunder kjeller og boder.

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon, har akseptert nedenstående vedtekter for sameierne og at disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

**§ 2  
ANSVAR**

Sameierne hefter utad og innad (seg imellom) i henhold til seksjonens eierbrøk, jfr. § 4.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

**§ 3  
DISPONERING**

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Ved utleie plikter seksjonseier å underrette styret ved skriftlig melding. Meldingen skal inneholde fullt navn og telefonnummer til leietaker, seksjonseiers nye adresse og telefonnummer, samt leieperiodens utløp. Seksjonseier plikter å gi leietaker en kopi av sameiets husordensreglement og vedtekter før innflytting.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

**§ 4  
FELLESUTGIFTER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 1. ledd §4

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Polise basert på huseieransvar med kasko er dekket under ett for hele eiendommen.

**Parkeringsplasser**

Leierett til parkeringsplass følger den enkelte beboer. Det er ikke adgang til å fremleie parkeringsplassene.

Om en parkeringsplass står ubenyttet 6 måneder, mister leietaker retten til denne.

Plassene leies ut etter venteliste. Styret står fritt til å sette priser for leie.

**§ 5  
ÅRSMØTET**

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av juni måned, med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Alle innkallelser skjer skriftlig.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet skal ledes av styrets leder. Hvis ikke lederen er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet.

Protokollen skal være tilgjengelig for seksjonseierne.

### ÅRSMØTETS KOMPETANSE

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

### EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene
- h) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne utover 5% av årlige fellesutgifter.

#### Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning 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 eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig

### FULLMAKT

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan tilbakekalles av fullmaktsgiver.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Årsmøtet treffer bestemmelser om hvordan fellesarealet skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at bruksenheten og felles arealer blir holdt på en tiltalende måte. Det henligger under sameiermøtet å vedta eventuelle husordensregler.

Årsmøtet treffer bestemmelser om hvordan fellesarealet skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at bruksenheten og felles arealer blir holdt på en tiltalende måte. Det henligger under sameiermøtet å vedta eventuelle husordensregler.

### § 6

#### STYRET

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med opptil 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når ett styremedlem eller forretningsfører forlanger det.

Styremøtet ledes av styrelederen, og ved eventuelt forfall av denne skal styret selv velge sin møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av sameiermøtet.

Det ligger under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsførere, gi instruks for denne, fastsette dennes lønn og føre tilsyn med at den oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Alle styrevedtak treffes ved simpelt flertall.

Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 eller flere medlemmer av styret i fellesskap.



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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor, valgt av årsmøtet

## § 7

### **VEDLIKEHOLD**

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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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) nøkler og låser
- j) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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 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.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

## § 8

### **MISLIGHOLD**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

#### **Pålegg om salg av seksjonen**

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

#### **Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## § 9

### **SIKKERHETSSTILLELSE**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## § 10

### **FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

## §11

### REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

## § 11

### TVISTER

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5 tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00 - Styrerommet - Schouterassen borettslag - Schouterassen 13 - kjeller-sydende.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Tormod Sølund ble valgt som møteleder.

#### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Christian Gulaker Pedersen fra ABBL ble valgt til å føre protokoll.

#### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Til stede var 8 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakt(er), totalt 10 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen.

#### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**

Emma Ulseth ble valgt til å signere protokollen.

#### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

### 2. Styret informerer

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

### 4. Godtgjørelse til det sittende styre.



**Vedtak:**

Styret får kr 130 000,- til intern fordeling.

**5. Budsjett for 2024**

Se vedlagte budsjett for 2024.

**Vedtak:**

Styrets budsjett tatt til orientering.

**6. Valg****6.1 Valg av styreleder**

Tormod Søland, på valg

**Vedtak:**

Emma Ulseth ble valgt for 2 år.

**6.2 Valg av styremedlemmer**

Bendik Kajander, på valg

**Vedtak:**

Naledi Marie Søland ble valgt for 2 år.

Tuva Konsmo Barland ble valgt for 2 år.

**6.3 Valg av varamedlemmer**

Casper Støvland Hansen, på valg

Naledi Marie Søland, på valg

**Vedtak:**

Casper Støvland Hansen ble gjenvalgt for 1 år.

Tormod Søland ble valgt for 1 år.

**6.4 Valg av valgkomité****Vedtak:**

Ivaretas av sittende styre.

**6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling****Vedtak:**

Tormod Søland

Møtet ble signert og avsluttet 18:45.

**Protokoll for Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5**

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tormod Søland (sign.)	10.04.2024
Sekretær	Christian Gulaker Pedersen (sign.)	10.04.2024
Protokollvitne	Emma Ulseth (sign.)	15.04.2024

## REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5

Eierens underskrift og dato:

\_\_\_\_\_  
(Eierens underskrift)

\_\_\_\_\_  
(Dato)

#### Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

# Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5

The logo consists of the letters 'ABBL' in a white, sans-serif font, centered within a dark green circle.

## Ordinært årsmøte | 2024



## Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5

### Til seksjonseiere og andre med møterett

#### Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5

**Tid:** tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00

**Sted:** Styrerrommet - Schouterassen borettslag - Schouterassen 13 - kjeller-sydende

#### 1. Konstituering

##### 1.1 Valg av møteleder

##### 1.2 Valg av protokollfører

##### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

##### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

##### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

#### 2. Styret informerer

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

#### 3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

#### 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Forslag til vedtak:** Styret får kr 130 000,- til intern fordeling.

#### 5. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering.

#### 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tormod Søland  
Styremedlem, Emma Ulseth  
Styremedlem, Bendik Kajander  
Varamedlem, Casper Støvland Hansen  
Varamedlem, Naledi Marie Søland

##### 6.1 Valg av styreleder

Tormod Søland, på valg

**Forslag til vedtak:** Emma Ulseth velges for 2 år.

##### 6.2 Valg av styremedlemmer

Bendik Kajander, på valg

**Forslag til vedtak:** Naledi Marie Søland velges for 2 år.

Tuva Konsmo Barland velges for 2 år.

##### 6.3 Valg av varamedlemmer

Casper Støvland Hansen, på valg

Naledi Marie Søland, på valg

**Forslag til vedtak:** Casper Støvland Hansen gjenvelges for 1 år.

Tormod Søland velges for 1 år.

##### 6.4 Valg av valgkomité

**Forslag til vedtak:** Ivaretas av sittende styre.

##### 6.5 Valg av representanter til ABLs generalforsamling

**Forslag til vedtak:** Tormod Søland

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen  
Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5  
Styret

## Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5

### Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Tormod Søland, Finkefaret 11  
Styremedlem, Emma Ulseth, Olaf Schous vei 1  
Styremedlem, Bendik Kajander, Trondheimsveien 26 B  
Varamedlem, Casper Støvland Hansen, Olaf Schous vei 1  
Varamedlem, Naledi Marie Søland, Olaf Schous vei 3

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

#### Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 63 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5 med org.nr.: 890222072 i Oslo kommune.

##### **Forsikringer.**

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441567

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

#### Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

#### Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 785 370,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra; noe mindre kostnader tilknyttet vedlikehold og andre driftskostnader.

Styret har kjørt en stram økonomisk styring gjennom året. Vi foreslår derfor ett budsjett uten økning i fellesutgiftene. Felleslånet vårt som ble tatt opp i forbindelse med

rehabilitering av badene blir nedbetalt september 25 og vi har en ganske stor bufferkonto.

Fjernvarmeutgiftene har vært høye da det er politisk bestemt at leverandøren Hafslund Oslo Celsio kan følge spotprisen på strøm i sin prissetting. Dette innebærer også strømstøtte. Det er i tillegg varslet betydelige økninger i kommunale avgifter som vann, avløp og renovasjon.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

#### Vedlikehold / innkjøp 2023

I budsjettåret har vi gjennomført murpussarbeider og maling av den delen av fasen som ikke består av tegl. For øvrig er det er ikke utført vedlikehold/innkjøp av betydning i regnskapsåret utover vanlige løpende utgifter til lyspærer, låser, borkjøring av avfall osv.

#### Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Det er ingen akutte vedlikeholdsbehov som må utføres i 2024.

#### Kommende 5-års periode

Det er ingen spesielle vedlikeholdsbehov utover vanlig løpende driftskostnader i kommende 5 års periode.

#### Diverse

Det er en høy andel av utleide leiligheter i sameiet. Vi minner om vedtektene som påbyr eier om å registrere sine leieboere med navn, telefon og e-mail på "min side" på abbl.no. Eventuelt kan disse opplysningene sendes på styrets e-mail: [osv135@gmail.com](mailto:osv135@gmail.com).

Sameiet har også sin egen gruppe på Facebook "Sameiet Olaf Schous vei 1-3-5" Det anbefales å registrere seg her da det blir brukt som informasjonskanal både fra styret og mellom beboerne.

Vi opplever kontinuerlig problemer med hensetting av avfall i fellesområder og i søppelrom. Altså avfall som ikke hentes av renholdsverket. Dette koster sameiet mye penger til bortkjøring som må betales av alle. Vi vil en til to ganger i året bestille container til bruk for slikt og henstiller til beboerne at man oppbevarer privat det man vil kaste til containeren kommer.

Det har vært avholdt en dugnad som hadde relativt bra oppmøte. Det ble utført hagearbeid og ryddet i kjeller. Det hele ble avsluttet med sosialt samvær og pizza.

Vi har det siste året hatt problemer med hærverk, forsøpling og røyking/hasjrøyking i kjelleren og i bodområdene. Det har også blitt funnet narkotika. Det har ved flere anledninger vært observert samlinger av ungdommer i kjelleren som ikke er beboere i sameiet. Spesielt det såkalte «vognrommet» synes å være ett populært samlingsted, og styret har funnet døren åpen til alle døgnets tider. Mye tyder på at manglende forsvarlig lukking av denne døren var en medvirkende årsak til frostinntrengning og den store vannlekkasjen vi hadde i kjelleren pga. sprukne vannrør nylig i kuldeperioden januar 24. Døren er nå låst med egen lås.

Styret plasserte ut brannslukkere ved alle dørene til kjelleren fra oppgangene. Flere av dem ble etter kort tid stjålet, og en ble også tømt i inngangspartiet til nr. 3. Utsetting av nye brannslukkere er derfor satt i bero inntil videre.

#### HMS



Alle boligsameier er pålagt å ha en HMS plan. Siste revisjon er lagt ut til den enkelte og kan lastes ned av den enkelte sameier på "Min side" på abbl.no. Det påhviler den enkelte sameier ansvaret for å sette seg inn i denne planen og eventuelt distribuere den til sine leieboere hvis leiligheten er utleid. Det er fortsatt noen sameier som ikke har logget seg inn på «min side».

Det samme gjelder for husordensregler og vedtekter.

#### Styret i Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5

Årsmeldingen er godkjent av styret.

### Resultatregnskap Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 816 923	2 816 928	2 816 908	2 816 908
Annen driftsinntekt	2	24 850	27 600	29 000	29 000
Sum driftsinntekter		2 841 773	2 844 528	2 845 908	2 845 908
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	3	148 330	148 330	148 000	148 000
Annen driftskostnad	4	1 742 728	1 626 164	1 850 500	1 893 796
Vedlikehold, innkjøp	5	130 878	21 258	200 000	100 000
Sum driftskostnader		2 021 936	1 795 752	2 198 500	2 141 796
Driftsresultat før finansposter		819 837	1 048 776	647 408	704 112
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	6	59 070	21 672	18 000	18 000
Finanskostnad	7	93 537	84 109	85 000	65 000
Sum finansposter		-34 467	-62 437	-67 000	-47 000
Driftsresultat		785 370	986 339	580 408	657 112

Balanse Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Eiendeler</b>			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omlrpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 346	12 154
Andre fordringer	8	0	35 490
Sum fordringer		6 346	47 644
Bankinnskudd, kasse o.l	9	1 951 272	1 849 836
Sum omlrpsmidler		1 957 618	1 897 480
Sum eiendeler		1 957 918	1 897 780

Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5

Balanse Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	10	594 485	0
Udekket tap	10	0	-190 885
Sum egenkapital		594 485	-190 885
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 13	1 191 367	1 817 258
Sum langsiktig gjeld		1 191 367	1 817 258
Kortsiktig gjeld			
Leverandrgjeld		128 490	213 626
Forskudd felleskostnader		41 966	55 933
Annen kortsiktig gjeld	12	1 610	1 847
Sum kortsiktig gjeld		172 066	271 407
Sum gjeld		1 363 433	2 088 665
Sum egenkapital og gjeld		1 957 918	1 897 780

Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Tormod Snyland  
Styreleder

Bendik Kajander  
Styremedlem

Emma Ulseth  
Styremedlem

Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5



### Note 0 - Regnskapsprinsipper

I regnskapet består ende av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for pålydende kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdikningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles påneopptak i sameiet, vil påneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	2 145 984	2 178 924	2 099 908	2 089 908
Avdrag ordinære pån	594 121	567 036	632 000	662 000
Renter ordinære pån	76 818	70 968	85 000	65 000
Sum	2 816 923	2 816 928	2 816 908	2 816 908

### Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Oppstillingsplass	24 400	27 600	29 000	29 000
Bod	450	0	0	0
Sum	24 850	27 600	29 000	29 000

### Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styre honorar	130 000	130 000	130 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	18 330	18 330	18 000	18 000
Sum	148 330	148 330	148 000	148 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: Ingen

### Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nettkraft	18 163	23 057	40 000	20 000
Fjernvarme	695 665	710 209	800 000	750 000
Vann- og avløpsavgift	247 712	200 880	230 000	300 000
Renovasjon	215 505	190 712	214 000	233 000
Containerleie	3 345	5 057	15 000	10 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	0	0	0	30 000
Forsikring	200 156	172 150	200 000	200 000
Forvaltning og revisjon	131 374	127 472	129 000	136 296
Innbetalingservice	2 331	2 331	4 000	4 000
Teknisk rådgivning	5 338	0	0	0
Serviceavtaler	7 438	7 438	8 000	8 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	0	0	5 000	0
Kontingent Huseiernes Landsforbund	5 108	2 150	2 000	2 000
Vaktmestertjeneste	122 897	87 906	86 000	100 000
Grøntanlegg	5 403	0	0	0
Sonjbrøyting/strøying/feiling	11 234	31 125	32 000	15 000
Trappevask	4 893	0	0	0
Renhold	55 305	55 488	60 000	60 000
Utgifter v/styret	2 285	2 650	6 000	6 000
Rekvisita, porto, mm	2 520	2 090	10 000	10 000
Fellesarrangement/dugnad	1 557	1 497	5 000	5 000
Leie av lokale	1 000	0	1 000	1 000
Gebyr	3 000	3 452	3 000	3 000
Sum	1 742 728	1 626 164	1 850 500	1 893 796

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktrøy	0	1 325	0	0
L³ ser, n³kler, ringeanlegg	4 014	0	0	0
Vedlikehold bygg	3 369	1 875	0	0
D³r³rer/³nngangspartier	3 439	0	0	0
Fasade	106 750	0	0	0
Gr³ntanlegg, fellesareal	1 118	2 250	0	0
Sand, pukk, salt	938	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	8 371	0	0
Vaskeri	0	2 813	0	0
Egenandel skade	10 000	0	0	0
Skade dekket av boligselskapet	0	4 625	0	0
Brannsikringstiltak	1 078	0	0	0
Diverse vedlikehold	172	0	200 000	100 000
Sum	130 878	21 258	200 000	100 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p³ restanse	3 744	2 187	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	36 617	1 512	0	0
Finansinntekt	18 709	17 973	18 000	18 000
Sum	59 070	21 672	18 000	18 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig l³ n	93 537	84 109	85 000	65 000
Sum	93 537	84 109	85 000	65 000

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	0	15 789
Periodisering kostnader	0	2 208
Erstatningsmessige skader	0	17 493
Sum	0	35 490

Kortsiktige fordringer

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	713 144	648 323
S³parekonto Boligbanken	1 238 129	1 201 512
Sum	1 951 272	1 849 836

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-190 885	-1 177 224
Fra³ rets resultat	785 370	986 339
Sum andre fond/udekket tap	594 485	-190 885
Sum egenkapital	594 485	-190 885

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevl³ n	1 191 367	1 817 258
Sum	13	1 191 367

Det er stilt f³lgende pant: Blankol³ n

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
P³ l³pte renter	1 610	1 847
Sum	1 610	1 847



### Note 13 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering av vvs og vinduer
L³ nenummer:	94907026390
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	7.05 %
Beregnet innfridd:	25.09.2025
Opprinnelig lånebeløp:	8 812 245
L³ nesaldo 01.01:	1 817 258
Avdrag i perioden:	625 891
L³ nesaldo 31.12:	1 191 367

### Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld på n 94907026390	1	32 674	32 674
	8	22 250	178 000
	10	21 417	214 170
	8	20 317	162 536
	2	19 711	39 422
	10	19 351	193 510
	2	19 142	38 284
	1	17 778	17 778
	1	17 247	17 247
	9	15 200	136 800
	11	14 631	160 941

### Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 626 073	1 254 101
Endringer disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskap)	785 370	986 339
Fradrag for avdrag langsiktig på n	-625 891	-614 367
i rets endring disponible midler	159 479	371 972
Disponible midler UB	1 785 552	1 626 073

### Resultat og balanse med noter for Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

#### For Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5

Styreleder	Tormod Søland (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Emma Ulseth (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Bendik Kajander (sign.)	20.02.2024



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5

Til årsmøtet i Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Olaf Schousvei 1-3-5s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: PVJ3O-JEV8J-81YYE-5OEK4-4WV4E-YDJYX

Penneo Dokumentnøkkel: PVJ3O-JEV8J-81YYE-5OEK4-4WV4E-YDJYX



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

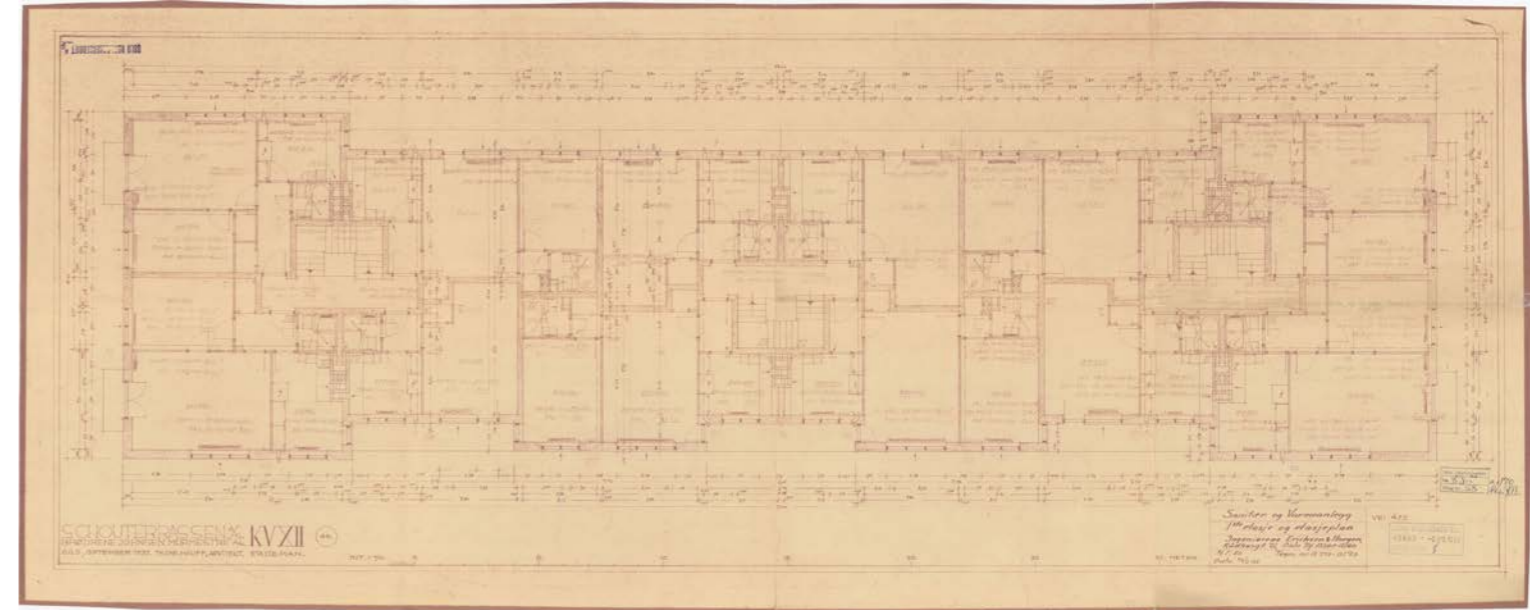
Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-22 15:18:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PVJ30-JEY8J-81YYE-SOEK4-4WV4E-YD1YX



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 135 1938.

### Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Th. Chr. Hauff,  
under 1/10 1937 anmeldte byggearbeide  
-- v a n i n g s h u s --

på gårds nr. 83, bruks nr. 229,

stamnr. Schouterrassen, kv. XII, vei nr. 479,

tilhørende Brødrene Johnsen Murmestrene A/S

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 27/10-39 er der ikke funnet noget  
lovstridig ved selve bygningen.

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 30/11 1939.

Vann- og Kloakkvesenet, den 5/5 1939.

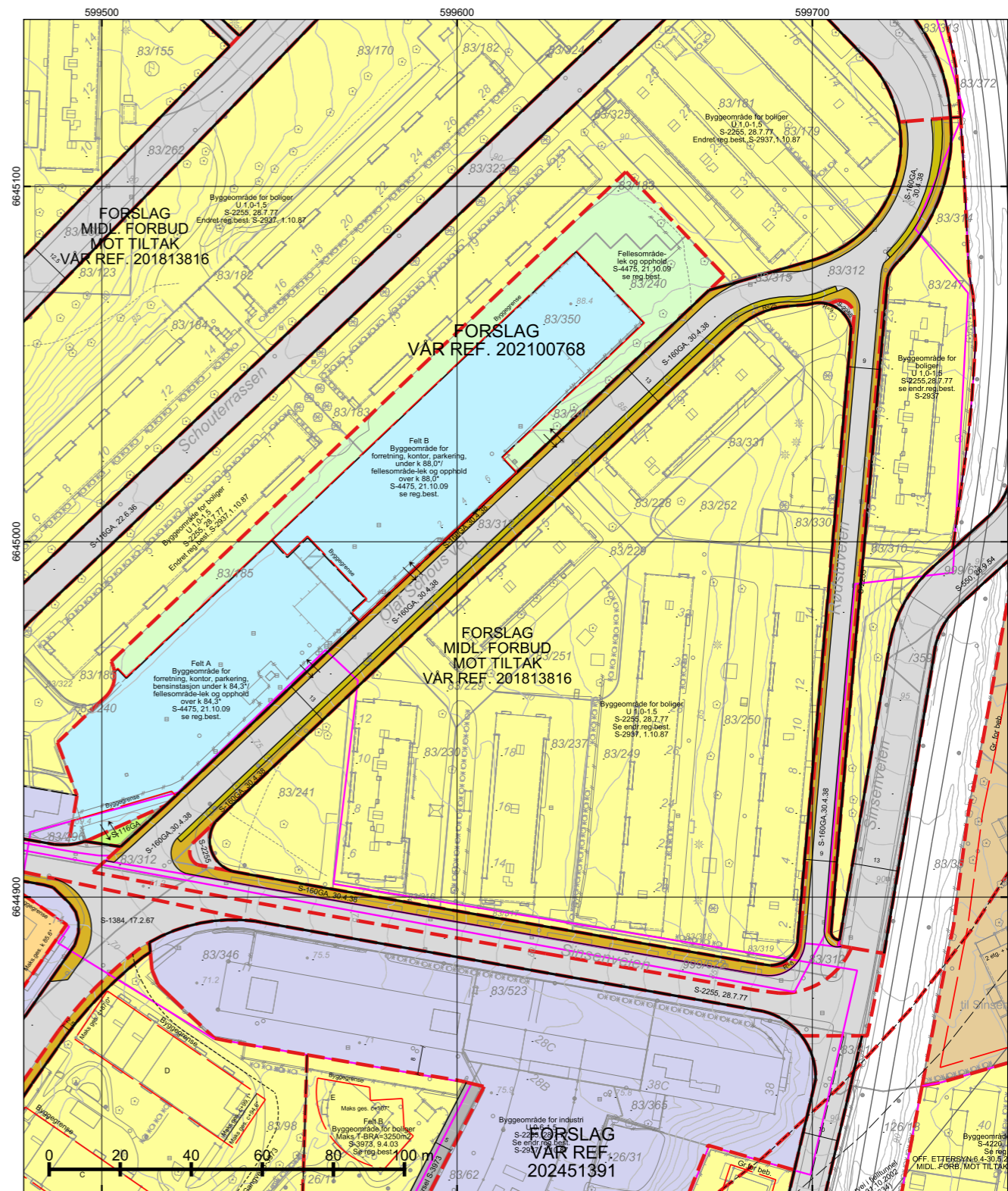
Feiermesteren, den 27/6 1939.

Aker bygningskontroll, 8de desember 1939.

*Severin*  
Bygningschef.


*MP*  
Bygningsinspektør.

*J. A. W.*



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 02.10.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 324396/ 86499445 Adresse: OLAF SCHOUS VEI 5 Gnr/Bnr: 83/229</p>	



# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

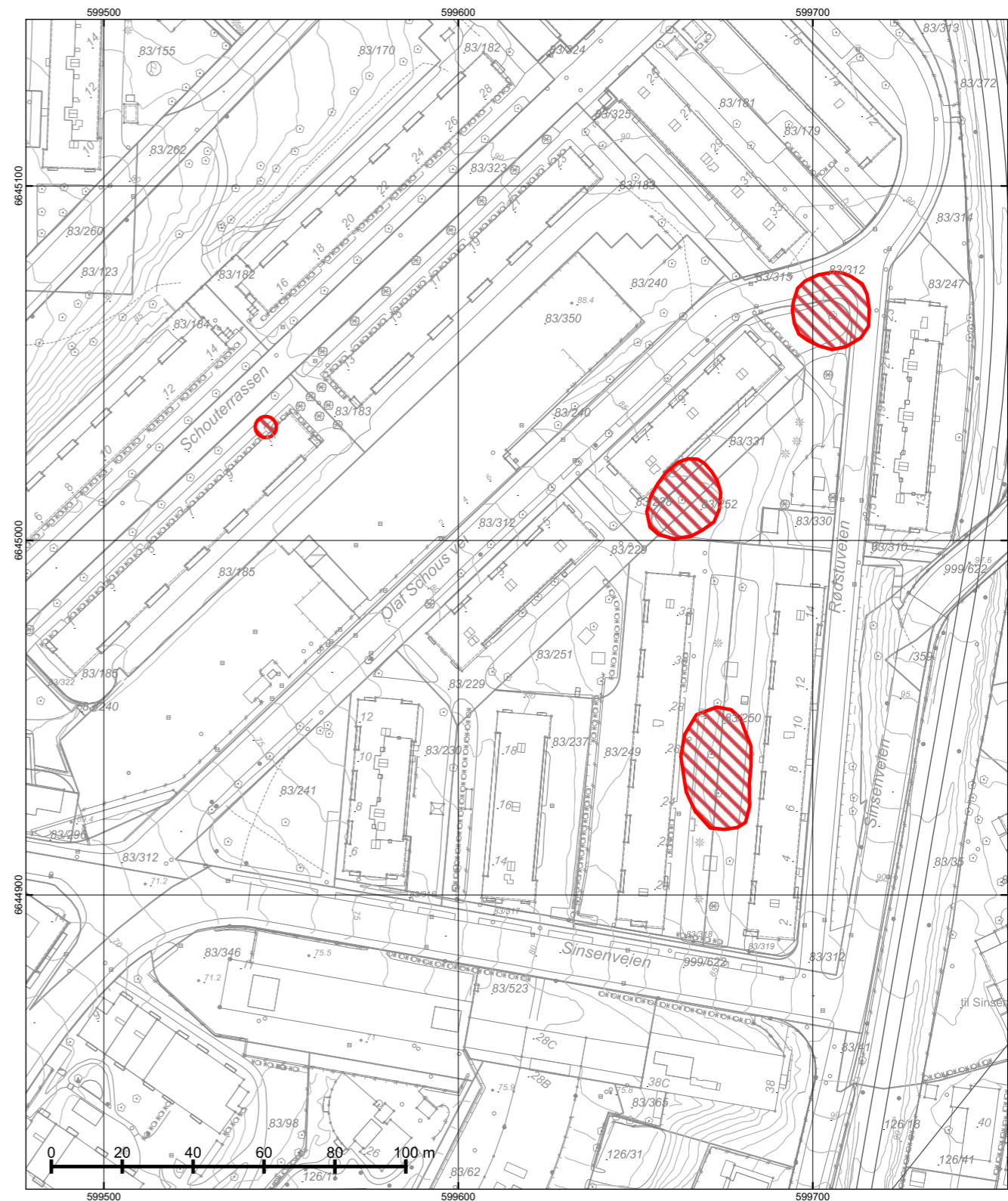
- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formåavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

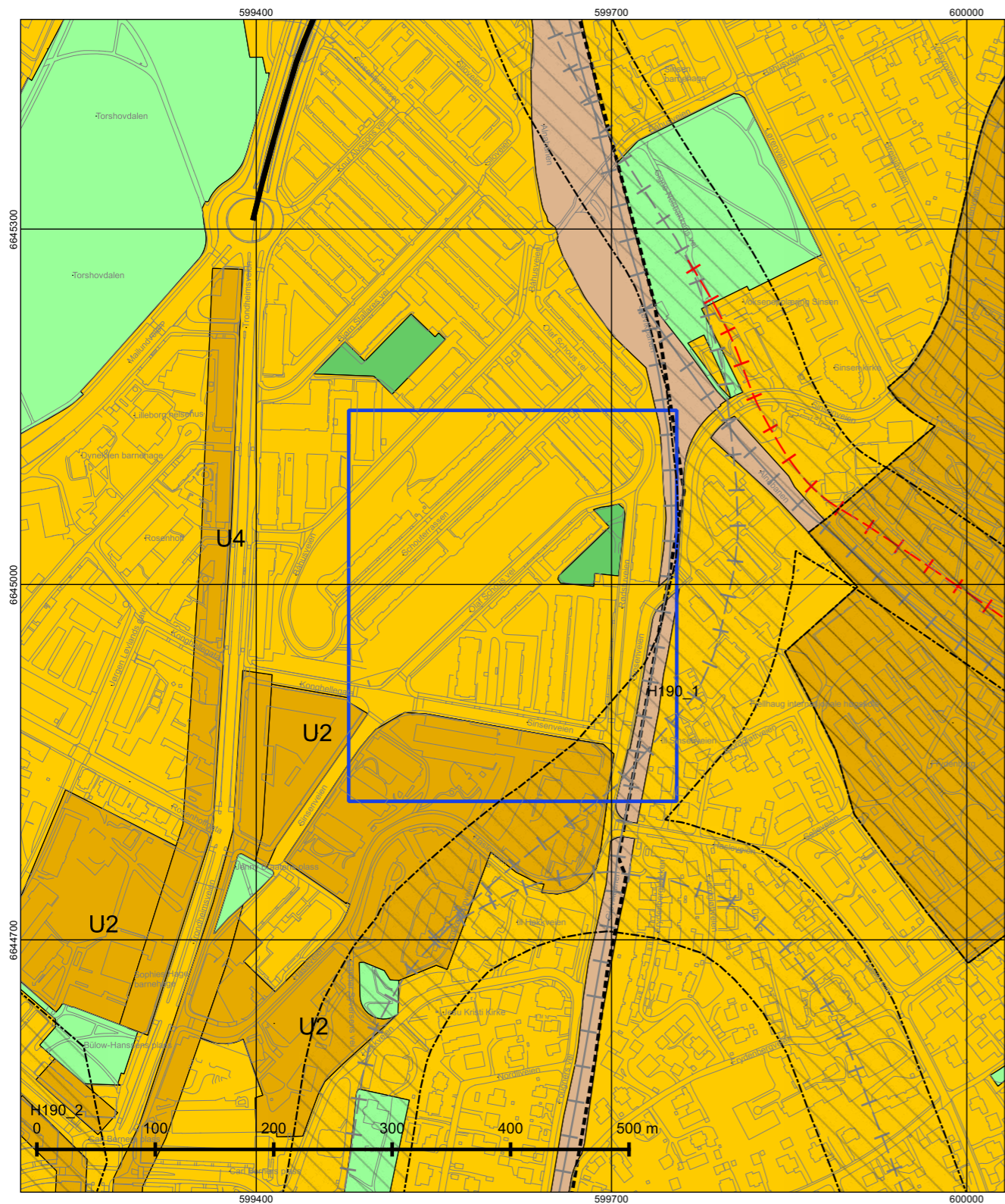
↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 02.10.2024                  Bruker: tas                  Målestokk 1:1000                  Ekvidistans 1m                  Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32                  Høydereferanser                  - Reguleringsplan: Se reg.best.                  - Bakgrunnskart: NN2000                  Originalformat: A3</p>	<b>Naturmangfold</b>		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreng høydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 324396/ 86499445	Deres ref.: 14197/ SING@MSAKTV	
	Adresse: OLAF SCHOUS VEI 5	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 83/229			





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

### Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtidig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ↑ Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- ..... Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810\_2 - Krav om felles planlegging
- H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310\_1 - Kvikkleire
- H310\_2 - Steinsprang
- H320\_1 - Stormflo
- H320\_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



### 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.

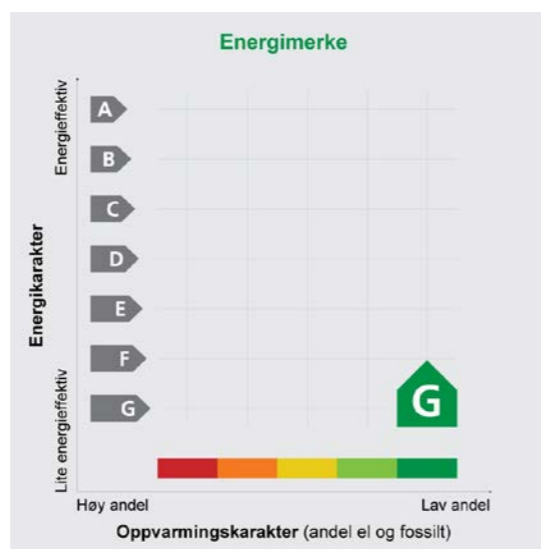
Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 02.10.2024  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 324396/86499445  
Deres ref.: 14197/ SING@MSAKTV



Adresse	Olaf Schous vei 5
Postnr	0572
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	83
Bnr.	229
Seksjonsnr.	41
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1375516
Dato	25.03.2022



Innmeldt av Karoline Selvåg

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

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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

#### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

#### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

#### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1938
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl
<b>BRA:</b>	54
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Fjernvarme
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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



# Nabolagsprofil

Olaf Schous vei 5 - Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 189 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	4 min	0.3 km
Rosenhoff Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	4 min	0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	9 min	0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	22 min	1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	2.8 km

## Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	8 min	0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	16 min	1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	19 min	1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	13 min	1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	15 min	1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	24 min	1.8 km
Hersleb videregående skole	24 min	



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 75/100

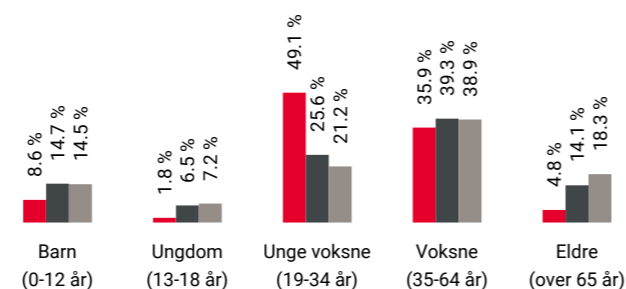


Kvalitet på skolene  
Bra 71/100



Naboskapet  
Høflige 56/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	6 min	0.5 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	7 min	0.5 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min	0.6 km

## Dagligvare

Rema 1000 Rosenhoff	1 min	
Nærbutikken Schouterrassen PostNord, søndagsåpent	3 min	0.2 km

## Primære transportmidler

1. Trikk
2. Buss
3. Egen bil



Kollektivtilbud  
Veldig bra 95/100



Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

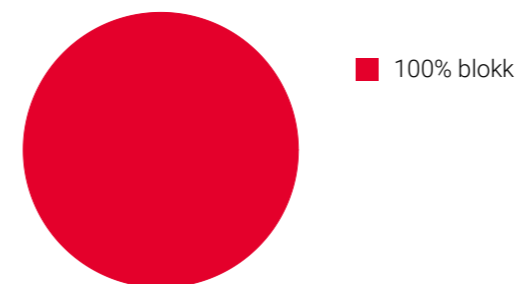


Aktivitetstilbud  
Meget bra 83/100

## Sport

Sinsenparken Ballspill	7 min	0.5 km
Lindeberglia Ballbinge Ballspill	8 min	0.6 km
Mudo Gym Carl Berner	4 min	
Fresh Fitness Sinsen	4 min	

## Boligmasse



«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

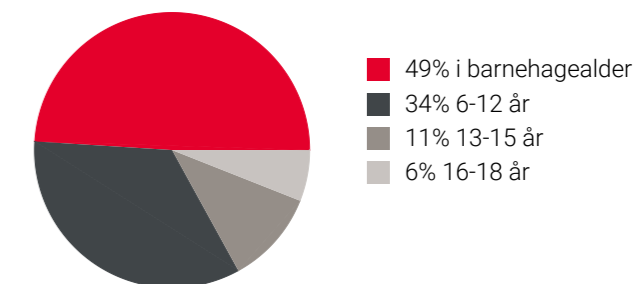
Sitat fra en lokalkjent



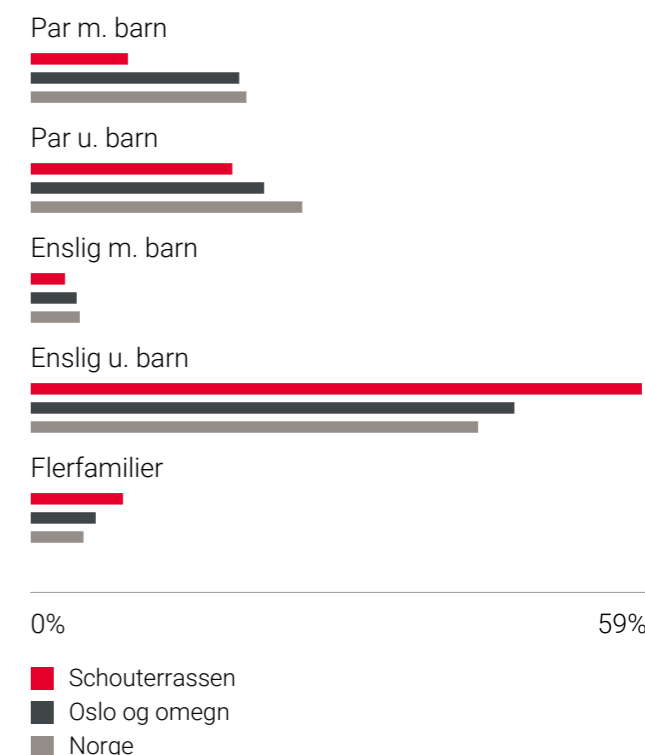
## Varer/Tjenester

Carl Berner passasjen	5 min
Apotek 1 Carl Berner	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

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

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

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

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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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).

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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Olaf Schous vei 5  
0572 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner  
**Saksbehandler:** Simon Duy Lam Nguyen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 908 19 698  
**E-post:** simon.nguyen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre