



aktiv.

Olaf Schous vei 25, 0572 OSLO

**Gjennomgående 2-roms  
toppleilighet med balkong på  
9kvm! Originale Tregulv | VV &  
fyring inkl | Parkeringsleie |**



Eiendomsmeglerfullmektig  
**Kaja Emilie Hestås**

**Mobil** 947 88 780  
**E-post** kaja.hestas@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 650 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 54 059,-  
**Omkostn.:** Kr 118 950,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 823 009,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 316,-  
**Selger:** Randi Marie Viksjø

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1937  
**BRA-i/BRA Total** 51/56 kvm  
**Tomtstr.:** 3525 m²  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 83, bnr. 177  
**Snr.** 69  
**Oppdragsnr.:** 1006250123

Gjennomgående 2-roms  
toppleilighet med balkong  
på 9kvm!

Velkommen til denne gjennomgående og sjarmerende 2-roms leiligheten i 5. etasje på Sinsen! Her får du et lyst og åpent hjem med tidsriktige fargevalg, originalt tregulv og grønne omgivelser. Balkongen på ca. 9 kvm vender mot et herlig uteområde der sommerkveldene kan nytes. Leiligheten har en arealsmart planløsning med separat kjøkken og mulighet for å gjøre om til 3-roms. Her bor du sentralt, samtidig som du er tilbaketrukket i et rolig område, med enkel tilgang til kollektivtransport, butikker og servicetilbud. Denne må du se!

- Gjennomgående leilighet med gode lysforhold
- VV og fyring inkl i felleskostander
- Balkong fra 2013 på ca. 9 kvm
- Mulighet for leie av biloppstillingsplass
- Kjellerbod på 5kvm
- Gangavstand til alt!
- Store parkanlegg og grøntområder



Innhold

Velkommen .....2  
Om eiendommen .....32  
Nabolagsprofil.....50  
Forbrukerinformasjon ..... 140  
Budskjema ..... 141



# Plantegning

5. etasje



5. Etasje  
Olaf Schous vei 25



Lars J. Fjeldet Westheim  
Takstingeniør / Tømrermester  
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og  
kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



## Intervju med selger

**Når kjøpte du eiendommen?**  
2019

**Hva var avgjørende for valget ditt?**  
Det var den vakre utsikten utover Sinsenparken, at det er ingen innsyn og generelt sjarmen i leiligheten.

**Hvorfor skal du flytte?**  
Jeg skal flytte litt utenfor Oslo for å få litt mere plass og med en egen liten hage.

**Hva har du likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?**  
Den vakre utsikten fra verandaen ut mot parken og at det er stille og rolig. Man føler seg nær naturen. Morgenkaffen på verandaen i sola med en avis.

**Hva har du likt best med området?**  
Jeg elsker at vi er så nært både gruneløkka/torshov/sentrum men også naturen. Vakre store trær langs veiene og at det er så rent og pent i området. Det at trikk, t-bane og buss er bare 2 min unna. Torshovdalen og Sinsen-parken, samt at vi ikke er langt unna Marka og Maridalsvannet.

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

Det er så vakkert og innspirerende å kunne følge de ulike årstidene med utsikten fra verandaen ut mot Sinsenparken, helt hvitt på vinteren og så vakkert og grønt på sommeren. Solen kommer på verandaen tidlig på morgenen og varer frem til ca kl 13 ila sommeren. Og om vinteren er Torshovdalen vakker og hvit.

**Hvor mye bruker du omtrent på strøm i måneden?**  
Strømforbruket vil jeg si er lavt, fra 400kr i mnd om sommeren - til 700kr i mnd om vinteren.

**Til slutt - beskriv boligen med tre ord!**  
Lys, zen og koselig

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



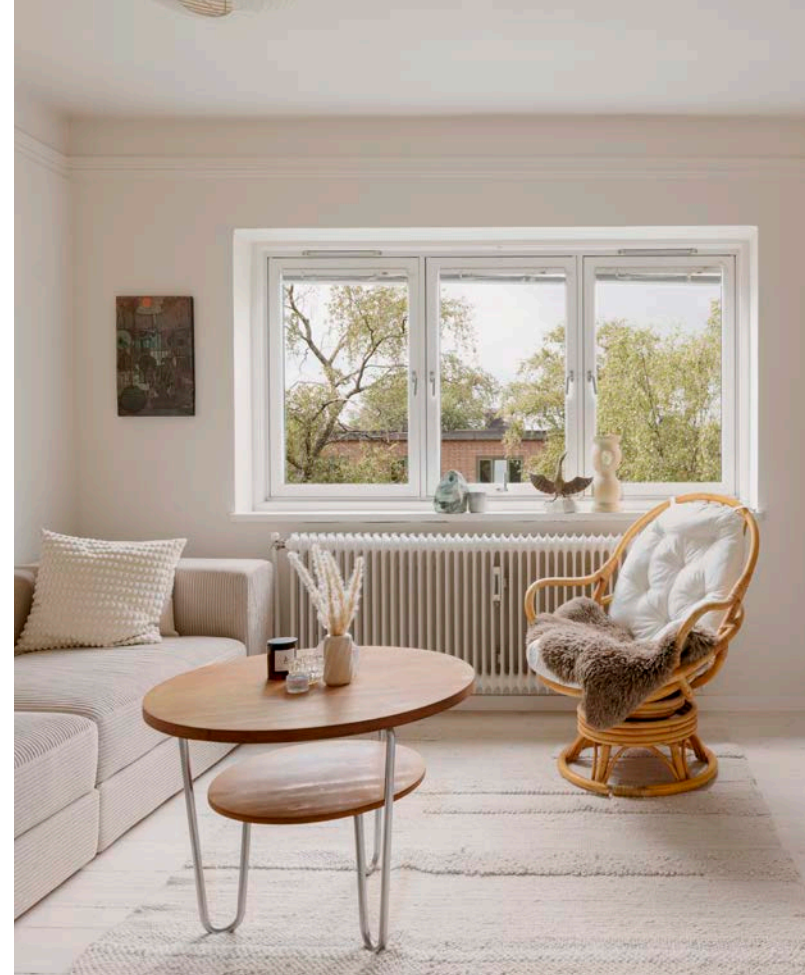


Velkommen til Olaf Schous Vei 25!  
Presenteres av Kaja Hestås v/Aktiv Carl  
Berner.

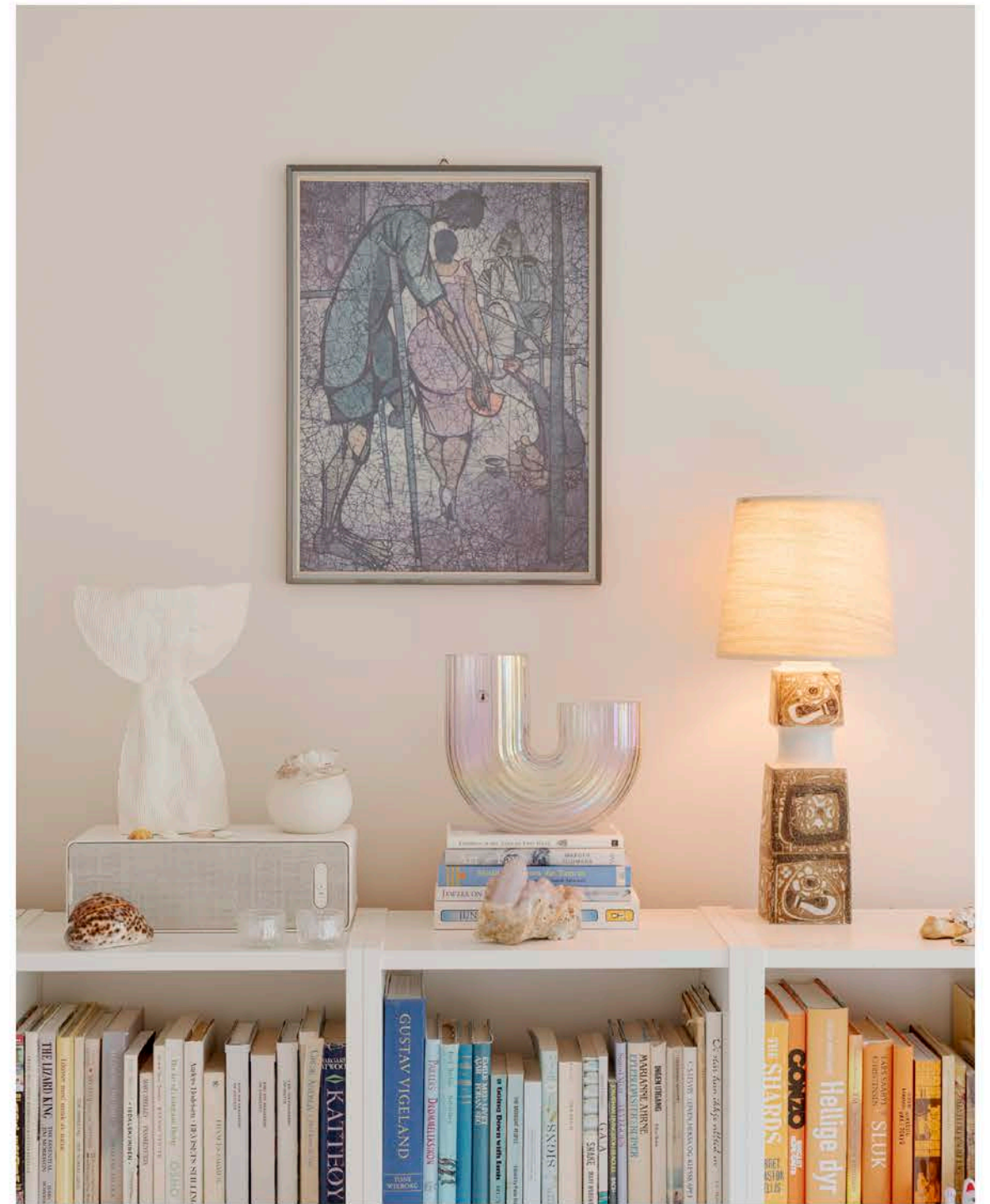


# Stue

I det du kommer inn i entreen, får du et umiddelbart innblikk i den innbydende stuen, som harmonerer med resten av leiligheten. Stuen er smart utformet for enkel møblering, og store vindusflater gir utsyn mot et hyggelig og område uten gjenboere. Takhøyden på 2,66 meter gir en ekstra romfølelse og luftig atmosfære. Ønsker du å skape en åpen stue- og kjøkkenløsning, er det rikelig plass til å flytte kjøkkenet inn i stuen uten at følelsen av romslighet går tapt.







Det originale tregulvet er slipt, malt og lakkert med gulvlakk - en løsning som står i stil til resten av leiligheten.





Soverommet er av svært god størrelse  
noe som sørger for gode  
møbleringsmuligheter.



# Soverom

Soverommet oppleves lyst og innbydende, med god plass til dobbeltseng, nattbord, skrivebord og garderobeløsning. Det store vinduet med dype karmen gir rommet et luftig og behagelig preg. Fra soverommet er det utgang til en balkong på 9 kvm, som oppleves som en naturlig forlengelse av rommet. Det medfølger et romslig, åpent garderobeskap med rikelig plass til oppbevaring av klær.







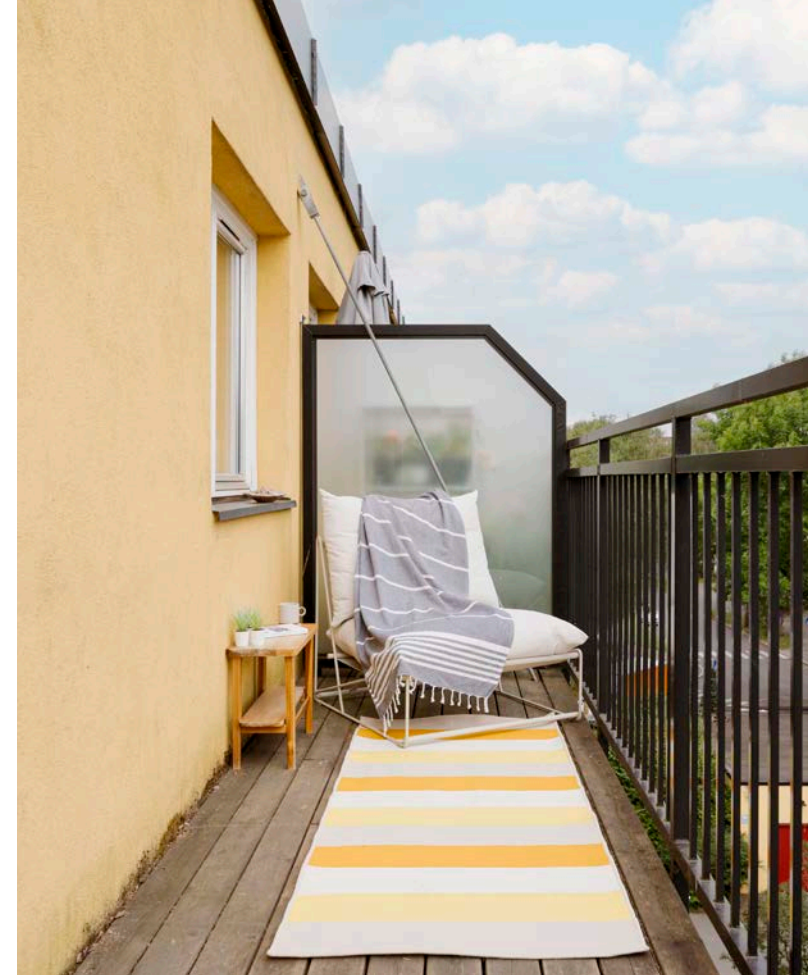
Balkongen strekker seg fra ende til ende av leiligheten - en privat og luftig uteplass.



# Balkong

Fra soverommet er det utgang til en nordøstvendt balkong på ca. 8,8 m². Her kan du nyte en flott utsikt mot Sinsenparken, helt uten innsyn fra naboer.

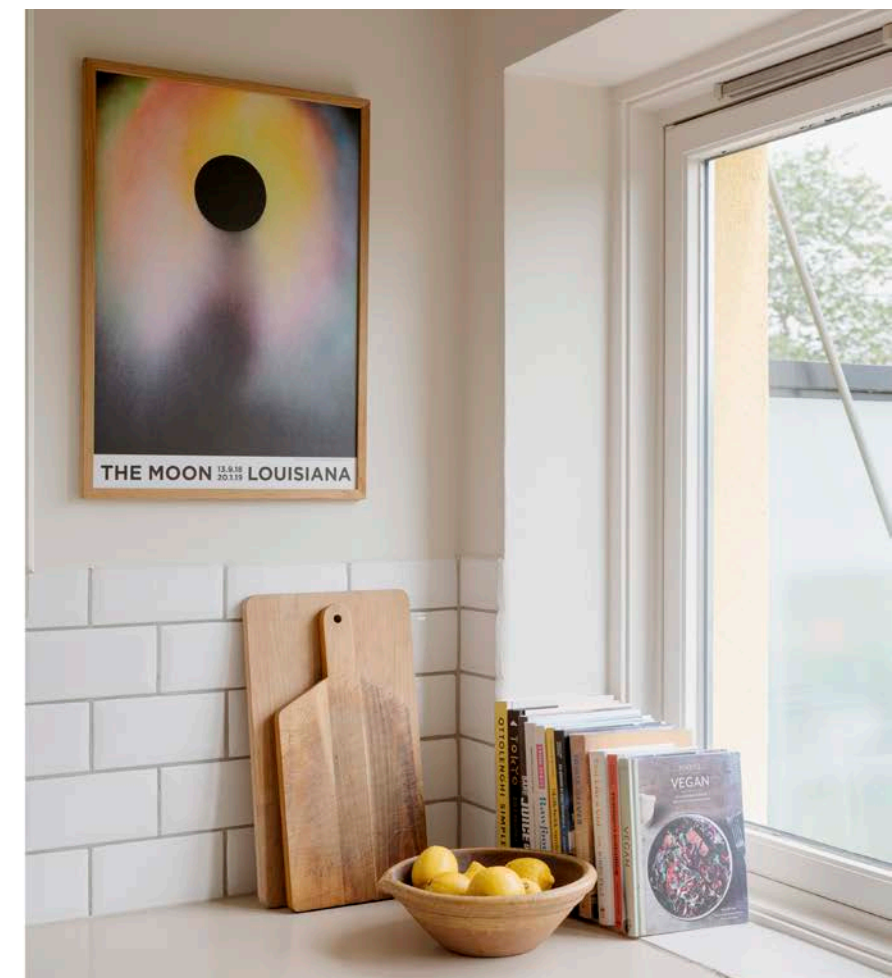
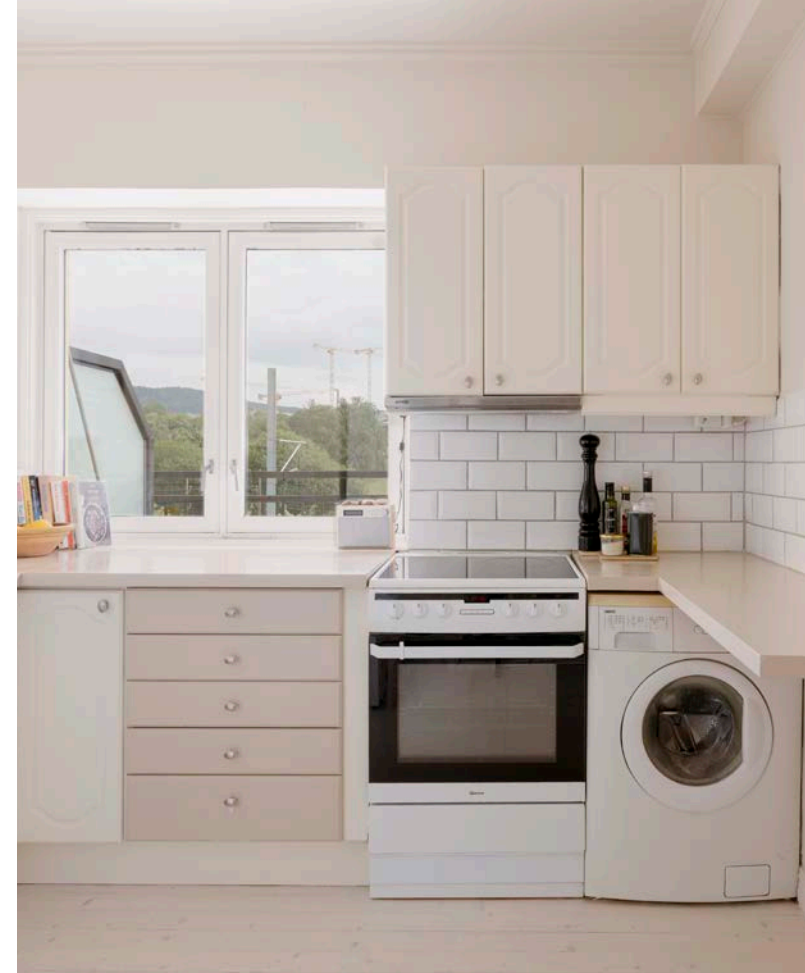
Kan det friste med en kopp kaffe i morgensolen?





# Kjøkken

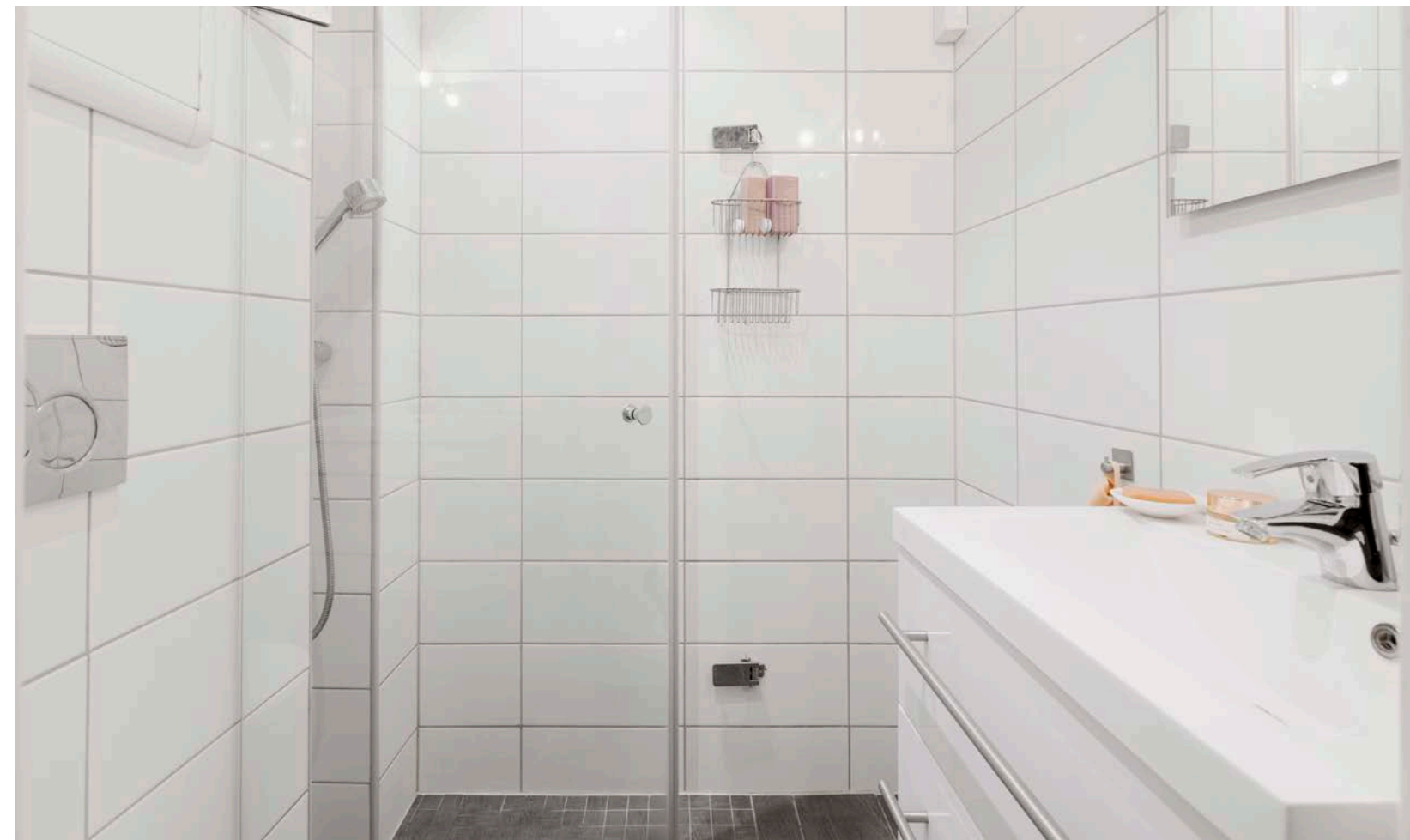
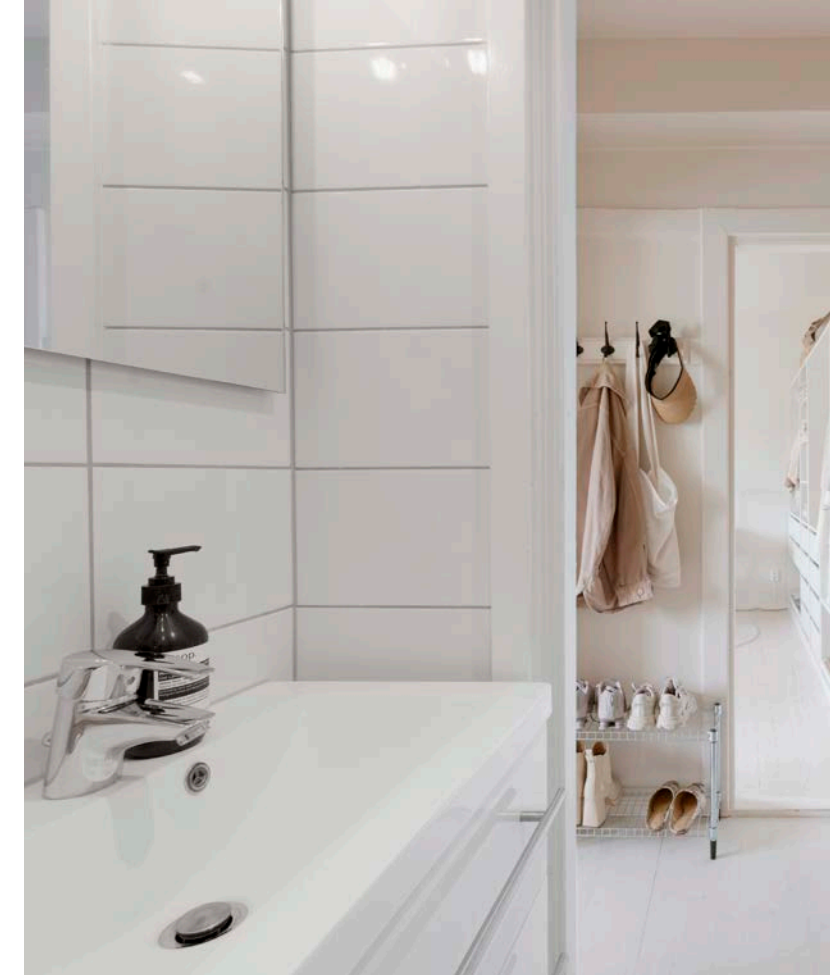
Separat kjøkken med profilerte, malte fronter og en heltre benkeplate i duse farger med nedfelt rustfri kum. God arbeidsbelysning under overskapene skaper en lys og trivelig atmosfære. Smarte lagringsløsninger med skap over inngangspartiet fullfører et funksjonelt kjøkken. Kjøkkenet har en utstikker som enkelt kan møbleres med barstoler - perfekt for uformelle måltider.





# Bad

Badet ble rehabilitert av sameiet i 2016, og er innredet med alt du trenger. Det har veggmontert klosett, dusjhjørne med svingdør og innfellbare vegger, og regnfallsdus. Servanten har et heldekkende design med glatte, høyglansfronter og skuffeløsning under, med speil montert på veggen over. Badet består i flissatte vegger, varmekabler i gulv, og downlights i tak.







BAD

Entreen fungerer som boligens knutepunkt og binder alle rom sammen. Velkommen på visning!





Leiligheten ligger meget attraktivt og sentralt plassert på Sinsenbyen like over Carl Berners plass.



# Nærområdet

Leiligheten har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, men samtidig ønsker å bo med store, flotte grøntarealer like i nærheten. Populære thorshovdalen og sinsenparken befinner seg like i nærheten, og den nye storstuen Carls på Carl Berner er verdt å prøve ut. Her bor du sentralt, samtidig som du er tilbaketrukket i et rolig område, med enkel tilgang til kollektivtransport, butikker og servicetilbud.







# 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: 5 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 9 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod.

5. etasje

BRA-i: 51 m² Bad, entré, soverom, stue, kjøkken, kott.

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

9 m² Balkong.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Sameiet har fellesvaskeri til disponering av eierne.

Vaskekort til betalingsautomat i fellesvaskeriet og

nøkkel til vaskekjeller selges av en representant for

styret.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Entre/gang, kott, soverom, bad, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til nordøstvendt balkong på ca 8,8

m².

Kjeller:

Bod på ca. 5m² merket med 69.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3525 m²

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Pent

opparbeidet tomt med gressplen, gangstier mm.

### Beliggenhet

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

Carl Berner - en by i byen

Carl Berner opplever stor utvikling og forventes å bli

et nytt samlingspunkt for bydelen. Nærområdet byr

på alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet med

flere gode service- og forretningstilbud i området,

alle med minutters gange fra leiligheten. Det nyeste

tilskuddet er Carl Berner Torg som åpnet dørene i

februar 2021. Her finnes blant annet Coop Mega

som kan friste med sin deilige ferskvaredisk og et

stort utvalg av dagligvarer, apotek, kaffebrenneriet,

og Fly Chicken som er en ny og spennende

restaurant. Området kan også by få flere gode

sushi-steder, og ikke minst Hot Shop og Art Bar kun

en liten rusletur inna. I tillegg til dette, finnes Carl

Berner Passasjen som åpnet høsten 2020. Her

finnes blant annet Kiwi og Vinmonopolet. Boligen

ligger rett ved Spar og Kiwi, og Vulkani Sushi ligger i

samme bygget. Hvis dette ikke er nok finnes, det

flere tilbud rundt rundkjøringen i Carl Berner krysset.

Her er det både Coop Extra, Narvesen og 7-eleven,

W.B Samson, Backstube og Kaffekompaniet, Carl

Berner frukt og grønt og delikatesser som selger

ferske grønnsaker og Mini Sushi som også kan by

på deilig take-away. Andre praktiske gjøremål kan

også gjøres her. Området kan by på flere

forretninger som lampemagasinet, Elkjøp, Jernia,

skredder, Dr. Dropin, Squeeze for en deilig massasje,

hudpleiesalongen Skin By Me, flere

blomsterforretninger, og nok et apotek. Hvis du mot

all formodning skulle ha glemt at butikkene stenger

på søndager, må du ikke fortvile. Joker Carl Berner

er søndags- og døgnåpent. Dette er et område hvor

vi mener det når vi sier at du har alt du måtte trenge

i umiddelbar nærhet.

Den gamle verkstedhallen på Carl Berner omgjort til

Oslos råeste storstue - et innholdsrikt urbant

grendehus som er åpent fra tidlig morgen til midnatt

med kaffebar, deli-restaurant, pub med festsal, stor

uteservering og flere velutstyrte arrangementsrom

som blir en attraksjon i byen!

Et kollektiv-knutepunkt

Kort avstand til bsysykkel-stativ og bussholdeplass.

Herfra går 30-bussen mot Nydalen samt Bygdøy via

Bygdøynes. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å

komme seg rundt i Oslo, og som er et flott

supplement til de andre kollektivtilbudene. Området

har et av Oslos beste tilbud av offentlig

kommunikasjon. Det er få minutters gange til

T-bane (Carl Berner) med direktelinjer til blant annet

Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål

sykehus, sentrum m.m. Ringen T-banelinje går

gjennom Carl Berner. I tillegg er det 5 små minutter

til ytterligere trikk og bussforbindelser ved Carl

Berner-krysset, som bl.a. 20, 21, 28, 31 og 57

bussen, samt 17-trikken. 31-bussen kjører alle dager

og gjennom hele døgnet, som er helt topp om du

jobber skift eller har vært en tur på byen. Flybussen

går også forbi Carl Berner. Her behøves ingen

planlegging.

Bydelens severdigheter og uteliv

Innen gåavstand finner du hippe og urbane

Grünerløkka som er kjent for sitt pulserende kultur-

og uteliv. Her finner man spennende kaféer og

restauranter - blant annet populære Munchies,

Delicatessen, Villa Paradiso etc. På Grünerløkka er

det kort vei til populære utesteder som Blå, Aku Aku

og Parkteatret. Liker man å gå på loppemarked,

arrangeres dette hver søndag i Birkelunden.

Kort vei til parkliv

Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar

nærhet. Byens fineste park, Botanisk hage, ligger en

liten spasertur unna. Hagen har 7500 forskjellige

plantearter og sorter som er samlet opp siden den

ble etablert i 1814. Naturhistorisk museum,

Geologisk museum og Zoologisk museum og Tøyen

hovedgård ligger alle i Botanisk hage. Kampen park,

med sin storslåtte utsikt og unike stemning er ikke

langt unna. Sofienbergparken er også populær om

sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs

Akerselva med flotte turmuligheter. Sjøbadet ytterst

på Sørenga har blitt en populær badeplass under

sommerhalvåret.

Populære Ola Narr/Tøyenparken er også rett rundt

hjørnet

Tøyenparken er det perfekte sted på sommeren for

grilling og sol. For barna vil lekemuligheten være et

yndet sted for aktivitet og moro. Fra toppen av

parken er det utsikt utover hele Oslo og bratte

bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid.

Her arrangeres også Øya-festivalen. Ta en tur innom

Tøyenbadet for både innendørs og utendørs

svømmebasseng.



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

Rodeløkka  
Et av byens mest sjarmerende områder ligger få minutters gange unna leiligheten - Rodeløkka er et vakkert og idyllisk boligområde med masse sjarm. Det er ikke nok å bare se området, det må også oppleves. Rodeløkka ligger stille og skjermet til. Her er det ingen gjennomgangstrafikk. Bebyggelsen er karakteristisk, og består i stor grad av eldre trehus. Her er det også en populær velforening som arrangerer populære aktiviteter for barn og voksne.

Tøyen  
Tøyen kan by på restauranter, bakeri, renseri, m.m. supermarkeder, for å nevne noe. Området er i tillegg kjent for sine mange supermarkeder og rikholdige grønnsaksbutikk. Dette er mer enn bare en ordinær dagligvare, det er også en café med servering av kaffe, bakervarer og lunsjretter. Kolonialen er et naturlig samlingspunkt i dette området. Lille Tøyen Hageby kan by på flotte parkanlegg, lekeplasser, fotballbane, basketballbane og skøytebane.

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

**Bebyggelsen**  
Det er primært blokkbebyggelse i området.

**Bygningssakkyndig**  
Lars Jørgen Fjeldet Westheim

**Type takst**  
Tilstandsrapport

**Byggemåte**  
Blokken:  
Boligblokk over 5 etasjer kjeller med bærende konstruksjon i mur. Bærende konstruksjoner av betong- og murkonstruksjoner. Utvendig forblendet med spekkmurt teglstein. Flattakkonstruksjon antatt tekket med papp/membran. Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser

Vinduer:  
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988 og nyere vinduer på soverom.

Dører:  
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Balkongdør med trerammer og isolerglass.

Balkong:  
Terrassebord i trevirke.  
Rekkverk i aluminium med stående spiler.

Etasjeskille:  
Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Lars Jørgen Westheim teknisk beskrivelse av eiendommen.

**Standard**  
Tilbygg / modernisering:  
Stuen - Lettvegg i stuen satt opp i 2023.  
Overflater - Malte veggflater i alle rom gjort i 2023.  
Gulv - Slipet og lakkert med gulvlakk i 2023.

Entre:  
Fra hyggelige grønt inngangsparti er det enkel adkomst til leiligheten som ligger i 5. etasje. I det du trer over dørstokken forstår du umiddelbart hvilket lyst og hyggelig hjem dette er. I gangen er det plass til klær og sko. Praktisk innendørs bod like ved inngangsdøren gir ekstra oppbevaringsplass. Slipt og lakkert tregulv og duse vegger gir en hyggelig velkomst.

Stue:  
I det du kommer inn i entreen, får du et umiddelbart innblikk i den innbydende stuen, som harmonerer med resten av leiligheten. Stuen er smart utformet for enkel møblering, og store vindusflater gir utsyn mot et hyggelig og område uten gjenboere. Takhøyden på 2,66 meter gir en ekstra romfølelse og luftig atmosfære. Ønsker du å skape en åpen stue- og kjøkkenløsning, er det rikelig plass til å flytte kjøkkenet inn i stuen uten at følelsen av romslighet går tapt.

Kjøkken:  
Separat kjøkken med profilerte, malte fronter og en heltre benkeplate i duse farger med nedfelt rustfri kum. God arbeidsbelysning under overskapene skaper en lys og trivelig atmosfære. Praktiske integrerte hvitevarer inkluderer kjøle-/fryseskap, komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og vaskemaskin i egen nisje. Aquastop-system gir ekstra trygghet mot lekkasjer. Kjøkkenventilatoren med kullfilter gir god luft, og det er plass til barstoler

for uformelle måltider. Smarte lagringsløsninger med skap over inngangspartiet fullfører et funksjonelt kjøkken.

Soverom:  
Soverommet oppleves lyst og innbydende, med god plass til dobbeltseng, nattbord, skrivebord og garderobeløsning. Det store vinduet med dype karmer gir rommet et luftig og behagelig preg. Fra soverommet er det utgang til en balkong på 9 kvm, som oppleves som en naturlig forlengelse av rommet og gir ekstra rom for avslapning. Det medfølger et romslig, åpent garderobeskap med rikelig plass til oppbevaring av klær, enten for én person eller et par.

Balkong:  
Fra soverommet er det utgang til en nordøstvendt balkong på ca. 8,8 m². Balkongen har terrassebord i trevirke og rekkverk i aluminium med stående spiler. Her kan du nyte en flott utsikt mot Sinsenparken, helt uten innsyn fra naboer.

Bad:  
Badet ble rehabilitert av sameiet i 2016, og er innredet med alt du trenger. Det har veggmontert klosett, dusjhjørne med svingdør og innfellbare vegger, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri. Servanten har et heldekkende design med glatte, høyglansfronter og skuffeløsning under, med speil montert på vegg over. Sluket er diskret plassert i dusjsonen for effektiv vannavrenning. Badet består i flissatte vegger, varmekabler i gulv, og downlights i tak. Ellers er det naturlig avtrekksventilasjon med tilluft via spalte ved terskel.



Overflater:  
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Bad: Flislagt gulv  
Øvrige rom: Slipte og lakkerte tregulv

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Bad: Flissatte vegger  
Øvrige rom: Glatte, malte veggflater

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Glatte malte flater i alle rom.  
Takhøyde i leiligheten er målt til ca. 2,66m.

Innvendige dører:  
Profilerte, malte innerdører.  
Innerdør med glassfelt til kjøkken.

Rør og avløp:  
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).  
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.  
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).  
Avløpsrør i plast som er ført til soilrør i støpejern.

Ventilasjon:  
Boligen er basert på naturlig ventilasjon.  
Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.  
Avtrekk skjer via ventil på bad.  
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.

Radiator:  
Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.  
Eldre/originale radiatorer, samt nyere radiator på soverom.

Sikring:  
Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.  
Automatsikringer og jordfeilbrytere.  
Hovedbryter på 32 A og 6 fordelingskurser.

Strømmåler:  
Selvavlesende strømmåler er installert.  
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Sikkerhet:  
Brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

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:  
Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.  
TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.  
Konsekvens/tiltak  
Tiltak:  
Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Gulv  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Det er registrert slitasje på gulvene, med riper, hakk og stedvis knirk, samt glipe mellom enkelte gulvbord i entréen.  
Konsekvens/tiltak  
Tiltak:  
Gulvene fungerer med avvikene, oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Etasjeskille/gulv mot grunn  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og soverom).  
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i stue og soverom. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Konsekvens/tiltak  
Tiltak:  
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater vegger og himling på bad  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Det er påvist svertesopp i silikonfug.  
Konsekvens/tiltak  
Tiltak:  
For å lukke avviket må silikonfugen byttes.

Ventilasjon på bad  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Det bemerkes at det er noe begrenset tilluft, da spalten ved terskelen er noe smal.  
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.  
Konsekvens/tiltak  
Tiltak:  
Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.  
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.  
Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.  
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Avtrekk på kjøkken  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.  
"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.  
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.  
Konsekvens/tiltak  
Tiltak:  
Det er vanskelig å etablere andre løsninger.  
Avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i



borettslagets vedtekter om det lar seg montere.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Avløpsrør:  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Konsekvens/tiltak  
Tiltak:  
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.  
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.  
Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.  
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.  
Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.  
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.  
Konsekvens/tiltak  
Tiltak:  
Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har

samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.  
Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre VVS-installasjoner  
Vurdering av avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.  
Konsekvens/tiltak  
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg  
Generell kommentar fra takstmann:  
Kursfortegnelsen stemmer ikke overens med sikringene i skapet. Dette kan indikere at det har blitt gjort endringer i senere tid. For å adressere hvilke kurser som går hvor, anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll. En el-kontroll vil også kunne oppdage ytterligere feil og mangler utover hva som er påkrevd å vurdere i en tilstandsrapport.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.  
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.  
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Forhold som har fått TG3:  
Ingen forhold har fått TG3

**Innbo og løsøre**  
Medfølger ikke salget:  
-Møbler og annet løsøre som ikke er naturlig å medberegne (bord, dekor etc.)  
-TV i stue  
-Speil på soverom  
-Lampeskjerm på soverom

**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

**Radonmåling**  
Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.  
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.

**Diverse**  
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.

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

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

**Energikarakter**  
G

**Energifarge**  
Grønn



Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 650 000

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 1 226 220

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 904 879

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

Felleskostnader inkluderer

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

Herav:

Lån nr: 8397.71.62; Akonto avdrag lån 1: 241,- Grønt bidrag: 28,-

Andel fjernvarme: 844,-  
Trappevask: 105,-  
Lån nr: 8397.71.62; Akonto renter lån 1: 313,-  
Bredbånd: 155,-  
Avdrag og renter lån: 147,-  
Kabel-TV: 250,-  
Andel felleskostnader etter eierbrøk: 2 233,-

Totalt: 4 316,- pr. mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4316

Andel Fellesgjeld

Kr 54 059

Fellesgjeld pr. dato

18.07.2025

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.

Styrets planer:  
6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER  
Prosjekt Bergvarme er foreløpig satt på vent. Arbeidet kan bli gjenopptatt, og vil da bli sett i sammenheng med system for elbil-lading og reasfaltering av sliten gårdsplass. Midlertidig utbedring av asfalt er gjennomført.Årsmøtet har vedtatt forslag om bygging av utendørs sykkelstur. Søknad ligger i skrivende stund i Plan og Bygg. Framdrift er forsinket av byråkratiske forviklinger.

Vedlikeholdsoversikt:  
2005:  
- Fasade bak gårdens bakside (mot nordøst) og brannbalkonger rehabilitert.  
- Bakveggen ble tilleggsisolert og påført Stoh

murpuss.  
- Noen bærebjelker i vegg i 5. etasje hadde rustskader og ble byttet. Prislapp: 6,4 millioner kroner.  
2006/2007:  
- Nye inngangsdører til gårdens leiligheter. Dørene oppfyller brannkrav B30 og lydkrav 35db.  
2008:  
Overgang til fjernvarme. Gammel oljefyr og el-kjele beholdt som back up.  
2009:  
- Bytte av samtlige radiatorkraner.  
- Full sjekk og nødvendig rehabilitering av el-anlegg i sameiets fellesområder.  
2010:  
- Montering av nytt porttelefonsystem/callinganlegg med videobilder til gårdens 80 leiligheter.  
- Svarapparat i den enkelte leilighet definert som sameiers eiendom og ansvar.  
- Sameiet etablerer egen nettside, <https://langblokka.wordpress.com> Hageanlegget Trekanten, ved kortsida på nr 13, opparbeides med plen, ny beplantning, sittegrupper og utegriller.  
- Montering av sikkerhetsskiner på de åtte kjellerdørene. Dørene er tilnærmet innbruddssikre.  
2011:  
- Vegger og dører i bodarealer hvitmalt.  
2012/2013:  
- Bygging av 56 nye balkonger, hver på 8-9 kvadratmeter.  
- Montering av balkongdør og utskifting av to vinduer ved balkongareal. Prislapp: 6,44 millioner kroner.  
2014:  
- Gammel oljetank med volum på 30.000 liter gravd opp, fjernet og destruert.  
- Etablering av sykkelparkering i kjeller nr 13 som supplement til sykkelbod i kjeller nr 23.

- Felling av viltvoksende løvtrær på gårdens bakside for å optimalisere lysforhold for beboere i 1. og 2. etasje.  
- Radontest. Alle leiligheter friskmeldt.  
2015/2016  
- 59 av 80 bad i gården rehabilitert som skreddersøm. De øvrige 21 badene var modernisert i nyere tid. Noen av disse badene har fortsatt gamle sluk, men disse er rehabilitert med innvendig belegg av firma TT Teknikk. Nye rør for kaldt og varmt tappevann ført fram til bad 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 vinduskarmen 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.  
2023 (under planlegging)  
- Reasfaltering av gårdsplass.  
- Elbil-lading.  
- Bergvarme.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiets 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,-.  
Restsaddo pr. 18.07.25 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.  
Opprinnelig lånebeløp i 2016 kr 6 000 000,-.  
Restsaldo pr. 18.07.25 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 nominell rente 7,700 p.a., effektiv rente p.a.  
Opprinnelig lånebeløp i 2018 kr 1 400 000,-.  
Restsaldo pr. 18.07.25 er kr 889 113,-.  
Lånet innfris i 2033.

**Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.



**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 69 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:

301/83/177/69:  
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

18.07.2025 - Dokumentnr: 839834 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS  
Org.nr: 987 883 944  
Elektronisk innsendt

12.03.1975 - Dokumentnr: 4736 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 69  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 12/1000  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 81 SEKSJONER

01.10.2019 - Dokumentnr: 1150811 - Reseksjonering  
Snr: 69  
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.

Takstmannens kommentar:  
Det foreligger godkjente byggmeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

**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.

Pågående sak med i saksnr 202451391.  
Saken gjelder Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 og omhandler regulering fra næring til bolig og næring. For mer informasjon 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.

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

**Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

**Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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**

4 650 000 (Prisantydning)

54 059 (Andel av fellesgjeld)

4 704 059 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
117 600 (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))

-----  
118 950 (Omkostninger totalt)  
129 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
132 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
4 823 009 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 833 909 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 836 709 (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 118 950

**Betalingsbetingelser**  
Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**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 dekningssalg 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 30 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse  
2 490 Kommunale opplysninger  
19 990 Markedspakke  
7 990 Oppgjørshonorar  
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
15 000 Tilretteleggingsgebyr  
1 500 Visninger per stk.  
6 570 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr vederlag og utlegg: 94 575

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000,- for utført arbeid.

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

**Ansvarlig megler bistås av**  
Kaja Emilie Hestås  
Eiendomsmeglerfullmektig  
kaja.hestas@aktiv.no  
Tlf: 947 88 780

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**  
25.07.2025



# Nabolagsprofil

Olaf Schous vei 25 - Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 196 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

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

## Skoler

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



## Kvalitet på skolene

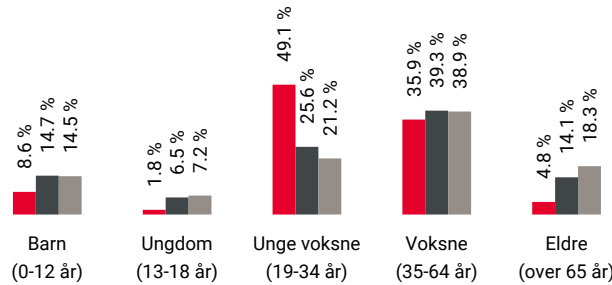
Bra 72/100



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

## Dagligvare

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| Nærbutikken Schouterrassen<br>PostNord, søndagsåpent | 1 min<br>0.1 km |
| Bunnpris Sinsen<br>Søndagsåpent                      | 4 min<br>0.3 km |

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



3. Egen bil



## Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



## Serveringstilbud

Meget bra 86/100



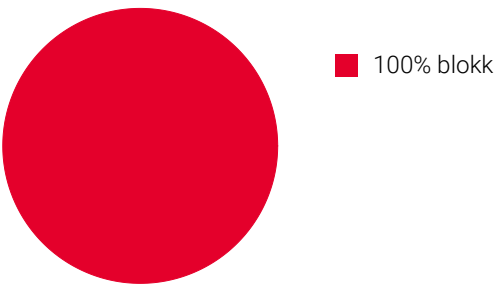
## Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

## Sport

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Sinsenparken<br>Ballspill                 | 3 min<br>0.3 km |
| Sinsen skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 6 min<br>0.5 km |
| Fresh Fitness Sinsen                      | 7 min           |
| CrossFit Yggdrasil                        | 7 min           |

## Boligmasse



«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

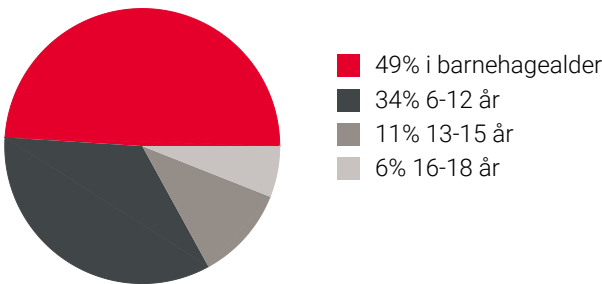
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Carl Berner passasjen | 8 min |
| Apotek 1 Carl Berner  | 8 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



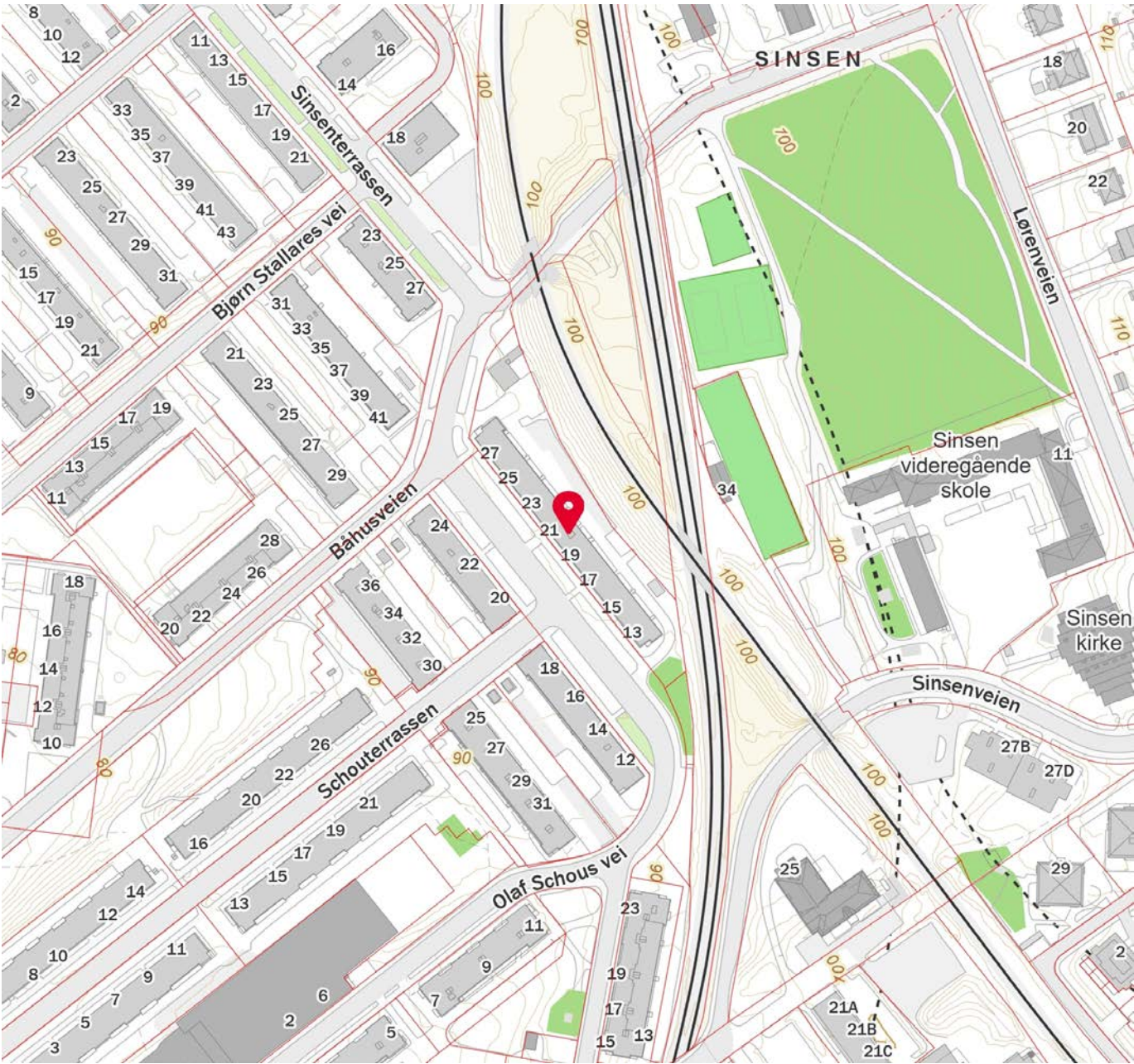
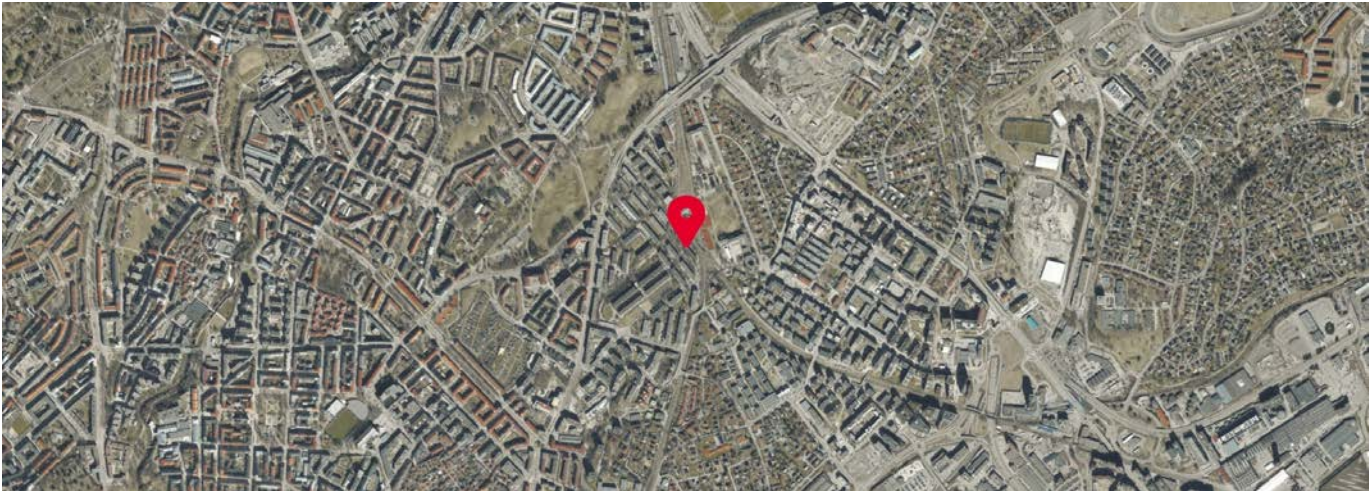
## Familiesammensetning



## Sivilstand

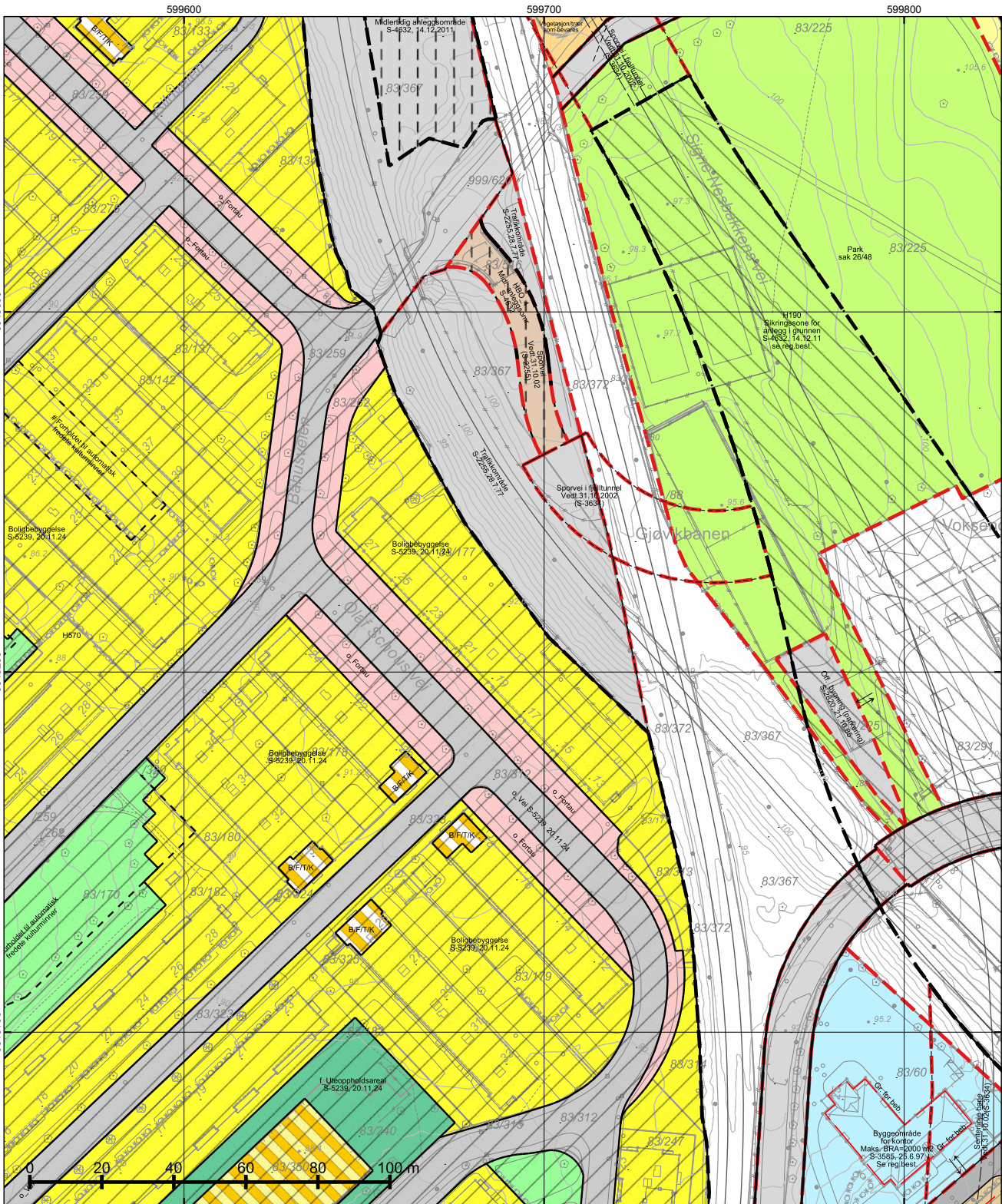
|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 19% | 33%   |
| Ikke gift     | 73% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| *regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <div><div>Oslo</div></div> <div></div> <div>Dato: 18.07.2025<br/>Bruker: FME<br/>Målestokk 1:1000<br/>Ekvidistanse 1m<br/>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br/><br/>Høydereferanser<br/>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>- Bakgrunnskart: NN2000<br/>Originalformat: A3</div> | <b>Reguleringskart</b><br><br>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2<br>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17<br>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. |                                         | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | PlottID/Best.nr: 145809/ 86515740                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV          | Se tegnforklaring på eget ark                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Adresse: OLAF SCHOUS VEI 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kommentar:                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Gnr/Bnr: 83/177                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |





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



Dato: 18.07.2025  
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: 145809/ 86515740

Adresse: OLAF SCHOUS VEI 25

Gnr/Bnr: 83/177

Deres ref.: 14197/ THSK@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/veigrunn

330 - Parkering/utfartsparkering

332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

1110 - Boligbebyggelse

1600 - Uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål

2010 - Veg

2012 - Fortau

2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg

3040 - 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

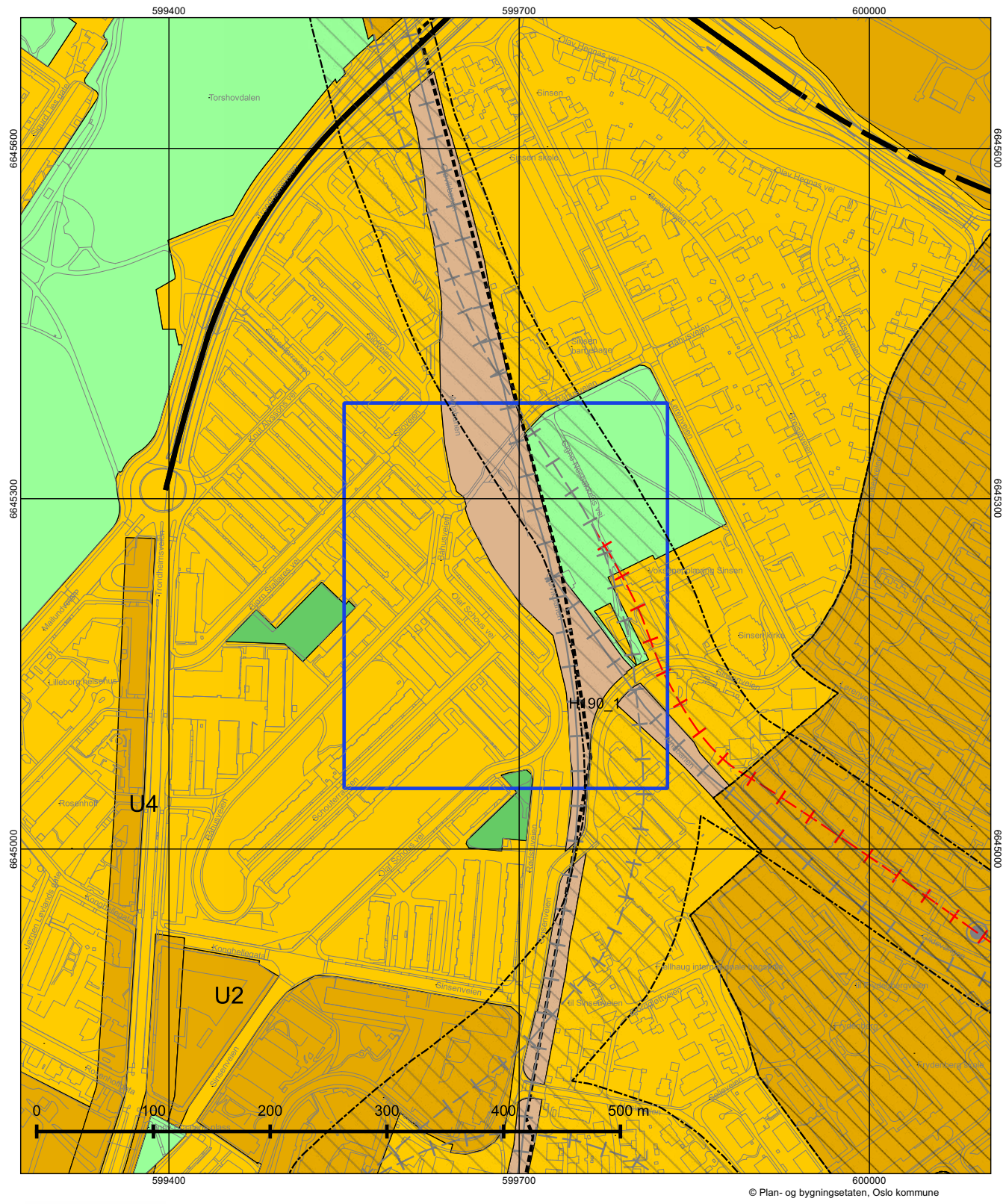
Inn-/utkjøring





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div></div><div>Oslo</div></div> <div><div>Dato: 18.07.2025</div><div>Bruker: FME</div><div>Målestokk 1:1000</div><div>Ekvidistanse 1m</div><div>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</div><div>Høydereferanser</div><div>- Reguleringsplan: Se reg.best.</div><div>- Bakgrunnskart: NN2000</div><div>Originalformat: A3</div></div> <div></div> | <div>Naturmangfold</div> <div><div>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).</div><div>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</div></div> |                                                                 | <div>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.</div> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <div>PlottID/Best.nr: 145809/ 86515740</div> <div>Adresse: OLAF SCHOUS VEI 25</div> <div>Gnr/Bnr: 83/177</div>                                                                                                                                                    | <div>Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV</div> <div>Kommentar:</div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <div></div> <div>Dato: 18.07.2025<br/>Målestokk 1:3000<br/>Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32<br/>PlottID/Best.nr: 145809/86515740<br/>Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV</div> | <b>Kommuneplanen 2015–2030</b>                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                      | 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 - <a href="https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a> |  |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                      | 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                                     | <div></div> | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
| — — — | Fjernveg (tunnel)                          | <div></div> | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
| — — — | Fjernveg                                   | <div></div> | Bane, eksisterende                                        |
| — — — | Markagrense                                | <div></div> | Havn, eksisterende                                        |
| ----- | Plangrense                                 | <div></div> | Havn, fremtidig                                           |
| — + — | Sporveg (tunnel), fremtig                  | <div></div> | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
| — + — | Sporveg (tunnel), eksisterende             | <div></div> | Grønnstruktur, eksisterende                               |
| — + — | Sporveg, eksisterende                      | <div></div> | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
| — + — | Sporveg, fremtidig                         | <div></div> | Forsvaret                                                 |
| — + — | Jernbane (tunnel), fremtidig               | <div></div> | LNF-areal, eksisterende                                   |
| — + — | Jernbane (tunnel), eksisterende            | <div></div> | LNF-areal, fremtidig                                      |
| — + — | Jernbane, eksisterende                     | <div></div> | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
| — — — | Turvei                                     | <div></div> | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
| ●     | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) | <div></div> | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
| ●     | T-banestasjon (ikke juridisk)              | <div></div> | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
| ●     | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            | <div></div> | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| — — — | Banetrase (ikke juridisk)                  | <div></div> | Farled                                                    |
| — + — | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 | <div></div> | Småbåthavn, eksisterende                                  |
| — — — | Samferdsel (ikke juridisk)                 | <div></div> | Småbåthavn, fremtidig                                     |
| ○     | Eksisterende kollektivknutepunkt           | <div></div> | Naturområde                                               |
| ○     | Fremtidig kollektivknutepunkt              | <div></div> | Friluftsområde                                            |
| ↑     | Spredt boligbebyggelse                     | <div></div> | Ytre by (utviklingsområder)                               |
| ----- | Bestemmelsesgrense                         | <div></div> | Indre by (utviklingsområder)                              |
| ..... | Aktivitetssone marka                       | <div></div> | H570 - Bevaring kulturmiljø                               |
|       |                                            | <div></div> | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.              |
|       |                                            | <div></div> | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)    |
|       |                                            | <div></div> | H810_2 - Krav om felles planlegging                       |
|       |                                            | <div></div> | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)         |
|       |                                            | <div></div> | H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                       |
|       |                                            | <div></div> | H110 - Nedlagsfelt drikkevann                             |
|       |                                            | <div></div> | H190 - Andre sikringssoner                                |
|       |                                            | <div></div> | H310_1 - Kvikkleire                                       |
|       |                                            | <div></div> | H310_2 - Steinsprang                                      |
|       |                                            | <div></div> | H320_1 - Stormflo                                         |
|       |                                            | <div></div> | H320_2 - Elveflom                                         |
|       |                                            | <div></div> | H390 - Deponi                                             |



Tilstandsrapport

- 2-roms leilighet med balkong
- Olaf Schous vei 25, 0572 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 83, bnr. 177, snr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 21.07.2025    Rapportdato: 26.07.2025    Oppdragsnr.: 22052-25160    Referansenummer: IL3237

Autorisert foretak: Taksator AS    Sertifisert Takstingeniør: Lars Jørgen Fjeldet Westheim    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.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).



Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no

414 14 658



Olaf Schous vei 25, 0572 OSLO  
Gnr 83 - Bnr 177  
0301 OSLO

Taksator AS  
Olaf Helsets vei 6  
0694 OSLO



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**  
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**  
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2

**TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**  
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.  
  
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**  
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**  
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## 2-roms leilighet med balkong - Byggeår: 1937

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988 og nyere vinduer på soverom.  
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).  
Balkongdør med trerammer og isolerglass.

Utgang fra stue til nordøstvendt balkong.  
Balkongen ble målt til ca. 8,8 m².

Terrassebord i trevirke.  
Rekkverk i aluminium med stående spiler.  
Rekkverkshøyde målt til ca. 120 cm.

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrazzo.  
Ellers malte flater i fellesarealer.

Boligblokk over 5 etasjer kjeller med bærende konstruksjon i mur.  
Bærende konstruksjoner av betong- og murkonstruksjoner.  
Utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.  
Flattakkonstruksjon antatt tekket med papp/membran.

### INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv:  
Flislagt gulv på bad.  
Ellers lakkert tregulv.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:  
Flissatte vegger på bad.  
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:  
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,66 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Profilerte, malte innerdør.  
Innerdør med glassfelt til kjøkken.

Åpen garderobeløsning på soveorm.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Flislagt baderom som ble modernisert i 2016/17 i regi av sameiet.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med glatte, høyglansfronter og heldekkende servant.  
Speil på vegg over servant.  
Veggmontert klosett.  
Dusjhjørne med svingdør, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtrekkssventil i himling.  
Tilluft via spalte ved terskel.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte, malte fronter.  
Heltre benkeplate som er malt med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Belysning via lysarmatur under overskap.  
Frittstående kjøle-/fryseskap, komfyr, og oppvaskmaskin og vaskemaskin i nisje.

Det er montert aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone med utløp i skap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).  
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.  
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Avløpsrør i plast som er ført til soilrør i støpejern.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.  
Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.  
Avtrekk skjer via ventil på bad.  
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.  
Eldre/originale radiatorer, samt nyere radiator på soverom.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.  
Automatsikringer og jordfeilbrytere.  
Hovedbryter på 32 A og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.  
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.



# Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

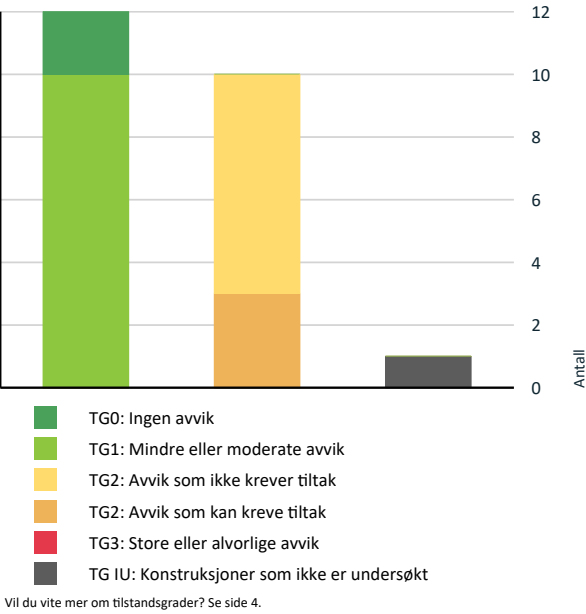
[Gå til side](#)

2-roms leilighet med balkong

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

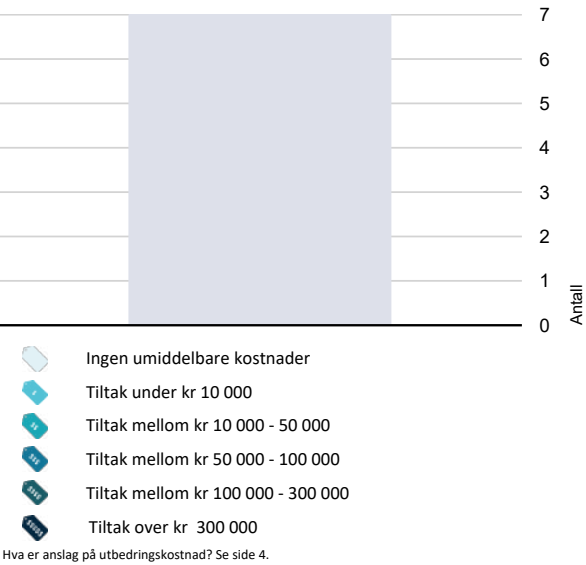
Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Anslag på utbedringskostnad



Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».





## Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. Dette avviker fra NT sine retningslinjer. I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring. Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

### Oppsummering av avvik

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

#### 2-roms leilighet med balkong

##### TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. Etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### 2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



#### Byggeår

1937

#### Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

#### Anvendelse

Boligblokk over 5. etasjer med kjeller.

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 1 Vinduer på soverom

Nyere vinduer med trerammer og isolerglass.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.





# Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

## Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).  
Balkongdør med tremmer og isolerglass.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til nordøstvendt balkong.  
Balkongen ble målt til ca. 8,8 m².

Terrassebord i trevirke.  
Rekkverk i aluminium med stående spiler.  
Rekkverkshøyde målt til ca. 120 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.  
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:  
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.  
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

## Utvendige trapper

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrazzo.  
Ellers malte flater i fellesarealer.

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

## Andre utvendige forhold

Boligblokk over 5 etasjer kjeller med bærende konstruksjon i mur.

Bærende konstruksjoner av betong- og murkonstruksjoner.  
Utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.

Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.  
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.  
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.



# Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Bygningen stod ferdig i 1937 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.  
Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings.  
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.  
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.  
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.  
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.  
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.  
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.  
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.  
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNSENDIG

## Vegger og himlinger

Vegger:  
Flissatte vegger på bad.  
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:  
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,66 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det er registrert riss på enkelte veggflater.  
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.  
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Gulv

Gulv:  
Flislagt gulv på bad.  
Ellers lakkert tregulv.

Gulvvarme (kabler) på bad.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på gulvene, med riper, hakk og stedvis knirk, samt glipe mellom enkelte gulvbord i entréen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Gulvene fungerer med avvikene, oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere. Det ble under befaring observert skjevheter i etasjeskillere. Disse skjevhetene er ikke nærmere vurdert. Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og soverom).

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i stue og soverom. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TG 0 Radon

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

## TG 1 Innvendige dører

Profilerte, malte innerdør.  
Innerdør med glassfelt til kjøkken.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### Andre innvendige forhold

Åpen garderobeløsning på soveorm.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom som ble modernisert i 2016/17 i regi av sameiet.  
Dokumentasjon på utført arbeider er ikke forelagt, men antas å foreligge hos sameiets styre.

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

# Tilstandsrapport

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



### 5. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.  
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svertesopp i silikofug.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må silikofugen byttes.

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 45 mm.  
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### 5. ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:  
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



### 5. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, høyglansfronter og heldekkende servant.  
Speil på vegg over servant.  
Veggmontert klosett.  
Dusjhjørne med svingdør, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### 5. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtreksventil i himling.  
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det er noe begrenset tilluft, da spalten ved terskelen er noe smal.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.  
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.  
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 5. ETASJE > BAD

## TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjonen grenser til nabo og fellesarealer.  
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegg med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.  
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

## KJØKKEN

### 5. ETASJE > KJØKKEN

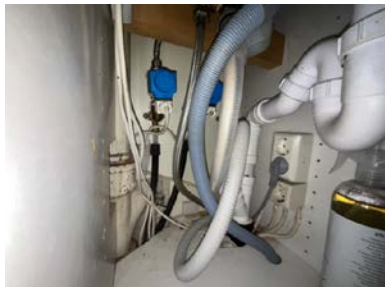
## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte, malte fronter.  
Heltre benkeplate som er malt med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Belysning via lysarmatur under overskap.  
Frittstående kjøle-/fryseskap, komfyr, og oppvaskmaskin og vaskemaskin i nisje.

Det er montert aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.  
Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt.

Det påpekes at det er enkelte svelleskader på innredningen, samt sprekk i silikonfuge i overgang mellom benk og vegg.  
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.



### 5. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone med utløp i skap.  
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.  
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).  
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.  
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.  
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.  
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.  
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.  
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.  
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast som er ført til soilrør i støpejern.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.  
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.  
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.  
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.  
Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.  
Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.  
Avtrekk skjer via ventil på bad.  
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.  
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.  
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.  
Ingen synlige tegn til lekkasje.  
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Eldre/originale radiatorer, samt nyere radiator på soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 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.*

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.  
Automatsikringer og jordfeilbrytere.  
Hovedbryter på 32 A og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.  
Det foreligger kursfortegnelse i skap.



# Tilstandsrapport

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EI-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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. Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

## Inntak og sikringsskap

2. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

## Generell kommentar

Kursfortegnelsen stemmer ikke overens med sikringene i skapet. Dette kan indikere at det har blitt gjort endringer i senere tid. For å adressere hvilke kurser som går hvor, anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll. En el-kontroll vil også kunne oppdage ytterligere feil og mangler utover hva som er påkrevd å vurdere i en tilstandsrapport.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport



## 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.

Brannslukningsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):  
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom. Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm. Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk. Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes. Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):  
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom. Dessuten må følgende være oppfylt:  
- Det må være minst én detektor per etasje.  
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket. I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

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

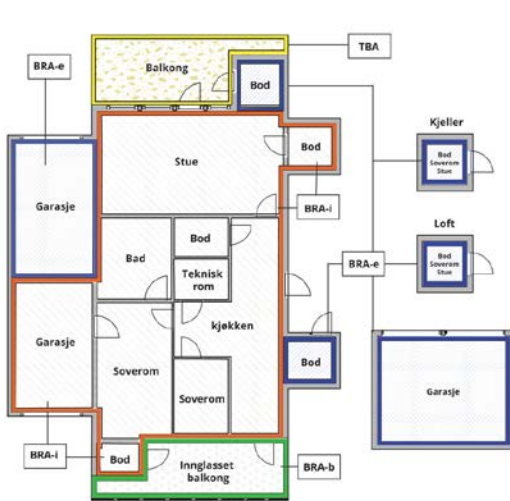
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

En branncelle er hele eller 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.

## 2-roms leilighet med balkong

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 5. Etasje | 51                         |                             |                            | 51  | 9                               |
| Kjeller   |                            | 5                           |                            | 5   |                                 |
| SUM       | 51                         | 5                           |                            |     | 9                               |
| SUM BRA   | 56                         |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 5. Etasje | Bad, entré, soverom, stue, kjøkken, kott |                             |                            |
| Kjeller   | bod                                      |                             |                            |

## Kommentar

Entré/gang, kott, soverom, bad, stue og kjøkken.  
Utgang fra stue til nordøstvendt balkong på ca. 8.8 m².

Kjeller:  
Bod på ca. 5 m², merket med 69.

Innvendig målte arealer.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.  
Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

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.  
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).  
Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.  
Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.  
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.  
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.  
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

## Byggetegninger

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

# Arealer



Brannceller

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar:

TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:  
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.  
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ 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) |
|------------------------------|------------|------------|
| 2-roms leilighet med balkong | 50         | 1          |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato      | Til stede                    | Rolle         |
|-----------|------------------------------|---------------|
| 21.7.2025 | Lars Jørgen Fjeldet Westheim | Takstingeniør |
|           | Randi Marie Viksjø           | Kunde         |

Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                                                                            | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 301 OSLO | 83   | 177  |      | 69   | 3525.4 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet       |

Adresse

Olaf Schous vei 25

Hjemmelshaver

Viksjø Randi Marie

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0502.

Regulering : Området er regulert til boligformål.  
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig.  
Tilknytning avløp : Offentlig.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i bygningens 5.etasje med sentral, tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet på Sinsen, bydel Grünerløkka i Oslo. Kort vei til godt utvalg av forskjellige butikker, spisesteder, treningssenter samt alle servicetilbud. Trikk, buss og T-bane ligger i umiddelbar nærhet. T-banestasjon på Sinsen og Carl Berner. Kort vei til de grønne lungene Torshovdalen, Torshovparken, Sofienbergparken, Botanisk Hage og Ola Narr. Grünerløkka med sitt pulserende byliv er innen gangavstand. Her finnes et godt utvalg av kaféer, butikker, spisesteder m.m. Flere treningssenter i umiddelbar nærhet samt kort vei til BI og Nydalen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse. Bygning over 5 etasjer og kjeller som ble tatt i bruk i 1937. Gulv mot grunn av betong. Bærende konstruksjoner av betong- og murkonstruksjoner. Utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon antatt teknet med papp/membran

Sameiet Olaf Schous vei 13-27 består av 81 seksjoner. Sameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 975 489 590.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar                                                                                                                                | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      | Utfylt av selger.                                                                                                                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no |      | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no      |      | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.                                                                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier             |      | Som påviste og ga opplysninger.                                                                                                          | Gjennomgått |       | Nei     |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 26.07.2025 |           |

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)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/l13237>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Att: Theodor August Belle Skaar

Oslo, 18.07.2025

**Deres ref: 1006250123**

**Vår ref: 507-1-69**

**Eiendommens navn: Sameiet Olaf Schous Vei 13-27**

**gnr 83 bnr 177 snr 69 i OSLO kommune**

**Adresse: Olav Schous Vei 25, 0572 OSLO**

**Org. nr.: 975489590**

**Selger: Viksjø, Randi Marie**

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA      Polisnr: 77396345

Restanser pr. d.d.      kr      4 316,00

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 á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.  
Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:

Lån nr. 8397.71.54610 i Handelsbanken.  
Annuitetslån med nominell rente 7,7 % p.a., effektiv rente 11,490 % p.a.  
Opprinnelig lånebeløp i 2013 kr 360 000,-.  
Restsado pr. 18.07.25 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. 18.07.25 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. 18.07.25 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@engvist.no](mailto:post@engvist.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](mailto: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](mailto: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 <a href="http://www.infoland.no">www.infoland.no</a> |
| 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](mailto: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



## HUSORDENSREGLER

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

### §1 Vedlikeholdsplikt

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

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

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

Porttelefonanlegget: Seksjonseierne har ansvar for at selve svarapparatet i egen leilighet er i orden. Seksjonseierne plikter å skaffe seg skilt til dørtelefonanlegg og postkasse. Den som leier ut leilighet må skaffe skilt med leietakers navn. Skilt kan bestilles hos av Norsk Nøkkelservice (tlf 22 04 07 50) Sinsenveien 4. Beboerne må lufte radiatorene jevnlig, særlig når fyringssesongen starter om høsten. Dette er viktig for å sikre god sirkulering og jevn varme i alle leiligheter. Lufteskrue kan kjøpes i jernvareforretninger.

### §2 Avløp og lekkasjer

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

### §3 Lufting

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

### §4 Søppel, avfall og annet skrot

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

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

### §5 Ro og orden

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

### §6 Grøntområder/Dugnad

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

### §7 Bilparkering/Sykler/Barnevogner

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

### §8 Dyrehold

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

### §9 Vaskeriet

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

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

**§10 Erstatningsplikt**

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

**§11 Restanser ved salg**

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

**VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET**

**Olaf Schous vei 13 - 27,**

**Oslo** Vedtatt i ordinært årsmøte

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

**§ 1**

**NAVN OG FORMÅL.**

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

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

**§ 2**

**ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.**

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

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

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

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



### § 3 FELLESKOSTNADER.

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 (to) ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Til dekning av felleskostnader (skatter og avgifter på eiendommen, drift vedlikehold og anskaffelser) samt drift og vedlikehold av det sentrale fyrings- og varmtvannsanlegg og fellesvaskeriene utlignes et omkostningstilskudd med et fyringstillegg. Dette fordeles i henhold til sameiebrøken og innbetales forskuddsvis innen den 1. i hver måned.

Eventuelle forhøyelser trer i kraft med minst en måneds varsel. Ved forsinkelse betales renter fra forfall i henhold til gjeldende lovverk. Vedvarende forsinkelse eller unnlattelse av innbetaling innen 14 dager etter påkrav betraktes som vesentlig mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

### § 4 VEDLIKEHOLD.

#### 4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader

som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

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

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

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

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

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

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

### § 5 VEDLIKEHOLDSFOND.

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

## **§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERNE.**

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

## **§ 7 STYRET.**

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

## **§ 8 STYRETS KOMPETANSE.**

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

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

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

## **§ 9 OM STYREMØTET.**

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

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

## **§10 ÅRSMØTET.**

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

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

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

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

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

## **§11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

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

## **§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING.**

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

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

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



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

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

### § 13 OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

### § 14 REVISJON OG REGNSKAP.

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

### § 15 FORRETNINGSFØRER.

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

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

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

### § 16 MISLIGHOLD

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

### § 17 FRAVIKELSE

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

### § 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

### § 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## § 20

### HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

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

## §21

### KOMMUNIKASJON MED SEKSJONSEIERE

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

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

## § 22

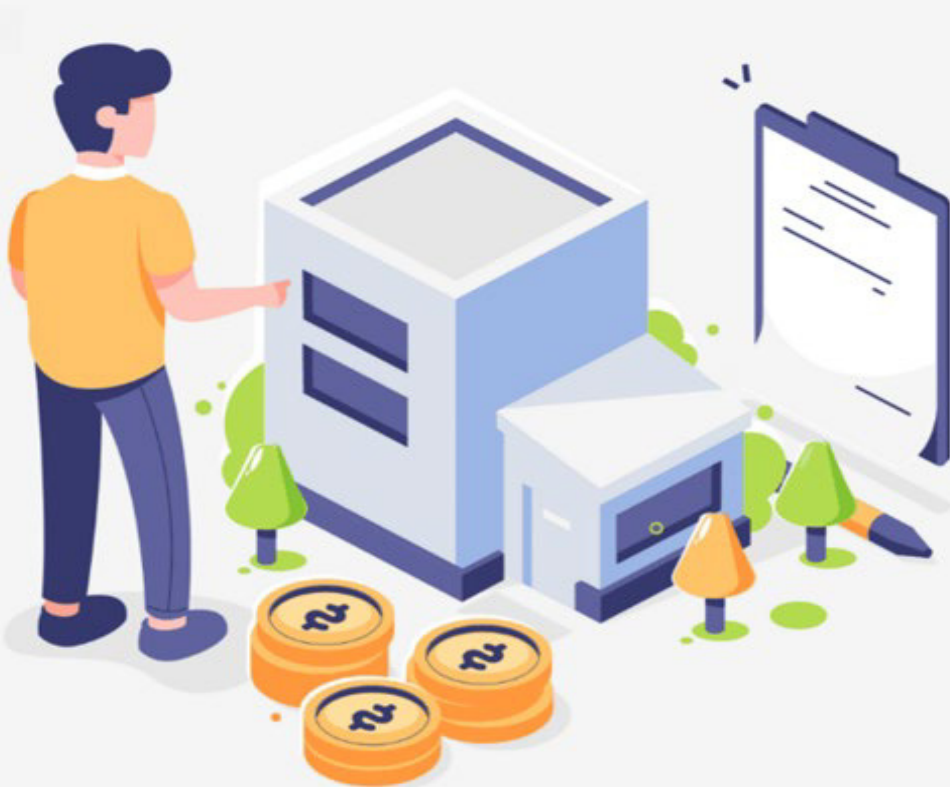
### FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

## Balkongregler, sameiet OS13-27

- I. Fordi balkongene ligger utenfor soverommene, skal beboerne ta hensyn til dette ved opphold på balkongen. Det skal ikke være støy på balkongene etter kl 20:00. Dette gjelder alle dager i uken.
- II. Sameiere med balkong er ansvarlige for godt vedlikehold av balkonggulvet. Gulvet skal ikke bores eller spikres i. Balkongens vegger, himling, rekkverk og skillevegg skal ikke males, bores eller spikres i. Skader som er forårsaket av ulykker er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer.
- III. Teppe- eller dynebanking er ikke tillatt.
- IV. Ved vasking av balkong skal vannsøl til sjenanse for naboene unngås.
- V. Enhver plikter å motvirke at balkongens avløpssystem tilstoppes av rusk, avfall, løv o.l. Dette for å hindre oppdemming av vann på balkongene. Går avløpet likevel tett, meld fra til styret.
- VI. Mating av fugler fra terrasse og balkong er ikke tillatt. Dette for å unngå fuglelus og ekskrementer.
- VII. Parabolantennner er ikke tillatt.
- VIII. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av balkongene.
- IX. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.
- X. Bruk av åpen ild er ikke tillatt.
- XI. Generelle husordensregler gjelder i særlig grad på balkongene, da lukter og lyder bærer lett mellom leilighetene.





# ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

## Til seksjonseiere i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

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

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

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

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

Vel møtt!

### FULLMAKT

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

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

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

.....  
Eiers underskrift

.....  
Navn i blokkbokstaver

.....  
Eiers underskrift

.....  
Navn i blokkbokstaver

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

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

### Konstituering

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

### Følgende saker skal behandles

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

Oslo, 30.04.2025

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

 ENQVIST  
BOLIGFORVALTNING AS

### Vedlegg

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

## STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

### 1. STYRET

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

Styreleder     Sigbjørn Andersen

Styremedlem   Berit Gulliksen

Styremedlem   Silje Næss

Varamedlem     Sigurd Storehaug Arntzen

Varamedlem     Torbjørn Lundby

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

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

### 2. GENERELT

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik.

Sameiets revisor er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.

### 3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 81 seksjoner.

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

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



## Forsikring

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

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring.

Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

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

## HMS

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

### Brannsikringsutstyr

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

## 4. EIERSKIFTER

6 seksjoner har skiftet eier i 2024.

## 5. STYRETS ARBEID

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

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

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

Ring først, 978 87 849.

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

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

Skadedyr: Sameiet har fast samarbeid med firma Rentokil.

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

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

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

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

Plasser tildeles etter ansiennitet på venteliste.

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

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

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

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

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

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

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

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

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025.

Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader fra 1/7 2025.

Trolig også fra årsskiftet 2025/26.

Oslo, den 26.04 2025

Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

Resultatregnskap

Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

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



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

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

Sigbjørn Andersen  
Styrets leder

Berit Gulliksen  
Styremedlem

Sigrun Ness Johannessen  
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

|                    | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| Arbeidsgiveravgift | 19 740           | 16 920           | 16 920           |
| <b>Sum</b>         | <b>19 740</b>    | <b>16 920</b>    | <b>16 920</b>    |

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

Note 4 Vedlikehold

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

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Finansinntekter

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

Note 9 Finanskostnader

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

Note 10 Andre fordringer

|                         | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Andre fordringer        | 0                | 10 230           |
| Forskuddsbet. kostnader | 30 271           | 12 000           |
| Sum                     | 30 271           | 22 230           |

Forskuddsbet kostnader er 1 mnd TV og internett.



Note 11 Bankinnskudd

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

Note 12 Annen egenkapital / udekket tap

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

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

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

Selskapets egenkapital er negativ.

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

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

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

Note 13 Langsiktig gjeld

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

Kr 0 forfaller om mer enn 5 år.

**Handelsbanken - IN-lån fra og med 2018**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Note 14 Annen kortsiktig gjeld**

|                                         | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Avregning IN lån 2024, fakturert i 2025 | 7 977            | -                |
| Depositum parkeringsplass               | 45 000           | 45 000           |
| <b>SUM</b>                              | <b>52 977</b>    | <b>45 000</b>    |

**Note 15 Disponible midler**

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

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

Til Årsmøtet i Sameiet Olaf Schous Vei 13-27

**Uavhengig revisors beretning***Konklusjon*

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

Etter vår mening

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

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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



#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. april 2025

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

  
Håkon Sundby  
Statsautorisert revisor

## Budsjett Sameiet Olaf Schous Vei 13-27 for 2025

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

## Budsjett Sameiet Olaf Schous Vei 13-27 for 2025

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

### SAK 5:

### VALG

### Flertallskrav:

### Alminnelig flertall

### Bakgrunn for sak:

Hele styret er på valg.

### Styret har i perioden bestått av:

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



## Vedlikeholds oversikt

### 2005

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

### 2006/2007

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

### 2008

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

### 2009

Bytte av samtlige radiatorkraner.

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

### 2010

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

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

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

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

### 2011

Vegger og dører i bodarealer hvitmalt.

### 2012/2013

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

### 2014

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

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

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

Radontest. Alle leiligheter friskmeldt.

### 2015/2016

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

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

### 2017

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

### 2018

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

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

### 2018/2019

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

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

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

### 2022/23

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

2025 (under planlegging)

Reasfaltering av gårdsplass.

Elbil-lading.

Bergvarme.

**PROTOKOLL**

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

**Konstituering**

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

Årsmøtet erklærte seg å være lovlig satt.

**Følgende saker ble behandlet**

**1. Styrets årsrapport for 2024**

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

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

**2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**

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

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

**3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024**

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

**4. Budsjett 2025 og felleskostnader**

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

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

Budsjettet ble tatt til orientering.

**5. Valg**

Hele styret var på valg.

Etter valget består styret av:

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

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

\*\*\*\*\*

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

Oslo, 12. mai 2025

  
**Sigbjørn Andersen**  
 Møteleder

  
**Kristine Haugeland**  
 seksjonseier



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250123

Selger 1 navn

Randi Marie Viksjø

Gateadresse

Olaf Schous vei 25

Poststed

OSLO

Postnr

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

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalenr.

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei☐ Ja
- 20
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: RMV
- 2
- 125

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

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

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1006250123

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 overtagelse.

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 overtagelse. 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: 1006250123



| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Randi Marie Viksjø | 2a2841ff570e4f8d38af0f7ba62d00e55a027093 | 17.07.2025<br>16:43:50 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

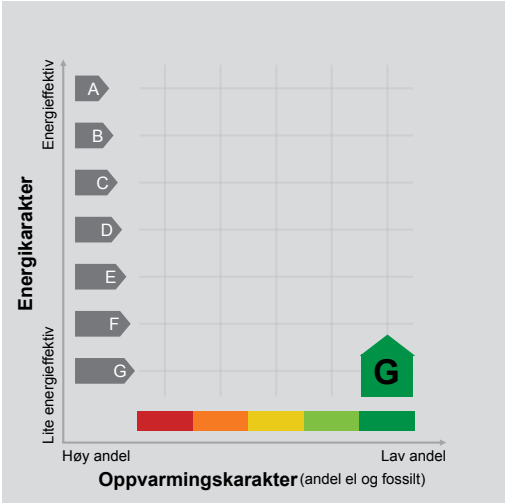
Document reference: 1006250123

- 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/developper>



# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Olaf Schous vei 25      |
| Postnummer        | 0572                    |
| Sted              | OSLO                    |
| Kommunenavn       | Oslo                    |
| Gårdsnummer       | 83                      |
| Bruksnummer       | 177                     |
| Seksjonsnummer    | 69                      |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Byggningsnummer   | 80201591                |
| Bruksenhetsnummer | H0502                   |
| Merkenummer       | Energiatest-2025-146839 |
| Dato              | 17.07.2025              |



**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.

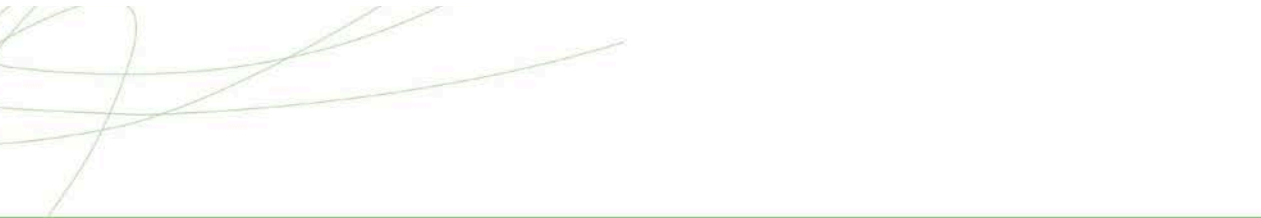
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

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

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
  - Montering tetningslister

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

- Montere automatikk på utebelysning
  - Montere urbryter på motorvarmer

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.

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/>.

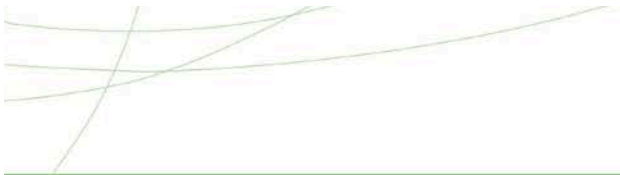
|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Bygningskategori:        | Boligblokker |
| Bygningstype:            | Leilighet    |
| Byggear:                 | 1936         |
| Bygningsmateriale:       | MurTeglstein |
| BRA:                     | 51           |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 5            |
| Detaljert vegger:        | Nei          |
| Detaljert vindu:         | Nei          |

Teknisk installasjon

|             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| Oppvarming: | Bio-energi<br>Elektrisk<br>Fjernvarme |
| Ventilasjon | Naturlig ventilasjon                  |







Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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"

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>)

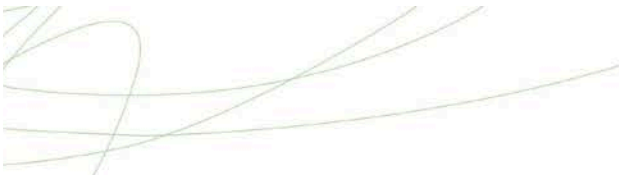
av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny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

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 11: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

#### Tiltak 21: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

#### Tiltak 22: Montering av termostatsstyring på gulvvarme

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

#### Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

#### Tiltak 24: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.





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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

**9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekker 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](https://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# 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  
0572 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner  
Saksbehandler: Kaja Emilie Hestås

Telefon: 947 88 780  
E-post: kaja.hestas@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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre