

aktiv.





Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142
E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 58 901,-
Omkostn.: Kr 112 800,-
Total ink omk.: Kr 4 571 701,-
Felleskostn.: Kr 4 316,-
Selger: Audun Thorp Bjørnstad
Nora Thorp Bjørnstad
Nicolas Baptiste Lemarchand

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total 51/55 kvm
Tomtstr.: 3525.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 177
Snr. 36
Oppdragsnr.: 1006250131

Deres neste drømmehjem?

Er drømmen et lyst, gjennomgående og moderne hjem dere kan flytte rett inn i? Ta en titt på denne boligen i Olaf Schous vei 25! I et rolig, grønt nabolag på toppen av Sinsen finner dere denne gjennomtenkte boligen som inneholder alt dere ønsker dere. Gjennomgående god standard med bla. nytt kjøkken og bad i 2017, samt overflater i 2024. De varme dagene kan tilbringes ute på den hyggelige balkongen! Vi ses på visning!

- Gjennomgående 3-R i 3. etasje:
- Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning
 - Romslig balkong på 9m²
 - Lekkert kjøkken fra 2017 med integrerte hvitevarer
 - Flislagt bad fra 2017 med opplegg for vaskemaskin
 - Vinduer mot to himmelretninger sikrer god med naturlig lys
 - Varmtvann, fyring og internett inkl.
 - P-plass kan leies etter venteliste
 - Sentralt



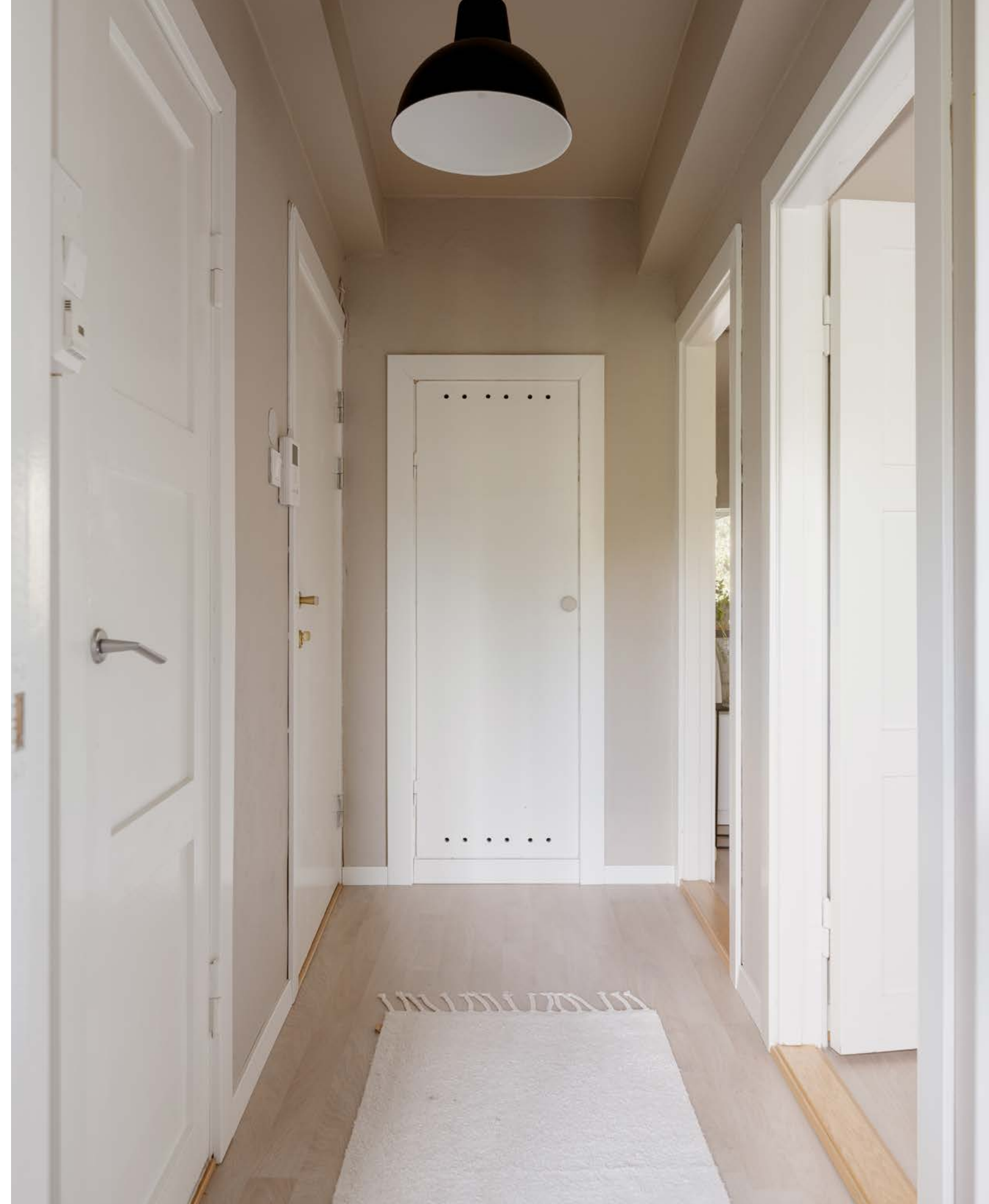
Innhold

Velkommen2
Om eiendommen28
Tilstandsrapport44
Forbrukerinformasjon96
Budskjema97

Velkommen inn!

Fra bakkeplan tar du deg enkelt via hyggelig, grønt inngangsparti til leiligheten som ligger i 3. etasje. I det dere trer over dørstokken får dere umiddelbart en god følelse, og forstår fort hvilket lyst og moderne hjem dette er. Inngangspartiet er hyggelig med plass til yttertøy og sko. Praktisk, plassbygget bod gjør det enkelt å gjemme unna det man ønsker ute av syne.

Gangen er det naturlige bindeleddet mellom alle rom i boligen.





Velkommen inn til det hyggelige,
sosiale oppholdsrommet!

Sosialt oppholdsrom

Her får dere en sosial, åpen løsning mellom stue og kjøkken, noe dagnes eiere selv har satt stor pris på. Her kan dere sosialisere og kokkelere på samme tid. Store vinduer med dype karmere og grønt utsyn, bidrar til godt med naturlig lys i rommet. Den gode romløsningen byr på flere møbleringsmuligheter med bla. sofa, sofabord. TV-benk og spisebord. Veggene er malt i en tidløs beigetone som gjør rommet enkelt å møblere etter egne ønsker og behov.



Stilrent kjøkken

I hjørne av rommet er den stilrene kjøkkeninnredningen plassert. Innredningen er fra 2017 med hvite, matte fronter og laminat benkeplate. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. I tillegg er det den ene benkeplaten forlenget og fungerer fint som spiseplass. Av hvitevarer følger komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Her kan dere koke og samtidig som dere underholder gjestene.



Innbydende hovedsoverom

Hovedsoverommet er stort og innbydende med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommet oppleves lyst og luftig som følge av store vindusflater og balkongdør. Stort garderobeskap for klær og sko. Her kan man utnytte plassen godt og for eksempel lage en kontor-sone dersom det er ønskelig.



På de varme dagene er det deilig å kunne sette opp balkongdøren og binde sammen inne- og uterom. Balkongen er på 9m² med plass til sittegruppe, grill og blomsterkasser. Balkongen er perfekt for avkobling og soling, eller bare for å slippe den friske sommerluften inn.

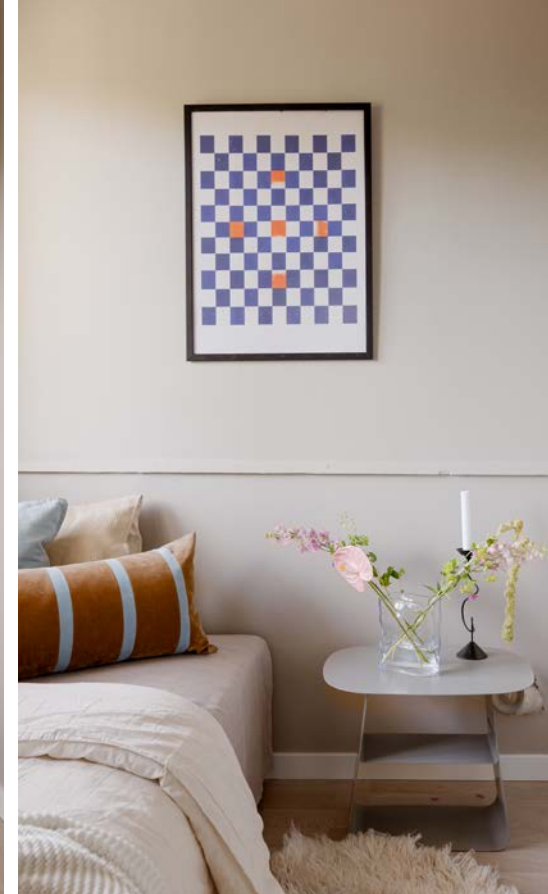


Herlig balkong



Barnerom/gjesterom

Det andre soverommet egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Den gode planløsning gjør det enkelt å møblere rommet etter eget bruk. Vegger og gulv er holdt i lyse, behagelige toner som gir et moderne preg på rommet.



Flislagt bad

Baderommet ble pusset opp i regi av sameiet i 2017.
Badet inneholder servant med underskap, speil med lys over, veggmontert wc og dusjhjørne med skyvedører i glass. Det er også opplegg for vaskemaskin.
Dette er er deilig sted å starte dagen!





Fra bakkeplan tar du deg enkelt via
hyggelig, grønt inngangsparti til
leiligheten som ligger i 3. etasje.

Plantegning

3. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Nabolagsprofil

Olaf Schous vei 25 - Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 198 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

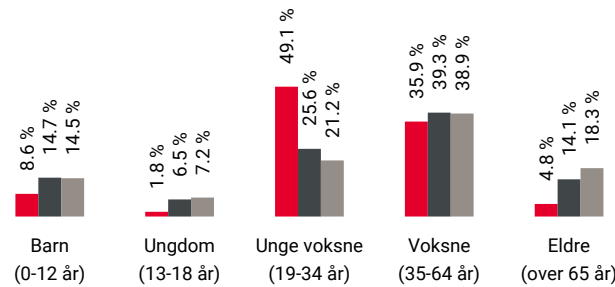


Kvalitet på skolene
Bra 72/100



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

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

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Buss

 Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

 Serveringstilbud

Meget bra 86/100

 Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

-  Sinsenparken

3 min 

Ballspill

0.3 km
-  Sinsen skole

6 min 

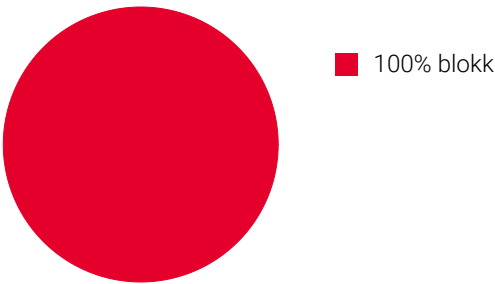
Aktivitetshall, ballspill

0.5 km
-  Fresh Fitness Sinsen

7 min 
-  CrossFit Yggdrasil

7 min 

Boligmasse



«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

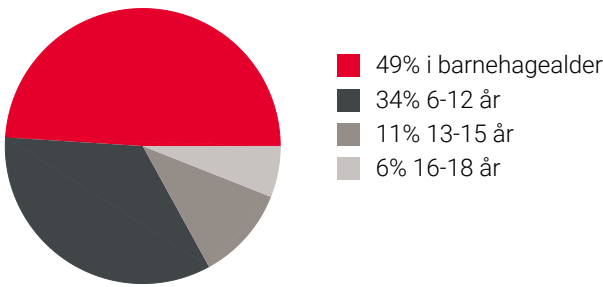
Varer/Tjenester

-  Carl Berner passasjen

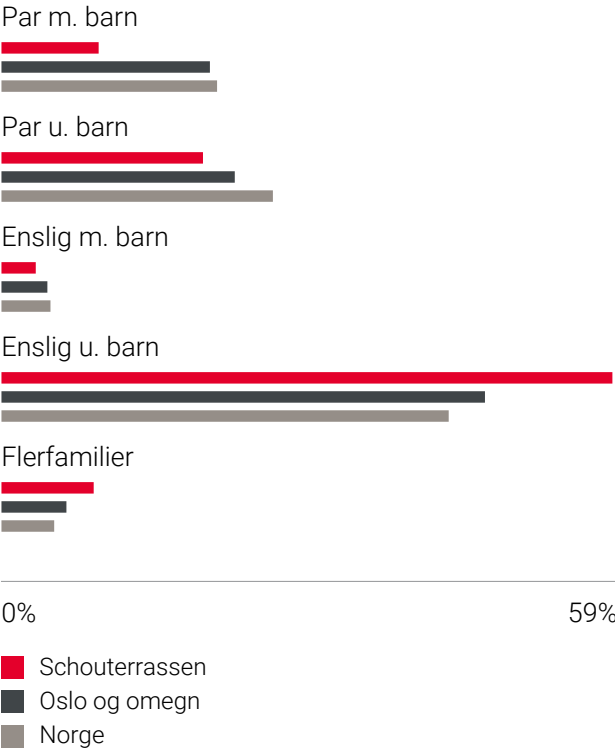
8 min 
-  Apotek 1 Carl Berner

8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

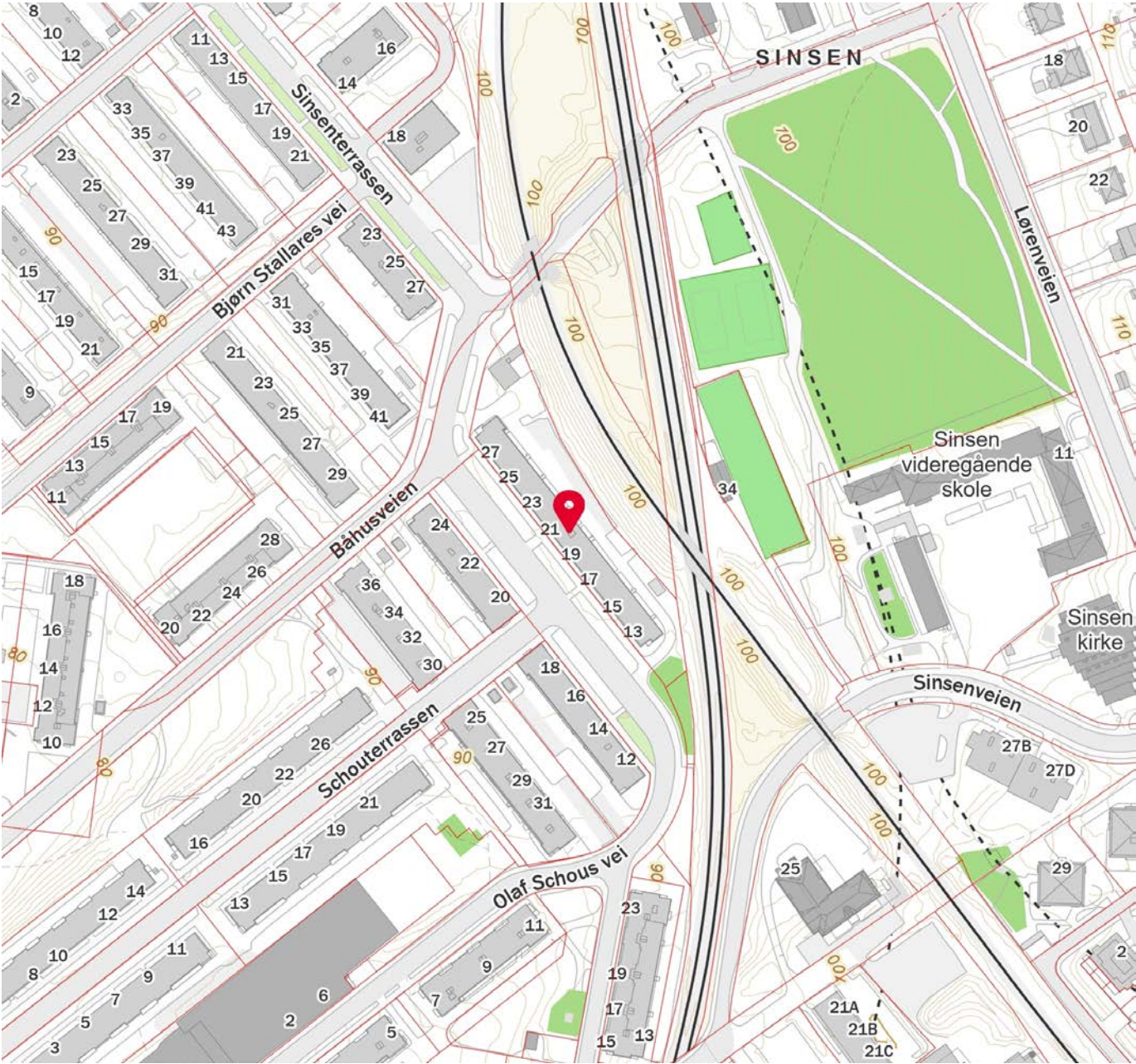
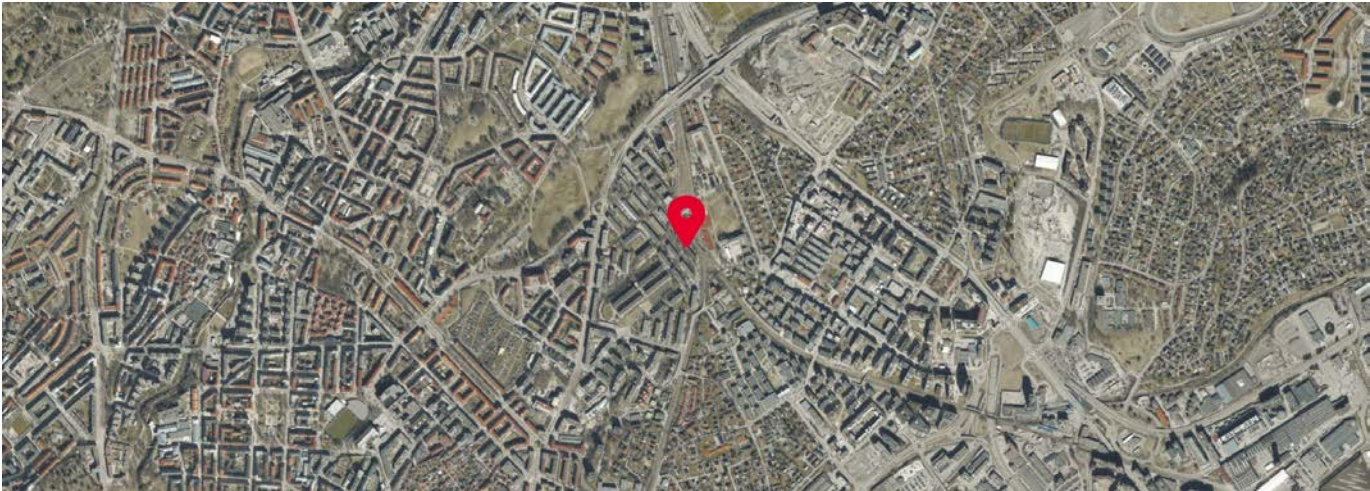


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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: 51 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 55 m²
TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 4 m² Kjellerbod
3. etasje
BRA-i: 51 m² Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad

TBA fordelt på etasje

3. etasje
9 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,3m².
Bod er merket med nr.36.
Bod areal utgjør til sammen m² i BRA-E.
Balkongen er målt til 8,7m² og er avrundet til 9m² i TBA.
Leiligheten er målt til 50,5m² og avrundet opp til 51m²,
dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3525.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Pent opparbeidet tomt med gressplen, gangstier mm.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.
Vinduer er datert 1986 - 2008.

Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

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

eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Totalrehabilitering av badet m/ Nytt sluk, membran og rørføringer fra kjeller opp til alle bad. Det ble også etablert ny sirkulasjon på varmt tappevann.
Arbeid utført av TR-BYGGUTVIKLING AS

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Nytt sluk, ny membranløsning og nye rørføringer.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Ferdigattest foreligger fra 16.01.2018

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært
Herr Andersen AS: Montere kjøkken, plugge gammelt kjøkken. Legge vann og avløp via pumpe (Grundfors Sololift 2) over tak til bad, kasse inn rørene, gipse tak. Tilkoble kjøkkenbatt./avløp, montere Waterguard vv og kv. Alt i november 2017. Norsk Rørservice: Service på avløpspumpe, Januar 2025.
Arbeid utført av Herr Andersen AS, Norsk rørservice

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
BRB elektro AS (2017) Ny kurs til induksjonsplate med komfyrvakt, stekovn, oppvaskmaskin,

stikkontakter over benkeplate. Demontere installasjon på gammelt kjøkken og montere to nye stikkontakter i det samme rommet.
Montere avtrekksvifte, montere lampe i stue. Nye stikk til stekeovn, oppvaskmaskin, kjøpeskap og forbruk over benkeplate. Elfiksern AS (2021) Byttet 4 sikringer grunnet forskjellige leverandører på samme samleskinne og satt inn ny avdekning, kurs 2, 3, 4 og 5. stua: Byttet en ujorda fireveis stikkontakt og en ujordadobbel stikkontakt til nye.
kjøkken: Byttet ujorda stikkontakt til jorda fireveis. Montert ny stikkontakt tilvenstre ved inngang.
soverom : Byttet innfelt ujorda stikkontakt til venstre for seng.
soverom lite: Koblet om i takpunkt.
Arbeid utført av BRB elektro AS / Elfiksern AS

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
2022/23: Omlegging av papp på sameiets tak, ca 1200 kvadratmeter. Antatt levetid på ny papp, ca 40år.
Arbeid utført av Nortekk

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Skaderapport fra Gjensidige v/Kaph entreprenør utarbeidet i januar 2024.

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)?

Radiator på lille soverom sprakk i januar 2024 og medførte vannskader på begge soverom, samt entré. Alle gulv og undergulv ble revet ut, dørkarmer og lister ble revet ut. Tørking pågikk i flere måneder før det hele ble gjenoppbygget med nytt tilfarergulv, isolasjon og parkett. Vegger ble slipt, sparklet og malt. Arbeidet var ferdigstilt i November 2024.

Innhold

Er drømmen et lyst, gjennomgående og moderne hjem dere kan flytte rett inn i? Ta en titt på denne boligen i Olaf Schous vei 25!

I et rolig, grønt nabolag på toppen av Sinsen finner dere denne gjennomtenkte boligen som inneholder alt dere ønsker dere. Gjennomgående god standard med bla. nytt kjøkken og bad i 2017, samt overflater i 2024. De varme dagene kan tilbringes ute på den hyggelige balkongen! Vi ses på visning

Standard

Tilbygg / modernisering:

2017: Bad: Badet ble oppført av TR-Byggutvikling AS, utført i regi av sameie.

2017: VVS/ kjøkken montering

Montering av kjøkken, legging av rør med pumpe på kjøkken.

Arbeidet er utført av Herr Andersen AS.

2017: El-arbeid: Diverse el-arbeid utført på stue/ kjøkken, soverom og entre.

Arbeidet er utført og dokumentert av BRB Elektro AS.

BRB elektro AS (2017) Ny kurs til induksjonsplate

med komfyrvakt, stekovn, oppvaskmaskin, stikkontakter over benkeplate.

Demontere installasjon på gammelt kjøkken og montere to nye stikkontakter i det samme rommet.

Montere avtrekksvifte,

montere lampe i stue. Nye stikk til stekeovn, oppvaskmaskin, kjøpeskap og forbruk over benkeplate.

2021: El-arbeid: Beskrivelse av anlegget/arbeidet utført av Elfiksern AS.

sikringsskap: Byttet 4 sikringer grunnet forskjellige leverandører på samme samleskinne og satt inn nyavdekning grunnet

berøringsfare, kurs 2, 3, 4 og 5. stua: Byttet en ujorda fireveis stikkontakt og en ujordadobbel stikkontakt til nye. kjøkken: Byttet ujorda stikkontakt til jorda fireveis. Montert ny stikkontakt tilvenstre ved inngang. soverom : Byttet innfelt ujorda stikkontakt til

venstre for seng. soverom lite: Koblet omi takpunkt ettersom flere ledere ikke var tilkoblet ordentlig.

2024: Overflater: Renovering av overflater etter vannlekkasje fra radiator.

2025: VVS-arbeid: Rep. av avløpspumpe, arbeidet er utført av Norsk Rørservice As.

Overflater:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett og laminat.

2024: Renovering av overflater etter vannlekkasje fra radiator.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,63m.

Overflater ble oppusset i 2017-2024.

Innvendige dører:

Profilerte dørblander i malt utførelse.

Rør og avløp:

Rørøpplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad.

Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør på kjøkken og bad fremstår med plastrør.

Det er montert pumpe i benkeskap på kjøkken, det bør på beregnes noe støy fra pumpe.

Pumpeløsning i kjøkkenbenk vil kreve noe vedlikehold

Ventilasjon:

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken, ellers tilluftsventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass på de eldste vinduer, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er observert en del bruksslitasje/ knirk i parkett på stue/kjøkken, samt noe knirk i gulv mot balkongdør.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Knirk i tregulv bør påberegnes alder tatt i betraktning.

Om knirk skal fjernes må gulv demonteres, da underliggende konstruksjon må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Eldre dører har behov for vedlikehold med smøring av hengsler og vridere.

Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater Gulv - Bad

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til

krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon - Bad
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.
Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk
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

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.
TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:
Ingen forhold har fått TG3.

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.

Parkering
Ledige garasje- og parkeringsplasser fordeles av styret etter beboernes søknadsansiennitet. Biler skal bare parkeres på anviste plasser.
Det er 26 biloppstillingsplasser, samt 4 garasjeplasser.
Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer
77396345

Diverse
Boligen blir ikke ytterligere vasket ut før overtagelse. Den ble vasket ut av nylig og vært ubebodd siden.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for

eksempel strømleverandører)

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

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt
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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 4 400 000

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 1 191 558

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 766 233

Formuesverdi sekundær år
2023

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
120/10000

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader inkluderer blant annet felles byggforsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Lån nr: 8397.71.62; Akonto avdrag lån 1 kr 241,00
Grønt bidrag kr 28,00
Andel Fjernvarme kr 844,00
Trappevask kr 105,00
Lån nr: 8397.71.62; Akonto renter lån 1 kr 313,00
Bredbånd kr 155,00
Avdrag og renter lån kr 147,00
Kabel-TV kr 250,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 2 233,00
Totalt kr 4 316,00 pr. mnd.

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

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4316

Andel Fellesgjeld
Kr 58 901

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
31.12.2024

Andel fellesformue
Kr 37 342

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet
Sameienavn
Sameiet Olaf Schous Vei 13-27
Organisasjonsnummer
97 54 89 590

Om sameiet
Sameiet Olaf Schous Vei 13-27 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 97 54 89 590 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Sameiet består av 81 seksjoner.

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

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik. Sameiets revisor er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.

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

Trappevask:
Fra 1. januar 2024 overtok firma Rene trapper.

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

Parkering:
Sameiet har fire plasser i garasje og 26 biloppstillingsplasser. To plasser for gjester. Plasser tildeles etter ansiennitet på venteliste.

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

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

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

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

Fellesvaskeri:
Utstyr er i god stand. Vaskekort a kroner 300.

Calling:
Anlegget fungerer godt.

Skadedyr:
Sameiet har fast samarbeid med firma Rentokil.

Årsmøtet har vedtatt forslag om bygging av
utendørs sykkelstur. Søknad ligger i skrivende
stund i Plan og Bygg.

Vedlikeholdsoversikt:
2014:
- Gammel oljetank med volum på 30.000 liter gravd
opp, fjernet og destruert.
- Etablering av sykkelparkering i kjeller nr 13 som
supplement til sykkelbod i kjeller nr 23.
- Felling av viltvoksende løvtrær på gårdens bakside
for å optimalisere lysforhold for beboere i 1. og 2.
etasje.
- Radontest. Alle leiligheter friskmeldt.
2015/2016
- 59 av 80 bad i gården rehabilitert som
skreddersøm. De øvrige 21 badene var modernisert i
nyere tid. Noen av disse badene har fortsatt gamle
sluk, men disse er rehabilitert med innvendig belegg
av firma TT Teknikk. Nye rør for kaldt og varmt
tappevann ført fram til bad 19 og kjøkken i alle
leiligheter. Innvendige soilrør fra bad og kjøkken i
alle leiligheter byttet, eller rehabilitert med teknikken
rør-i-rør.
- Nytt system for rask sirkulasjon av varmt
tappevann.

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

2018
- Prosjekt Bad og rør formelt godkjent av Plan- og

bygningsetaten i Oslo kommune.
- Maling av utvendige vinduskarmer på hovedfasade
og kortsider, samt gamle tofagsvinduer på gårdens
bakside.
- Unntak for balkongdør og nye vinduer mot balkong.
2018/2019
- De åtte trappeoppgangene sparklet og malt i
moderne og tidsriktige farger.
- 56 lyspunkt i trappeoppgangene byttet. Overgang
til eneribesparende led-lamper.
- Nye led-lamper erstatter gammeldags og utdatert
belysning på sameiets garasjebygg.
2022/23
- Omlegging av papp på sameiets tak, ca 1200
kvadratmeter. Arbeidet utført av firma Nortekk.
- Antall levealder på ny papp ca 40 år. Kostnad
omlag en million kroner. Tiltaket ble finansiert av
egenkapital, oppsparte midler.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lån nr. 8397.71.62702 i Handelsbanken.
Annuitetslån med nominell rente 7,7% p.a., effektiv
rente p.a.
Opprinnelig lånebeløp i 2016 kr 6 000 000,-.
Restsaldo pr. 06.08.25 er kr kr 3 195 345,-.
Lånet innfris i 2036.
Dette lånet er et IN-lån, hvor det er mulig til å innfri
lånet 1 gang årlig. Ønske om innfrielse
av seksjonens andel av dette lånet må meldes
skriftlig til forretningsfører senest 31.
oktober for innfrielse ved påfølgende årsskifte.

Lån nr. 8397.71.71892 i Handelsbanken.
Annuitetslån med ominell rente 7,700 p.a., effektiv
rente p.a.
Opprinnelig lånebeløp i 2018 kr 1 400 000,-.
Restsaldo pr. 06.08.25 er kr kr 889 113,-.
Lånet innfris i 2033.

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett
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 kreves ikke styrets godkjennelse ved
overtakelse.

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det fremkommer av styrets nettside at det i 2025
var et dugnadshonorar på 400,- per person.
Porttelefonanlegget: Seksjonseierne har ansvar for
at selve svarapparatet i egen leilighet er i orden.
Seksjonseierne plikter å skaffe seg skilt til
dørtelefonanlegg og postkasse. Den som leier ut
leilighet må skaffe skilt med leietakers navn.

Forretningsfører

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 83, bruksnummer 177,
seksjonsnummer 36 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:

301/83/177/36:
13.07.1936 - Dokumentnr: 8164 - Best. om vann/
kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av
ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1936 - Dokumentnr: 10762 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

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

12.03.1975 - Dokumentnr: 4736 - Erklæring/avtale

PANTERETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE
OVERDRAGELSESSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1975 - Dokumentnr: 4736 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 12/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 81 SEKSJONER

01.10.2019 - Dokumentnr: 1150811 -
Reseksjonering
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/10000
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av formål

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert
03.06.1938.
Det er utstedt ferdigattest på balkonger datert
18.11.2013.
Det er utstedt ferdigattest på rehabilitering av bad
datert 16.01.2018.

Leilighet er ombygget og viker fra originale
tegninger.
Den opprinnelige løsningen med kjøkken er endret.
Kjøkkenet er flyttett ut i stue, det er innredet ett
soverom der kjøkken var tidligere.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
03.06.1938.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til
boligformål. Eiendommen følger reguleringsplan
"boligbegyggelse, etter reguleringsbestemmelser
S-5239", med vedtektsdato 20.11.24.

Det rives, bygges og rehabiliteres i området. For
informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende
områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin
sakinnsyn portal: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Adgang til utleie
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at
korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90
døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke
for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie
inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90
døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes
til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et
flertall på minst to tredjedeler av de avgitte
stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler
dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere
informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette
sameiet om korttidsleie.

Fra vedtektene:
Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for
registrering omgående, senest 14 dager etter
overtagelse/utleie.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for
krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens
grunnbeløp). Kommunen har legalpant i
eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og
kommunale avgifter/gebyrer.

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

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 400 000 (Prisantydning)

58 901 (Andel av fellesgjeld)

4 458 901 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

111 450 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

112 800 (Omkostninger totalt)

123 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 571 701 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 582 601 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 585 401 (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 112 800

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 finansinstitusjo

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 dekningsalg 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 4 900/5 100/5 800 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 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 3 000 Garantipremie/inneståelse 0 Kommunale opplysninger 17 990 Markedspakke 6 990 Oppgjørshonorar 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 000 Tilretteleggingsgebyr
2 490 Visninger per stk.
6 850 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med
urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg
pliktig

Totalt kr: 95 960

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget
sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr
34 900 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Ansvarlig megler bistås av

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Oppdragstaker

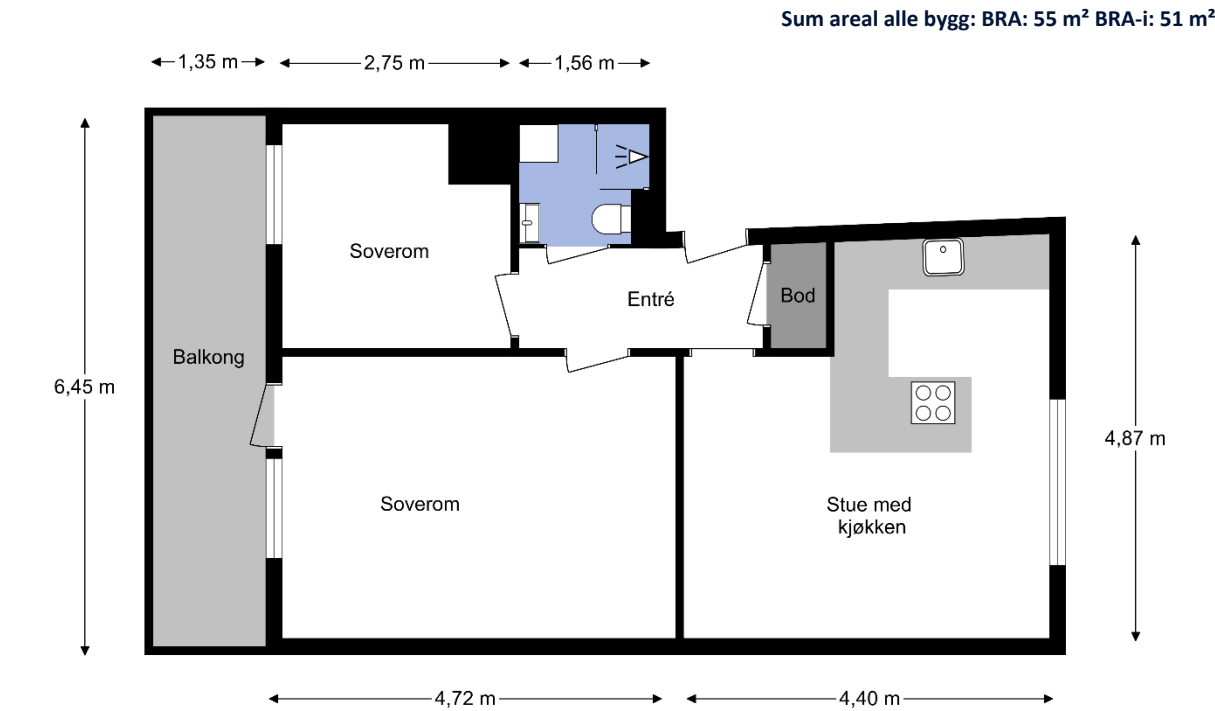
Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer
987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

21.08.2025

Tilstandsrapport

Olaf Schous vei 25, 0572 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 177, snr. 36



Befaringsdato: 14.08.2025 Rapportdato: 19.08.2025 Oppdragsnr.: 11838-25204 Referansenummer: JC2435
Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11838-25204

Befaringsdato: 14.08.2025

Side: 3 av 23

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 funksjonssvikt 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

Oppdragsnr.: 11838-25204

Befaringsdato: 14.08.2025

Side: 4 av 23

Beskrivelse av eiendommen

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

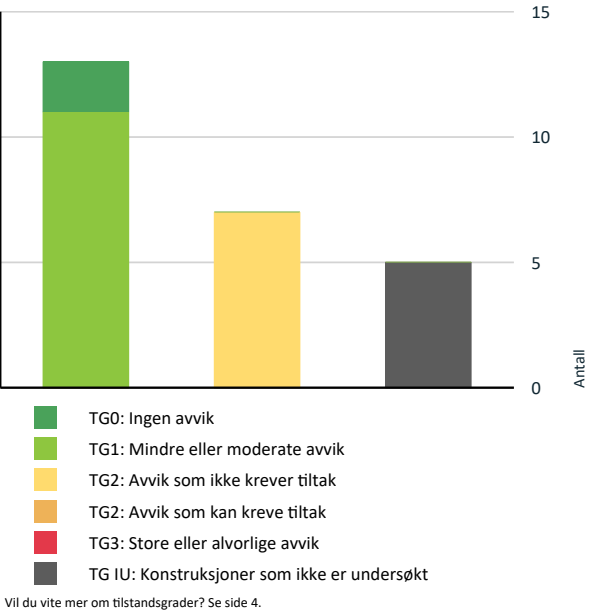
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leilighet er ombygget og viker fra originale tegninger. Den opprinnelige løsningen med kjøkken er endret. Kjøkkenet er flyttet ut i stue, det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere.

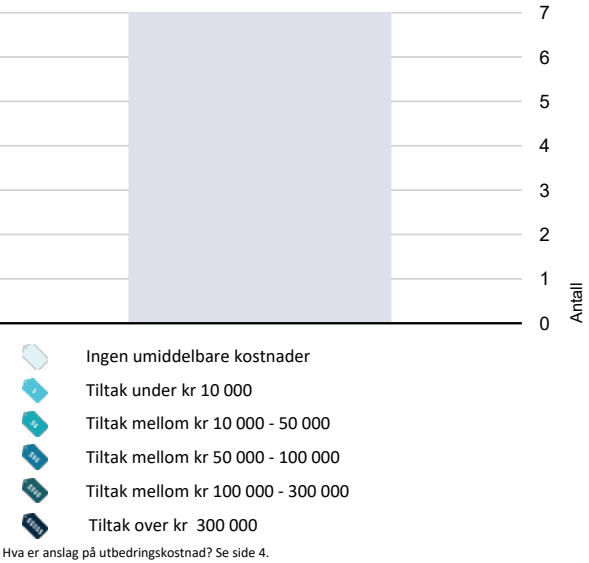
Det opplyses på generelt grunnlag at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør navnet på rommet og om det defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Olaf Schous vei 25. 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 kun 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 > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1937

Tilbygg / modernisering

2017	Bad	Badet ble oppført av TR-Byggutvikling AS, utført i regi av sameie.
2017	VVS/ kjøkken montering	Montering av kjøkken, legging av rør med pumpe på kjøkken. Arbeidet er utført av Herr Andersen AS.
2017	El-arbeid	Diverse el-arbeid utført på stue/kjøkken, soverom og entre. Arbeidet er utført og dokumentert av BRB Elektro AS. BRB elektro AS (2017) Ny kurs til induksjonsplate med komfyrvakt, stekovn, oppvaskmaskin, stikkontakter over benkeplate. Demontere installasjon på gammelt kjøkken og montere to nye stikkontakter i det samme rommet. Montere avtrekksvifte, montere lampe i stue. Nye stikk til stekeovn, oppvaskmaskin, kjøpeskap og forbruk over benkeplate.
2021	El-arbeid	Beskrivelse av anlegget/arbeidet utført av Elfiksern AS. sikringsskap: Byttet 4 sikringer grunnet forskjellige leverandører på samme samleskinne og satt inn nyavdekning grunnet berøringsfare, kurs 2, 3, 4 og 5. stua: Byttet en ujorda fireveis stikkontakt og en ujordadobbel stikkontakt til nye. kjøkken: Byttet ujorda stikkontakt til jorda fireveis. Montert ny stikkontakt tilvenstre ved inngang. soverom : Byttet innfelt ujorda stikkontakt til venstre for seng. soverom lite: Koblet omi takpunkt ettersom flere ledere ikke var tilkoblet ordentlig.
2024	Overflater	Renovering av overflater etter vannlekkasje fra radiator.
2025	VVS-arbeid	Rep. av avløpspumpe, arbeidet er utført av Norsk Rørservice As.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere 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 befaring. 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. (F.eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.
Vinduer er datert 1986 - 2008.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass på de eldste vinduer, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne
med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

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.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra soverom, med gulvareal på ca.9m².
Gulvet er belagt med terrassebord,
rekkverk fremstår med spiler i stål.
Høyde på rekkverk er målt til 1,1m.

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.

INNENDIG

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett og laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,63m.
Overflater ble oppusset i 2017-2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert en del bruksslitasje/ knirk i parkett på stue/kjøkken,
samt noe knirk i gulv mot balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Knirk i tregulv bør påberegnes alder tatt i betraktning.
Om knirk skal fjernes må gulv demonteres,
da underliggende konstruksjon må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Gulvet er foret opp med trevirke,
og belagt med underliggende plater, samt laminat og parkett.

Etasjeskille som er oppforet med tregulv,
vil kunne bli påvirket med avvik.
Da trevike kan fremstå med ujevnheter.
Etasjeskille kan være rett i seg selv i
underliggende konstruksjon.

Etasjeskille er ikke tilgjengelig for måling.

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.

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvridere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har behov for vedlikehold med
smøring av hengsler og vridere.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 2017 i følge opplysninger fra eier.

Tilstandsrapport

Det foreligger ferdigattest datert 16.01.2018 på oppbygging av badets konstruksjoner. Arbeidet er utført via TR-Byggutvikling AS

Årstall: 2017 Kilde: Info fra sameie/borettslag

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2017 Kilde: Info fra sameie/borettslag

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet,

Årstall: 2017 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

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

Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 1 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: 2017 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2017 Kilde: Info fra sameie/borettslag

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad 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 fungere 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. Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone 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 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Tilstandsrapport

ⓘ 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
BRB elektro AS (2017) Ny kurs til induksjonsplate med komfyrvakt, stekovn, oppvaskmaskin, stikkontakter over benkeplate. Demontere installasjon på gammelt kjøkken og montere to nye stikkontakter i det samme rommet. Montere avtrekksvifte, montere lampe i stue. Nye stikk til stekeovn, oppvaskmaskin, kjøpeskap og forbruk over benkeplate.

Elfiksern AS (2021)

Byttet 4 sikringer grunnet forskjellige leverandører på samme samleskinne og satt inn ny avdekning, kurs 2, 3, 4 og 5. stua: Byttet en ujorda fireveis stikkontakt og en ujordadobbel stikkontakt til nye. kjøkken: Byttet ujorda stikkontakt til jorda fireveis. Montert ny stikkontakt tilvenstre ved inngang. soverom : Byttet innfelt ujorda stikkontakt til venstre for seng. soverom lite: Koblet om i takpunkt.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier, det må foreligge full dokumentasjon på anlegget om dette skal bekreftes. Det foreligger dokumentasjon på arbeid som er utført for dagens eier.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger dokumentasjon fra BRB Elektro AS og Elfiksern AS.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

- ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger er gitt av eier.

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- 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. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

ⓘ TG 0 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,

Tilstandsrapport

samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

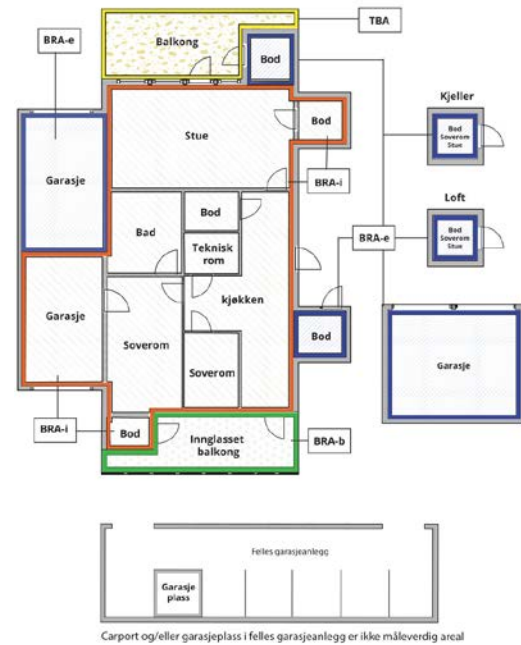
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	51			51	9
Kjellerbod		4		4	
SUM	51	4			9
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,3m².
Bod er merket med nr.36.
Bod areal utgjør til sammen m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 8,7m² og er avrundet til 9m² i TBA.

Leiligheten er målt til 50,5m² og avrundet opp til 51m², 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 de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leilighet er ombygget og viker fra originale tegninger.
Den opprinnelige løsningen med kjøkken er endret.
Kjøkkenet er flyttet ut i stue, det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere.

Det opplyses på generelt grunnlag at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør navnet på rommet og om det defineres som P-ROM eller S-ROM.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se 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	50	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	177		36	3525 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Olaf Schous vei 25

Hjemmelshaver

Bjørnstad Audun Thorp, Lemarchand Nicolas
Baptiste, Bjørnstad Nora Thorp

Boligselskap

Sameiet Olaf Schous vei 13-27

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Organisasjonsnr

975489590

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje, og fremstår med: parkett og laminat på gulv og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med integrerte hvitevarer.
Adkomst til balkong fra soverom, leiligheten disponerer en bod i kjeller.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ble oppusset i 2017 med nytt bad og kjøkken samt overflater.
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
BRB Elektro	15.08.2025		Gjennomgått	54	Nei
Faktura - Norsk Rørservice	15.08.2025		Gjennomgått	6	Nei
Faktura - Herr Andersen AS	15.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tilbud på montering av IKEA kjøkken, omlegging av forbruksvann og avløp (via pumpevern), og plugging av gammelt kjøkken.	15.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kundeskjema	15.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Risikovurdering	15.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Samsvarserklæring	15.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Gjensidige - Skaderapport etter skade 09.01.2024	15.08.2025		Gjennomgått	30	Nei
Sluttkontroll	15.08.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 bruker 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/JC2435>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250131	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nora Thorp Bjørnstad	Audun Thorp Bjørnstad
Gateadresse	
Olaf Schous vei 25	
Poststed	Postnr
OSLO	0572
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NTB, ATB

Document reference: 1006250131

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Totalrehabilitering av badet m/ Nytt sluk, membran og rørføringer fra kjeller opp til alle bad. Det ble også etablert ny sirkulasjon på varmt tappevann.	
	Arbeid utført av	TR-BYGGUTVIKLING AS	
	Filer	Ferdigattest.pdf	
2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Nytt sluk, ny membranløsning og nye rørføringer.	
2.2	Er arbeidet byggemeldt?	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Ferdigattest foreligger fra 16.01.2018	
3	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja	
4	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Herr Andersen AS: Montere kjøkken, plugge gammelt kjøkken. Legge vann og avløp via pumpe (Grundfors Sololift 2) over tak til bad, kasse inn rørene, gipse tak. Tilkoble kjøkkenbatt./avløp, montere Waterguard vv og kv. Alt i november 2017. Norsk Rørservice: Service på avløppspumpe, Januar 2025.	
	Arbeid utført av	Herr Andersen AS, Norsk rørservice	
	Filer	Faktura nr. 200080 HERR ANDERSEN.pdf Faktura nr. 22645 fra Norsk Rørservice As.pdf	
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?	☒ Nei ☐ Ja	
6	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	☒ Nei ☐ Ja	
7	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja	
8	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja	
9	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja	
10	Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?	☒ Nei ☐ Ja	
11	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	BRB elektro AS (2017) Ny kurs til induksjonsplate med komfyrvakt, stekovn, oppvaskmaskin, stikkontakter over benkeplate. Demontere installasjon på gammelt kjøkken og montere to nye stikkontakter i det samme rommet. Montere avtrekksvifte, montere lampe i stue. Nye stikk til stekovn, oppvaskmaskin, kjøpeskap og forbruk over benkeplate. Elfiksern AS (2021) Byttet 4 sikringer grunnet forskjellige leverandører på samme samleskinne og satt inn ny avdekning, kurs 2, 3, 4 og 5. stua: Byttet en ujorda fireveis stikkontakt og en ujordadobbel stikkontakt til nye. kjøkken: Byttet ujorda stikkontakt til jorda fireveis. Montert ny stikkontakt tilvenstre ved inngang. soverom : Byttet innfelt ujorda stikkontakt til venstre for seng. soverom lite: Koblet om i takpunkt.	
	Arbeid utført av	BRB elektro AS / Elfiksern AS	

Filer

5 sikre - Olaf Schous vei 25, Oslo.compressed.pdf

Samsvar.pdf

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

☐ Nei
☒ Ja

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

☒ Nei
☐ Ja

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

2022/23: Omlegging av papp på sameiets tak, ca 1200 kvadratmeter. Antatt levetid på ny papp, ca 40år.

Nortekk

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

☒ Nei
☐ Ja

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

☒ Nei
☐ Ja

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

☒ Nei
☐ Ja

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

☒ Nei
☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei
☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei
☐ Ja

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

☐ Nei
☒ Ja

Beskrivelse

Skaderapport fra Gjensidige v/Kaph entreprenør utarbeidet i januar 2024.

Filer

Skaderapport med følgebrev 77396345,35 (1) (1).pdf

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

Beskrivelse

Radiator på lille soverom sprakk i januar 2024 og medførte vannskader på begge soverom, samt entré. Alle gulv og undergulv ble revet ut, dørkarmen og lister ble revet ut. Tøking pågikk i flere måneder før det hele ble gjenoppbygget med nytt tilfarergulv, isolasjon og parkett. Vegger ble slipt, sparklet og malt. Arbeidet var ferdigstilt i November 2024.

- 25

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

☒

Nei

☐

Ja
- 26

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

☒

Nei

☐

Ja
- 27

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

☒

Nei

☐

Ja
- 28

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1006250131

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250131

Initialer selger: NTB, ATB

4

70

Initialer selger: NTB, ATB

5

71

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nora thorp Bjørnstad	4e2728f943583e41bb40078fd2214f7c52c0e7f6	19.08.2025 09:00:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Audun Thorp Bjørnstad	e5d75f01e2a01ea6f84340 f9962c3e1b6f25fb21	07.08.2025 11:53:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250131



Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Gabrielsen & Partners AS
Chr. Michelsens gate 2
0568 OSLO

Att: Teoline Jakobsen

Oslo, 06.08.2025

Deres ref:

Vår ref: 507-1-36

Eiendommens navn: Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

gnr 83 bnr 177 snr 36 i OSLO kommune

Adresse: Olav Schous Vei 25, 0572 OSLO

Org. nr.: 975489590

Selger: Bjørnstad, Audun Thorp
Lemarchand, Nicolas Baptiste
Bjørnstad, Nora Thorp

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 77396345

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

Månedlige kostnader:

Lån nr: 8397.71.62; Akonto avdrag lån 1	kr	241,00
---	----	--------

Grønt bidrag	kr	28,00
--------------	----	-------

Andel Fjernvarme	kr	844,00
------------------	----	--------

Trappevask	kr	105,00
------------	----	--------

Lån nr: 8397.71.62; Akonto renter lån 1	kr	313,00
---	----	--------

Bredbånd	kr	155,00
----------	----	--------

Avdrag og renter lån	kr	147,00
----------------------	----	--------

Kabel-TV	kr	250,00
----------	----	--------

Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 233,00
--------------------------------------	----	----------

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

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

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

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:

Lån nr. 8397.71.54610 i Handelsbanken.
Annuitetslån med nominell rente 7,7 % p.a., effektiv rente 11,490 % p.a.
Opprinnelig lånebeløp i 2013 kr 360 000,-.
Restsado pr. 06.08.25 er kr 21 086,-.
Lånet innfris i 2027.
NB! Lån 54610 gjelder kun seksjon 56.

Lån nr. 8397.71.62702 i Handelsbanken.
Annuitetslån med nominell rente 7,7% p.a., effektiv rente p.a.
Opprinnelig lånebeløp i 2016 kr 6 000 000,-.
Restsaldo pr. 06.08.25 er kr 3 195 345,-.
Lånet innfris i 2036.
Dette lånet er et IN-lån, hvor det er mulig til å innfri lånet 1 gang årlig. Ønske om innfrielse av seksjonens andel av dette lånet må meldes skriftlig til forretningsfører senest 31. oktober for innfrielse ved påfølgende årsskifte.

Lån nr. 8397.71.71892 i Handelsbanken.
Annuitetslån med ominell rente 7,700 p.a., effektiv rente p.a.
Opprinnelig lånebeløp i 2018 kr 1 400 000,-.
Restsaldo pr. 06.08.25 er kr 889 113,-.
Lånet innfris i 2033.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 37 342,00
Andel gjeld: kr 58 901,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Våre gebyr:

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

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:

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

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

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

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

Andre opplysninger:

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

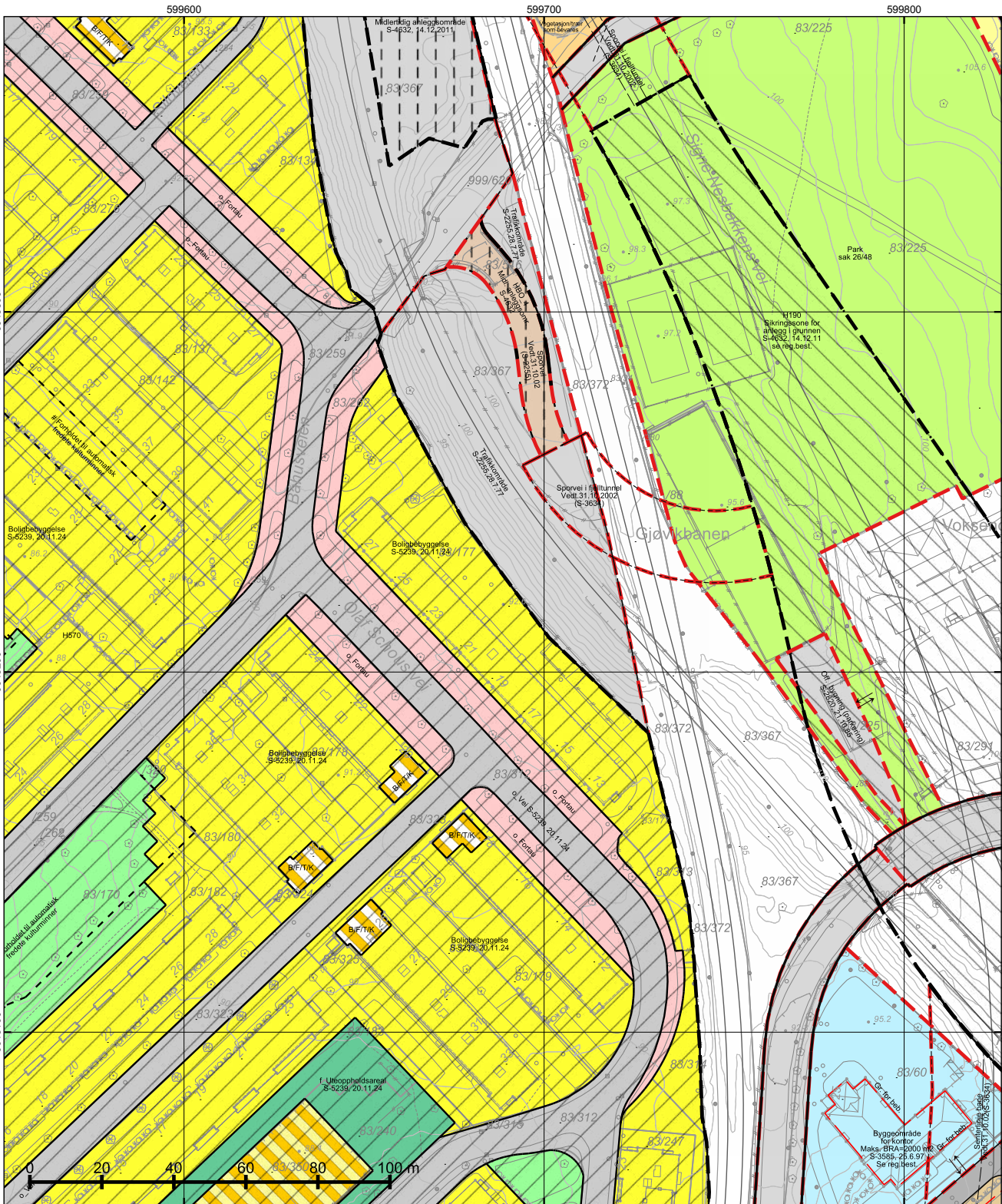
Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved projeksjering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 06.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 146434/ 86516520 Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV Adresse: OLAF SCHOUS VEI 25 Kommentar: Gnr/Bnr: 83/177	Se tegnforklaring på eget ark	



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Dato: 06.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146434/ 86516520

Adresse: OLAF SCHOUS VEI 25

Gnr/Bnr: 83/177

Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/vegrunn
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

1110 - Boligbebyggelse1600 - Uteoppholdsareal1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål2010 - Veg2012 - Fortau2022 - Trase for sporveg/forstadsbane2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg3040 - Friområde

| | | |

RpBestemmelseOmråde

- - - - -

RpBestemmelseGrense

/ / /

RpAngittHensynSone

- . - . -

RpAngittHensynGrense

/ / /

RpSikringSone

- . - . -

RpSikringGrense

—————

70 - Felles avkjørsel

- - - - -

325 - Veigrunn i tunnel

- - - - -

913 - Formålavgrensning

—————

930 - Reguleringslinje

—————

Formålgrense

- - - - -

Plangrense (gammel lov)

- - - - -

Plangrense (ny lov)

—————

Grense for bebyggelse

- - - - -

Beregnet senterlinje veg

- - - - -

Frisiktlinje

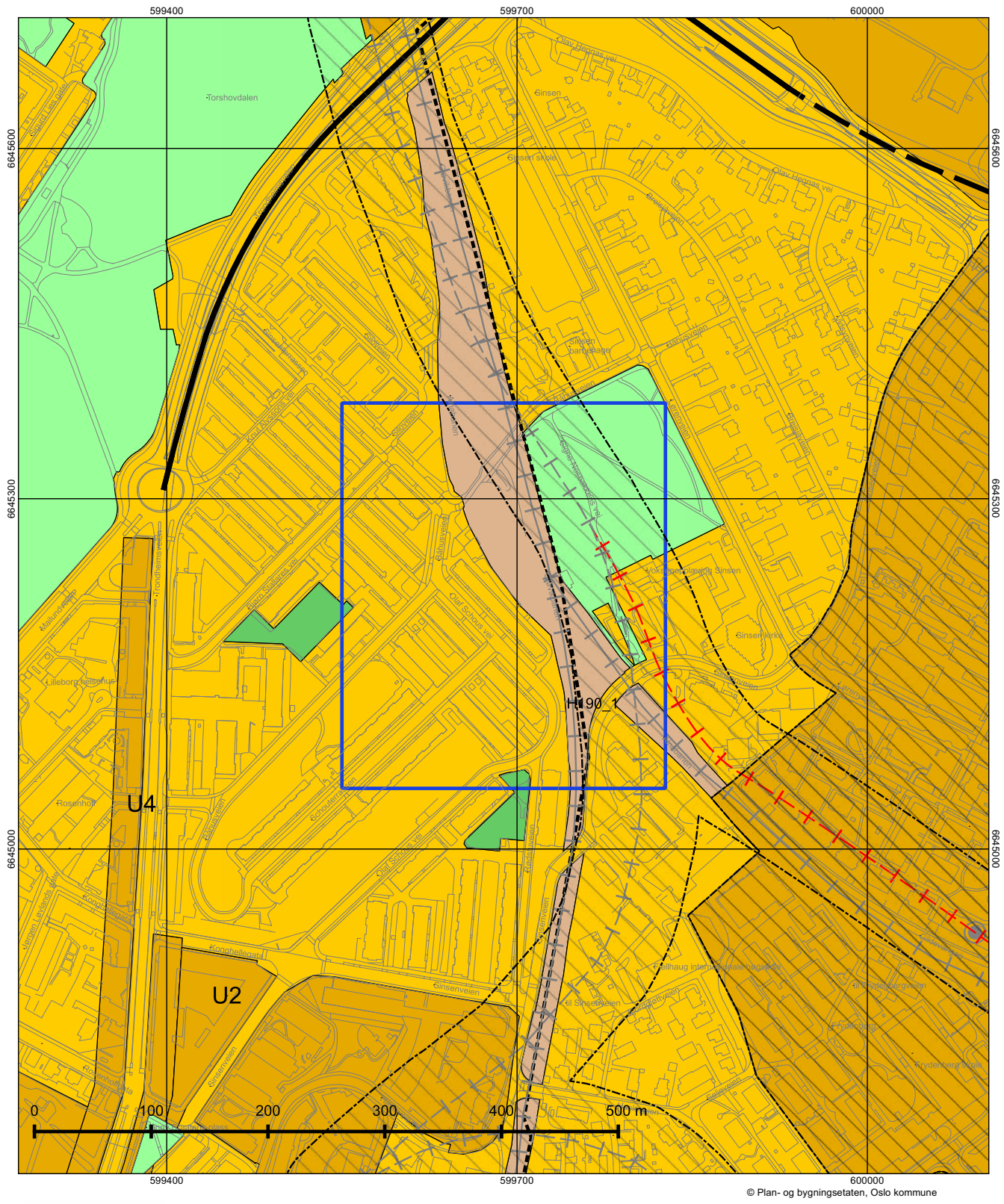
↑

Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 06.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3  Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 146434/ 86516520</td><td rowspan="3">Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: OLAF SCHOUS VEI 25</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 83/177</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 146434/ 86516520	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV	Adresse: OLAF SCHOUS VEI 25	Gnr/Bnr: 83/177	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
PlottID/Best.nr: 146434/ 86516520	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV				
Adresse: OLAF SCHOUS VEI 25					
Gnr/Bnr: 83/177					

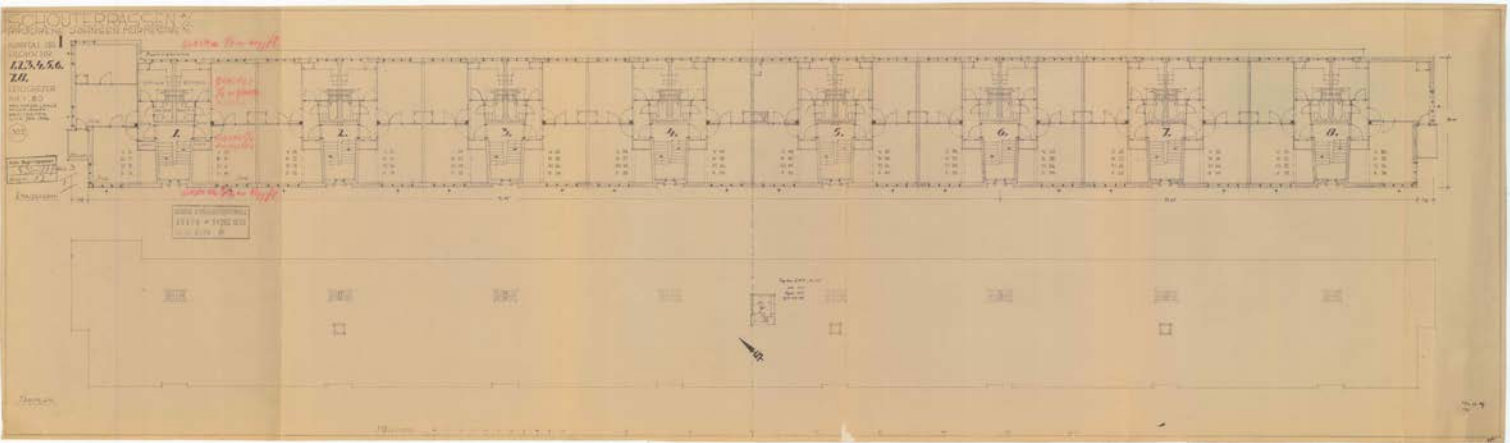


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 06.08.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 146434/86516520 Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV	Kommuneplanen 2015–2030		
	Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262		
	Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan		
	Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.		
	Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.		
	Se tegnforklaring på eget ark.		

Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— — — — —	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— — — — —	Fjernveg		Bane, eksisterende
— — — — —	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
— + —	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + —	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
— + —	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
— + —	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
— + —	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
— + —	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
— + —	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— — — — —	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
●	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
●	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
●	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— — — — —	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
— + —	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
— — — — —	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
○	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
○	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
↑	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
-----	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
.....	Aktivitetssone marka		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





Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

TR-BYGGUTVIKLING AS
Postboks 1009 Sentrum
1418 KOLBOTN

Deres ref.: Odd Magne
Aasbø

Vår ref.: 201600922-12
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: May Holm

Dato: 16.01.2018
Arkivkode: 531

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

Ferdigattest - Olaf Schous vei 13 - 27

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningssetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.01.2018 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1168-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herrer ark. Lange & Hauff,
under 24/2.1936, anmeldte byggearbeide
våningshus, Schouterrassen,
på gårds nr. 83, bruks nr. 177,
tomt nr. - vei Kv. I,
tilhørende Brødrene Johnson, Murmestre A/S.
er opført under lovmessig tilsyn.

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

Attest inkom fra:

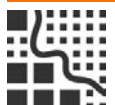
Veivesenet,	den 20/5.38,
Vann- og Kloakkvesenet,	den 18/2.38,
Feiermesteren,	den 17/11.37.

Aker bygningskontroll 3 - juni 1938.

Puretti
Bygningschef.

M. S.
Bygningsinspektør.

Sendt 4/6.38



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Magnus Fjogstad arkitekt
Støps vei 22
1450 NESODDTANGEN

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201207086-15
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Jens Kristian Sørensen

Dato: 18.11.2013
Arkivkode: 531

Byggeplass: OLAF SCHOUS VEI 13 - 27

Eiendom: 83/177

Tiltakshaver: Sameiet Olaf Schous vei 13 - 27

Adresse: c/o Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1, 0661 OSLO

Søker: Magnus Fjogstad arkitekt

Adresse: Støps vei 22, 1450 NESODDTANGEN

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - OLAF SCHOUS VEI 13 - 27

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.11.2013.

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

	Plan- og bygningsetaten	Besøksadresse:	Sentralbord: 02 180	Bankgiro: 1315.01.01357
	Boks 364 Sentrum 0102 Oslo	Vahls gate 1, 0187 Oslo www.pbe.oslo.kommune.no	Kundesenteret: 23 49 10 00 Telefaks: 23 49 10 01 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no	Org.nr.: 971 040 823 MVA

Saksnr: 201207086-15

Side 2 av 2

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.11.2013 av:

Jens Kristian Sørensen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

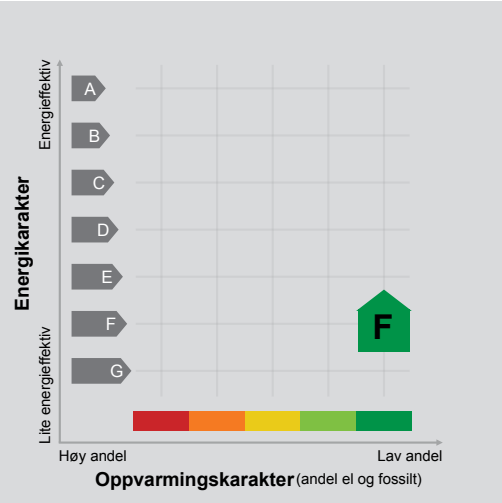
Kopi til:
Sameiet Olaf Schous vei 13 - 27, c/o Sebra Forvaltning AS Gladengveien 1, 0661 OSLO

Vedlegg: Orientering om klageadgang

ENERGIATTEST



Adresse	Olaf Schous vei 25
Postnummer	0572
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	177
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80201591
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-159430
Dato	25.08.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Montere urbryter på motorvarmer
- Termografering og tetthetsprøving

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	1937
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Olaf Schous vei 25
0568 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre