Tilstandsrapport

Olaf Schous vei 24, 0572 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 178, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 08.07.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26143 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** NU1758

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

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.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

NITO

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 3.etasje, sentralt beliggende på Sinsen, bydel Grünerløkka i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Oppvarming med radiator i stue.

Kjøkkeninnredning, opplyst å være fra 2011.
Innredning med hvite, glatte og profilerte fronter samt vitrinedører.
Benkeplate i malt heltre.
Nedfelt kum i rustfritt stål.
Stålplater samt flislignende plater på vegg over benk.
Lysstoffrør under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp (ny i 2024), stekeovn og kjøle -/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin (smal type).

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2014, i regi av sameiet.
Det er opplyst at arbeidene ble utført av Sans Bygg.
Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 3.etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er utført endringer i leiligheten etter oppføring.
Kjekken er flyttet, for å etablere eget soverom.

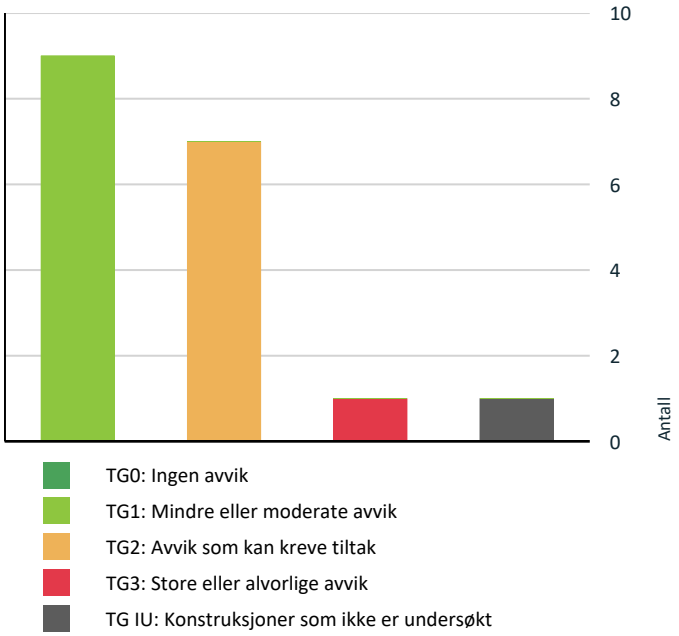
Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke foretatt kontroll av om tiltakene er byggemeldt, omsøkt eller godkjent av plan- og bygningsmyndighetene.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

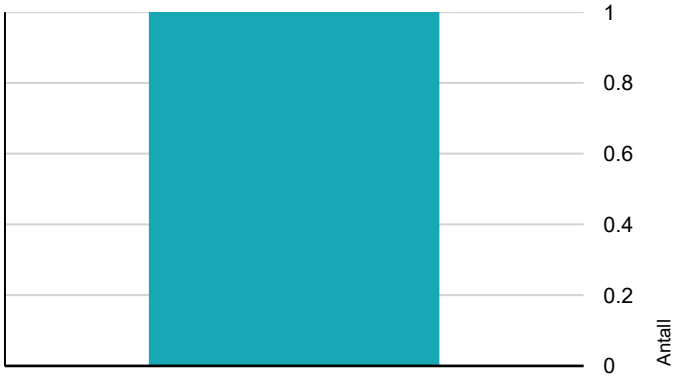
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 3.etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

⚠ Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

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.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE



Byggeår
1937

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 5 etasjer og kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdagen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble ikke påvist avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Isolerglassene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduene.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Som følge av alder er det økt sannsynlighet for at isolerglassene gradvis mister sine opprinnelige egenskaper. Fremtidig behov for utskifting må påregnes, selv om det ikke ble registrert unormale avvik ved befaringen.

*Tiltak:
Vinduene bør følges opp med normalt vedlikehold. Ved redusert funksjon, punktering av isolerglass eller andre skader bør nødvendige utbedringer eller utskifting vurderes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).
Alder er ikke kjent.
Døren har kikkehull, sikkerhetslås og malt innside.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong, utvendig forblendet med rød, spekkmurt teglstein.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Langsgående brannbalkong på fasade.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong, med terrazzo.
Øvrige flater er hovedsakelig malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Alder inngår som en del av den helhetlige vurderingen av teknisk tilstand. Der NS 3600 har alderskriterier for usikker fremtidig funksjon, er disse lagt til grunn.

Borettslaget/sameiet/aksjelaget har ikke fremlagt tilstandsanalyserapport eller FDV-plan for fellesdeler. Manglende dokumentasjon for felles bygningsmasse anses som et avvik i henhold til NS 3600:2018, tabell A.3.

På bakgrunn av dette er det satt tilstandsgrad 2 (TG 2), da fravær av slik dokumentasjon gir økt usikkerhet knyttet til tilstand, vedlikeholdsbehov og fremtidige kostnader for fellesdeler.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Vurderinger er basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Tilstandsrapport

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert stedvise merker, gliper og svelling i laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Gliper og svelling kan medføre videre slitasje ved normal bruk.

*Tiltak:
Skadde områder bør følges opp og utbedres ved behov. Ved videre utvikling av skadene eller ønske om å gjenopprette overflatens funksjon og utseende, kan utskifting av berørte gulvflater bli aktuelt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flislagte vegger på bad. Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.

Takhøyden i stue ble målt til ca. 2,55 m.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, malte innerdører i trevirke.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré/gang:
- Garderobeskap med speilfront.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2014, i regi av sameiet.
Det er opplyst at arbeidene ble utført av Sans Bygg.

Tilstandsrapport

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

———

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Flislagt baderom med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret.
Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Vanntett sjikt er fra byggeåret og vurderes etter NS3600 å ha usikker fremtidig funksjon.
Vurderingen av usikker fremtidig funksjon er basert på alderskriteriene i NS 3600.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid



3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av våtrommets vanntette sjikt og de skjulte detaljløsningene. Eventuelle feil eller mangler i skjulte konstruksjoner kan ikke avklares ved en visuell, ikke-inngripende befaring.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom det senere oppstår mistanke om fukt eller det planlegges ombygging eller rehabilitering, bør det vurderes nærmere undersøkelser av våtrommets konstruksjon og tettesjikt.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner, overflater og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Det er registrert at dør er plassert i definert våtsone. Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringen. For å redusere fuktbelastningen anbefales det å begrense unødig direkte vannsprut mot døren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

• Konsekvens:
Sprekken kan medføre at flisen blir mer utsatt for videre skade ved belastning eller støt. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning for våtrommets funksjon slik det fremsto ved befaringen.

Tiltak:
*Skadet flis bør følges opp og skiftes ut ved behov. Ved utskifting bør det påses at omkringliggende konstruksjoner og eventuelt vanntett sjikt ikke skades.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjellen mellom topp membran ved terskel og overkant sluk ble målt til ca. 56 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

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

Det ble registrert noe overflatisk svertesopp på fuger i dusjsonen.
Forholdet vurderes å være av overflatisk karakter.
Fugene anbefales rengjort med egnede rengjøringsmidler.
Regelmessig rengjøring og god ventilasjon vil bidra til å begrense ny forekomst.
Det ble ellers ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av konstruksjoner, overflater og synlige forhold som var tilgjengelige ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk, lokalisert i dusjsone.
Sluk med klemring og synlig membran/mansjett.
Jordfeilkabel er festet til slukrist.

Membran og tettesjikt er opplyst å være fra moderniseringen i 2014.

Ved visuell kontroll av sluket fremstår det som om gulvet kan være utført med membran klemt i slukets klemring. Membrantype og utførelse av det vanntette sjiktet har ikke kunnet verifiseres ved visuell kontroll. Utførelsen av tettesjikt ved vegger, gjennomføringer, hjørner og terskel er skjult og har ikke kunnet kontrolleres.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for utførelse av våtrommets vanntette sjikt. Utførelsen av membran, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige skjulte detaljer har derfor ikke kunnet verifiseres ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av våtrommets vanntette sjikt og de skjulte detaljløsningene. Eventuelle feil eller mangler i skjulte konstruksjoner kan ikke avklares ved en visuell, ikke-inngripende befaring.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det senere oppstår mistanke om fukt eller det planlegges ombygging eller rehabilitering, bør det vurderes nærmere undersøkelser av våtrommets konstruksjon og tettesjikt.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med hvite, glatte fronter og heldekkende servant.

Det er registrert et mindre hakk i servanten.

Speilskap med lysarmatur over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne. Innkassingen har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen. Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll. Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassingen, kan ikke verifiseres.

Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri. Utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber.

Sanitærutstyret fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot murvegg, naboleilighet/fellesareal.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og kan ikke benyttes til å bekrefte eller avkrefte tilstanden i skjulte konstruksjoner. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater. Gulvet er ikke målt, og skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
Skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan derfor ikke utelukkes ved denne undersøkelsen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning, opplyst å være fra 2011.

Innredning med hvite, glatte og profilerte fronter samt vitrinedører.
Benkeplate i malt heltre.
Nedfelt kum i rustfritt stål.
Stålplater samt flislignende plater på vegg over benk.
Lysstoffrør under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp (ny i 2024), stekeovn og kjøle-/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin (smal type).

Det ble registrert noe slitasje på benkeplaten og enkelte merker på fronter.
Skuffen under stekeovn er hard å få inn.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte områder. Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og kan ikke benyttes til å bekrefte eller avkrefte skjulte forhold.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over stekesone.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Kjøkkenet har ikke avtrekk til kanal.
Montert kjøkkenventilator er ikke tilkoblet avtrekk, og det ble ikke registrert andre avtrekkspunkter i rommet.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

*Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.
Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Bad:
Vannførende rør i plast (rør-i-rør-system).
Rørstokk er lokalisert i innkassing med adkomst via luke.
Innkassingen har lekkasjespalte.
På synlige flater i innkassingen ble det observert membran på veggene.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast.

Stoppekran er plassert i innkassingen på bad.
Det er også stoppekraner i innkassing i kott på soverom.

Øvrige vannførende rør inngår i bygningens felles anlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller skader ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet. Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer samt veggventil bak sofa i stue.

Avtrekk skjer via ventil på bad og i kott ved soverom.
Det er ikke observert egen avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator over stekesone.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Kjøkkenet har ikke avtrekkspunkt. Montert kjøkkenventilator er en omluftsventilator med kullfilter og er ikke tilkoblet avtrekkskanal.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Manglende avtrekk medfører at matos, fukt og lukt ikke føres ut av boligen. Dette kan gi økt fuktbelastning og redusert luftutskifting ved bruk av kjøkkenet.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere et avtrekk tilpasset bygningens ventilasjonssystem. Løsningen bør avklares og utføres av kvalifisert fagperson i samråd med boligselskapet dersom ventilasjonsanlegget er en del av fellesanlegget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har radiator i stue tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.

Vannbårne rørføringer er utført i kobber og er fra byggeåret.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved radiator eller tilgjengelige rørføringer ved befaringen.

Rørføringene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll av radiator og tilgjengelige rørføringer i boligen. Bygningens felles varmeanlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson
• Konsekvens:
Som følge av alder er det økt sannsynlighet for at røranleggets funksjon gradvis kan bli redusert. Selv om det ikke ble registrert symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt ved befaringen, må fremtidige vedlikeholds- eller utskiftingstiltak påregnes.

*Tiltak:
Anlegget bør følges opp med normalt vedlikehold. Ved tegn til lekkasje, redusert funksjon eller ved planlagte arbeider på varmeanlegget bør nødvendige utbedringer eller utskifting vurderes.

⚠ 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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Innmaten i sikringsskapet ble oppgradert i 2014, i forbindelse med modernisering av baderommet.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
5 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Overlastvern på 32 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

———

Det er brudd i ledning ved lysarmatur i speilskap på bad.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.


elektro-sivert
Installasjon as
Tlf. 23 34 45 56
KURSOVERSIKT
230V IT



Branntekniske forhold

Beskrivelse
HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

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.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Tilstandsrapport

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater 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 håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

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.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

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.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

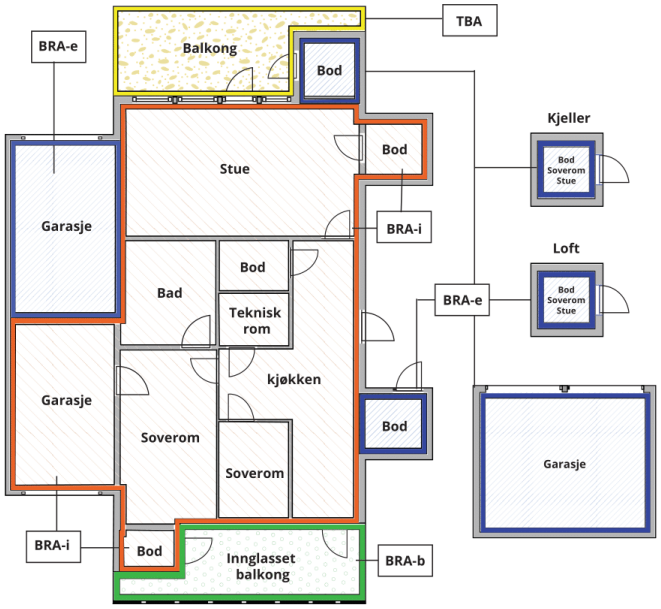
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 3.etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	33			33	
Kjeller		3		3	
SUM	**33**	**3**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

3. Etasje:
Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

_____

Kjeller:
Bod på ca. 3 m².

_____

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er utført endringer i leiligheten etter oppføring.
Kjekken er flyttet, for å etablere eget soverom.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke foretatt kontroll av om tiltakene er byggemeldt, omsøkt eller godkjent av plan- og bygningsmyndighetene.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Louise Marie Grinder	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	178		30	1485.1 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Olaf Schous vei 24

Hjemmelshaver
Grinder Louise Marie

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Olaf Schous Vei 20-24	144 / 10000	OBOS Eiendomsforvaltning AS	975489582

Felles formue
Kr. 18 428 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 159 524 01.07.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 3.etasje, sentralt beliggende 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.

Om tomten

Felles tomt på 1 485,10 m².
Tomten er opparbeidet med grøntarealer, trær, beplantning, sittegruppe og ellers asfalterte internveier.

Sameiet har 13 biloppstillingsplasser, som leies ut via sameiets styre.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 4 862,- per måned (kr. 58 344,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kapitalkostnader, Akonto fjernvarme, vedlikeholdsfond, tv/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Det er opplyst at sameiet har egne sider på portalen Vibbo, hvor informasjon og spørsmål deles.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1937 i betong- og teglsteinskonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Sameiet består av 51 seksjoner, hvorav 49 er boligseksjoner og to er næringsseksjoner.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	88272035	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt fra kunde eller megler.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Olaf Schous vei 24, 0572 OSLO

29 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Olaf Schous vei 24	Olaf Schous vei 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

05/2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen i 3 år. Leid ut i underkant av et år. Bodd i boligen selv siste 7 måneder.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 88272035

Informasjon om selger

Selger

Grinder, Louise Marie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60261906

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Louise Marie Grinder	**2026-06-29**

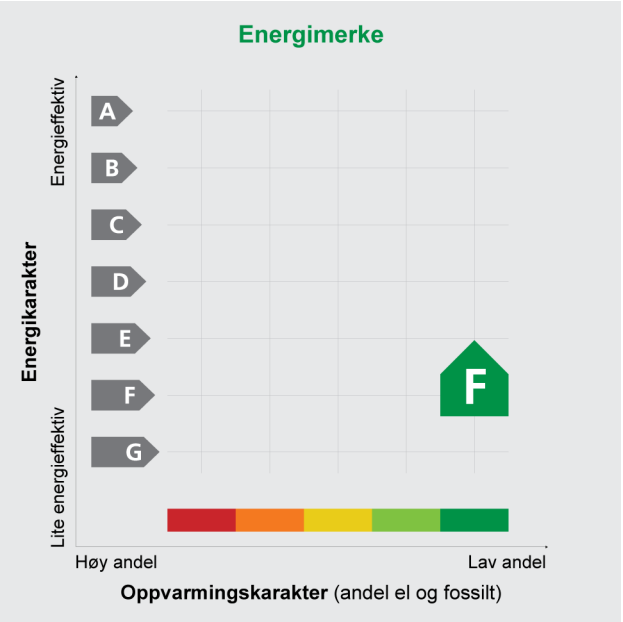
Identification

Louise Marie Grinder

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Olaf Schous vei 24
Postnr	0572
Sted	oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	83
Bnr.	178
Seksjonsnr.	30
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1375787
Dato	27.03.2022



Innmeldt av	Niklas Edvardsen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1937
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	33
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Olaf Schous vei 24
Postnr/Sted: 0572 oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 27.03.2022 14:05:41
Energimerkenummer: A2022-1375787
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Niklas Edvardsen

Gnr: 83
Bnr: 178
Seksjonsnr: 30
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 9: 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 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Grünerløkka v/Ann Kristin Gundersen
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ann.kristin.gundersen@partners.no

Deres ref.: 17260166 . Vår ref.: 7286-1-30 Dato: 24.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Olaf Schous Vei 20-24
Organisasjonsnr:	975489582
Seksjonseier:	Grinder, Louise Marie
Medeier:	
Leilighetsnummer:	30
Adresse:	Olaf Schous Vei 24, 0572 OSLO
Seksjonsnummer:	30
Gnr.	83
Bnr.	178

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88272035.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har Sameiet har 13 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste, styret administrerer denne. Leie av garasjeplass følger ikke seksjonen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste ved tildeling av plass.
Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter. Forfall 30.6. og 30.12. Det er opprettet avsetning vedlikeholdsfond som legges til som egen kategori på felleskostnader. Har inngått avtale med ISTA om halvårlig energiavregning fra 2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207514578
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	3 143 977,78
Innfrielsesdato:	30.11.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208028332
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	4 166 724,12
Innfrielsesdato:	30.05.2042
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 861,21,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto fjernvarme	679,99	
Lån nr: 9820802833; Adm. lån 2 - Akonto renter	438,62	
Lån nr: 9820802833; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	232,15	
Lån nr: 9820751457; Adm. lån 1 - Akonto renter	462,09	
Lån nr: 9820751457; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	585,46	
Vedlikeholdsfond	183,60	
Felleskostnader	1 772,85	
TV/bredbånd	506,45	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	428,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 870,-
Annen formue:	18 428,-
Gjeld:	164 430,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207514578
Restsaldo:	80 613,88
Kapitalkostnader:	898,17
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208028332
Restsaldo:	78 910,39
Kapitalkostnader:	603,33
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 159 524,27,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kjersti Ellestad Bull, e-post: olafschousvei2024@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7286
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

Velkommen til årsmøte i SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 19:00 og lukker 29. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7286

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Styret ønsker med dette alle seksjonseiere velkommen til digitalt ordinært årsmøte i Sameiet Olaf Schous vei 20-24.

Årsmøtet avholdes digitalt for å legge til rette for enkel deltagelse og tilgjengelighet for alle seksjonseiere. Gjennom årsmøte vil styrt redegjøre for sitt arbeid i foregående periode, sameiets økonomiske situasjon samt planlagte tiltak og vedlikeholdsarbeider. Videre behandles saker som i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven hører under årsmøtets myndighet.

Seksjonseierne gis anledning til å gjøre seg kjent med sakene, stille spørsmål og avgi stemme digitalt innen angitte frister. Styret oppfordrer alle til å sette seg grundig inn i saksdokumentene før stemmegivning.

Styret takker for engasjementet og deltakelse, og ser frem til et konstruktivt digitalt årsmøtet til det beste for sameiet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Vedtektsendringer

7. Sak innmeldt av Sindre S. Pedersen: Forslag om utredning av etablering av balkonger

8. Sak innmeldt av Stian Kvaran Bongard: Utredning eller oppgradering av porttelefon

9. Sak innmeldt av Stian Kvaran Bongard: Utredning av oppgradering av oppganger

10. Sak innmeldt av Espen Brække Grønberg: Etablering av ny sykkelbod

11. Sak innmeldt sak av Andreas Hage: skifte av sylinder

12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjersti Ellestad Bull er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marie Ulsberg og Hilde Hartvedt er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7286 Sameiet Olaf Schous Vei 20-24.pdf
2. 7286 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000 kr.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonoraret videreføres uendret, uten indeksregulering.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65.000 kr.

Sak 6

Vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

De reviderte vedtektene innebærer en oppdatering og presisering av sameiets regelverk. De viktigste endringene er:

- **Begrensning i eierskap:** Juridiske enheter kan ikke eie boligseksjoner i sameiet. Kun fysiske personer kan være eiere, og det er fastsatt begrensninger i antall boligseksjoner per eier. Styret presiserer at denne endringen ikke har tilbakevirkende kraft og dermed ikke omfatter juridiske enheter som i dag eier.
- **Forsikringssaker:** Ved forsikringsskader som kan knyttes til en bestemt seksjon eller forhold seksjonseieren svarer for, skal seksjonseier dekke sameiets egenandel.
- **Falske utrykninger:** Utgifter som påløper som følge av falske utrykninger fra brannvesenet eller nødetater, og som kan tilbakeføres til en bestemt seksjon, kan belastes den aktuelle seksjonseieren.
- **Begrensninger i kortidsutleie:** Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengendende.
- **Øvrige endringer:** Mer detaljerte og tydelige regler om fordeling av felleskostnader, vedlikeholdsplikt og styrets myndighet, i tråd med eierseksjonsloven.

Styrets innstilling
Styret går inn for at de reviderte vedtektene for Sameiet Olaf Schous vei 20–24 vedtas. Etter styrets vurdering innebærer de reviderte vedtektene en nødvendig oppdatering og presisering av sameiets regelverk.

Vedtektene gir blant annet en tydeligere og mer detaljert regulering av felleskostnader, herunder fordeling mellom bolig- og næringsseksjoner, samt klargjøring av hvilke kostnader som kan tilbakeføres til den enkelte seksjon. Videre gir vedtektene en klarere avgrensning av seksjonseiernes vedlikeholdsplikt og en styrket og tydeligere regulering av styrets myndighet, i samsvar med eierseksjonsloven.

Styret mener samlet sett at de reviderte vedtektene vil bidra til økt forutsigbarhet, bedre kostnadsfordeling og mer effektiv forvaltning av sameiet, og anbefaler derfor at endringene vedtas.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar de reviderte vedtektene for Sameiet Olaf Schous vei 20–24 slik de er fremlagt.

Vedlegg
3. Vedtekter Sameiet Olaf Schous vei 20-24 26.05.2026.pdf

Sak 7

Sak innmeldt av Sindre S. Pedersen: Forslag om utredning av etablering av balkonger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mottok på e-post 11. mai 2026 forslag fra en seksjonseier om å utrede muligheten for å etablere balkonger der det i dag er brannbalkonger:

"*Vi ønsker, i H0403 i oppgang 22, at det gjøres utredning for balkonger der det allerede eksiterer brannbalkonger i dag. Vi ønsker at dette blir tatt opp som forslag som skal stemmes over på årsmøtet.*

Hilsen,

Sindre. S. Pedersen"

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret starte å utrede muligheten for å etablere balkonger.

Eventuelt forslag om gjennomføring og finansiering legges frem for senere behandling i et fremtidig årsmøte

Styrets innstilling

Styrets innstilling
Formålet med utredningen er å avklare om tiltaket lar seg gjennomføre, samt hvilke kostnader og praktiske konsekvenser dette vil innebære for sameiet og de berørte seksjonseierne. Eiendommen inngår i Sinsenbyen, som er gulistet av Byantikvaren i Oslo, og muligheten for godkjenning fra Byantikvaren vil derfor være et sentralt vurderingstema.

Det foreligger også enkelte forhold knyttet til kostnadsfordeling som må vurderes nærmere. Utgangspunktet etter eierseksjonsloven § 29 er fordeling etter sameiebrøk. Dersom "særlige grunner" taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet. Ni seksjoner har allerede balkong, og seksjonene i første etasje vil som utgangspunkt ikke kunne få etablert balkong. Fordeling av kostnader og fremtidig vedlikeholdsansvar vil derfor stå sentralt i utredningen.

Styret går inn for en innledende utredning som omfatter dialog med nabosameier som har gjennomført bygging av nye balkonger, samt undersøke områdeplanen for Sinsenbyen. Styret anbefaler at forslaget vedtas, slik at sameiet får et bedre beslutningsgrunnlag for å vurdere om tiltaket kan gjennomføres. Styret bemerker at en slik fullstendig utredning er svært tidskrevende og måtte gå over flere styreperioder.

Styret understreker samtidig at eventuelle tiltak må vurderes opp mot sameiets øvrige vedlikeholdsbehov og inngå som en del av en helhetlig og prioritert vedlikeholdsplan for eiendommen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret starte å utrede muligheten for å etablere balkonger.

Sak 8

Sak innmeldt av Stian Kvaran Bongard: Utredning eller oppgradering av porttelefon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mottok 29. april 2026 forslag fra en seksjonseier om utbedring eller oppgradering av sameiets porttelefonanlegg.

Bakgrunn

Seksjonseier opplyser at porttelefonen i vedkommendes seksjon har vært ute av drift siden overtakelse i september 2024. Dette medfører praktiske utfordringer knyttet til blant annet budlevering, besøk og generell tilgjengelighet.

Det vises også til at porttelefonanlegget fremstår som eldre og slitt, noe som kan påvirke både funksjonalitet og førsteinntrykket av eiendommen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede tilstand, kostnader og muligheter for enten utbedring eller oppgradering av porttelefonanlegget, og legge frem forslag til eventuelle tiltak for senere behandling i årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas, slik at sameiet får et bedre grunnlag for å vurdere behovet for utbedring eller oppgradering av porttelefoner, herunder tilhørende kostnader og mulige løsninger.

Styret understreker samtidig at eventuelle tiltak må vurderes opp mot sameiets øvrige vedlikeholdsbehov og inngå som en del av en helhetlig og prioritert vedlikeholdsplan for eiendommen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede tilstand, kostnader og muligheter for enten utbedring eller oppgradering av porttelefonanlegget, og legge frem forslag til eventuelle tiltak for senere behandling i årsmøtet.

Sak 9

Sak innmeldt av Stian Kvaran Bongard: Utredning av oppgradering av oppganger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak til årsmøtet – utredning av oppgradering av oppganger

Styret mottok 29. april 2026 innspill til sak for årsmøtet om utredning av oppgradering av sameiets oppganger.

Bakgrunn

Forslagsstillinger fremhever at oppgangene fremstår flere steder som slitne og kan ha behov for oppgradering, herunder sparkling, murpuss og maling. En oppgradering vil kunne bidra til et bedre bomiljø for beboerne, gi et mer helhetlig og positivt inntrykk av eiendommen, samt potensielt ha positiv betydning for seksjonenes verdi.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret innhente tilbud og utrede kostnader knyttet til oppgradering av oppgangene, herunder ulike nivåer av utbedring, og legge frem en anbefaling for videre behandling i et senere årsmøte.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas, slik at sameiet får et bedre grunnlag for å vurdere behovet for oppgradering av oppgangene, aktuelle tiltak og tilhørende kostnader.

Styret understreker samtidig at eventuelle tiltak må vurderes opp mot sameiets øvrige vedlikeholdsbehov og inngå som en del av en helhetlig og prioritert vedlikeholdsplan for eiendommen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret innhente tilbud og utrede kostnader knyttet til oppgradering av oppgangene, herunder ulike nivåer av utbedring, og legge frem en anbefaling for videre behandling i et senere årsmøte.

Sak 10

Sak innmeldt av Espen Brække Grønberg: Etablering av ny sykkelbod

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mottok 29. april 2026 innspill til sak for årsmøtet om utredning av oppgradering av sameiets sykkelbod.

Bakgrunn: Eksisterende sykkelparkering har liten kapasitet, er lite brukervennlig og har en utfordrende adkomst.

Ved dagens situasjon oppstår det problemer så fort flere enn to beboere har benyttet seg av parkeringen. Dette fordi syklene må omrokkeres og løftes over hverandre for å få de ut.

Forslag til vedtak: Styret utreder etablering av hensiktsmessig sykkelparkering i sameiet, innendørs og utendørs.

Utredningen vil inkludere:

- Kartlegging av aktuelle arealer, enten ved søppelskur eller eksisterende arealer i vaskebod i oppgang 22 og bodareal i oppgang 24. Sistenevnte alternativ vil være mulig å gjennomføre uten særlige kostnader og på dugnad.
- Vurdering av kapasitet og behov
- Kostnadsoverslag for etablering
- Vurdering av sikkerhet, tilgang og brukervennlighet

Styret legger frem saken med konkrete alternativer og anbefaling til beslutning på et senere tidspunkt (eventuelt neste årsmøte eller ekstraordinært årsmøte).

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget om å utrede muligheter for å forbedre dagens ordninger for sykkelparkering.

Forslag til vedtak

Styret legger frem saken om etablering av ny sykkelbod med konkrete alternativer og anbefaling til beslutning på et senere tidspunkt (eventuelt neste årsmøte eller ekstraordinært årsmøte).

Sak 11

Sak innmeldt sak av Andreas Hage: skifte av sylinder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mottok forslag til sak til årsmøte 12.05.

"Hei,

Jeg ønsker å melde inn et punkt til behandling på det ordinære årsmøtet 26. mai 2026.

Fellesdøren til oppgangen i blokk 22 har et vedvarende problem med låssylinderen. For å låse opp må nøkkelen trekkes og lirkes litt ut før mekanismen slipper, og dette har jeg forstått gjelder for alle beboere og alle nøkler. Jeg flyttet inn 6. mars og vet derfor ikke hvor lenge problemet har eksistert, men det fremstår som et generelt og felles problem i blokka.

Dette tyder på slitasje i sylinder eller låskasse, og jeg mener det bør tas opp som en vedlikeholdssak for sameiet.

Vennlig hilsen Andreas"

Styrets innstilling

Styret er kjent med problemet og at dette har vært vedvarende. Styret anbefaler at sylinderen i 22 byttes ut og tilsvarende utskifting vurderes for de to andre oppgangene.

Styret understreker samtidig at eventuelle tiltak må vurderes opp mot sameiets øvrige vedlikeholdsbehov og inngå som en del av en helhetlig og prioritert vedlikeholdsplan for eiendommen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud og vurdere utskifting av sylinder. Styret gis fullmakt til å gjennomføre tiltaket dersom dette anses hensiktsmessig.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter velges styrets leder for to år av gangen. Nåværende styreleder, Kjersti Ellestad Bull, ble valgt på årsmøtet i fjor, og er således ikke på valg ved årets årsmøte. Øvrige styremedlemmer er på valg.

I henhold til sameiets vedtekter skal årsmøtet velge styremedlemmer og varamedlemmer for kommende valgperiode.

Innstilling

Styret foreslår følgende sammensetning av styret:

Styremedlemmer:

- Espen Brekke Grønberg, velges for ett år
- Petter Gjesdahl, velges for ett år
- Kristian Einarsen, velges for ett år

Varamedlemmer:

- Sindre Sveen Pedersen, velges for ett år
- Marie Ulsberg, velges for ett år

Styret mener den foreslåtte sammensetningen sikrer nødvendig kontinuitet, kompetanse og god representasjon i styrets arbeid.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Brække Grønberg

  Espen bor i oppgang 20 og har vært seksjonseier i Sameiet siden 2024. Til daglig arbeider han som kommunikasjonsrådgiver i Oslo kommune. Denne erfaringen vil komme Sameiet til gode ved å styrke styrets informasjonsdeling med seksjonseiere og beboere, samt bidra til tydeligere kommunikasjon om styrets arbeid og pågående saker.
- Kristian Einarsen

  Kristian har vært medlem av styret siden 2023. Han har hatt ansvar for organisering av parkeringsplassen og følger opp avvik knyttet til callinganlegget. I tillegg har han bidratt aktivt i arbeidet med reforhandling av sameiets eksisterende avtaler, herunder avtale med nettleverandør. Kristian tar fortiden er bachelor i

cybersikkerhet.

Styret anbefaler at Kristian gjenvelges til styret.

- Petter Gjesdahl

  Petter har vært et pålitelig og engasjert medlem av styret det siste året. Han tok initiativ til å bidra allerede kort tid etter innflytting, og har vist et særlig engasjement for vedlikehold av sameiets bygningsmasse og tilhørende uteområder. Petter har blant annet hatt ansvar for organisering og gjennomføring av dugnader, samt dialog med vaktmester. Til daglig arbeider han som sykepleier.

  Styret anbefaler at Petter gjenvelges til styret.

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

- Sindre Sveen Pedersen
- Marie Ulsberg

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- Leder: Kjersti Ellestad Bull, Olaf Schous Vei 24
- Styremedlem: Fredrik Akselsen Bachke, Olaf Schous Vei 22 (flyttet ut av Sameiet mars/april 2026)
- Styremedlem: Kristian Einarsen, Olaf Schous Vei 22
- Styremedlem: Petter Gjesdahl, Olaf Schous Vei 24
- Varamedlem: Marie Ulsberg, Olaf Schous Vei 20

Valgkomiteen

- Marie Ulsberg
- Hilde Hartvedt

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Sameiet består av 51 seksjoner, hvorav 49 er boligseksjoner og to er næringsseksjoner.

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975489582, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 83, 178

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

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO AS.

1.0 Innledning

Formålet med årsrapporten er å gi en samlet redegjørelse for styrets arbeid i perioden, sameiets økonomiske situasjon samt planlagte vedlikeholdstiltak fremover.

2.0 Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt fire styremøter. I tillegg har styret hatt løpende dialog og behandlet saker fortløpende ved behov.

En hovedprioritet for styret har vært å sikre en sunn og bærekraftig økonomi for sameiet, samt å arbeide for å begrense økningen i felleskostnadene. Etablering av vedlikeholdsfond, omlegging til individuell måling av fjernvarme og reforhandling av eksisterende avtaler har vært viktige tiltak som ble gjennomført i perioden.

2.1 Omlegging til fiber

I perioden 2025/2026 har styret arbeidet med reforhandling av avtaler for internett- og TV-tjenester. Sameiet har over tid opplevd betydelige og uforutsigbare prisøkninger fra eksisterende leverandør, Telia. På bakgrunn av dette innhentet styret tilbud fra fire leverandører med sikte på å inngå ny avtale.

Styret besluttet å inngå avtale med OBOS Nett om utbygging av fiber i sameiet. For å oppnå bedre betingelser ble avtalen fremforhandlet i samarbeid med nabosameiene Olaf Schous vei 12–18 og Olaf Schous vei 13–27. Avtalen omfatter internettleveranse, mens den enkelte beboer selv kan inngå individuell avtale om TV-tjenester.

Arbeidet med fiberutbyggingen er planlagt ferdigstilt i oktober 2026.

2.2 Utbedring av Brannsikringen

I november 2023 innhentet styret en brannteknisk vurdering utført av Brannforebyggende AS. Rapporten avdekket flere forhold som krevde utbedring for å styrke sameiets brannsikkerhet, herunder behov for etablering av et helhetlig brannvarslingssystem.

Styret innhentet tre tilbud og inngikk avtale med Firesafe om installasjon av røykvarslere i hver enkelt seksjon, samt et felles varslingssystem i oppgangene. Etablering av brannvarslingssystemet er planlagt gjennomført i løpet av 2026.

2.3 Omlegging til individuell måling av fjernvarme

Omlegging til individuell måling av fjernvarme ble vedtatt på årsmøtet i 2024. Ordningen innebærer at hver seksjon faktureres etter faktisk forbruk av fjernvarme til oppvarming via radiatorer. Forbruk knyttet til fellesarealer og varmtvann fordeles fortsatt etter sameiebrøk.

Arbeidet med omleggingen startet i mai 2025. Avtale om levering og installasjon av individuelle målere er inngått med Ista Norge AS, og selve monteringen utføres av EcoFlow AS. I tillegg har styret inngått tilleggsavtale med OBOS om avregning og fakturering av forbruk.

Individuell måling gjelder fra september 2025. Fra dette tidspunktet har sameiet fakturert a konto, som er et forskudd basert på forventet forbruk. Endelig avregning skal skje når faktisk forbruk foreligger. Per dags dato er første avregning og endelig fakturering ennå ikke gjennomført.

2.4 Reparasjoner på callinganlegg

Det er i perioden gjennomført flere reparasjoner på callinganlegget i sameiet. Vedlikehold av anlegget utføres av Certego. Styret gjør oppmerksom på at jevnlig vedlikehold av callinganlegget må påregnes, og vil i kommende periode vurdere en full utskifting av anlegget.

2.5 – Parkeringsplasser

Styret har i perioden administrert utleie av parkeringsplasser i sameiets bakgård, herunder tildeling og oppfølging av avtaler.

2.6 – Alminnelig drift av bebyggelsen

I januar 2023 inngikk styret avtale med Alt i Vaktmestertjenester AS. Avtalen omfatter maskinell og manuell snømåking på vinterstid, tilsyn med fellesarealer og renhold. Vaktmester er innom hver 14. dag.

For å holde kostnadsnivået på et forsvarlig nivå har styret redusert besøksfrekvensen og tatt vårfeiing ut av avtalen. Vårfeiing gjennomføres i stedet som dugnad med beboerne.

2.7 - Dugnader:

Det ble avholdt fire dugnader siden sist årsmøte. Parkeringsplassen er kostet for løv og blader, bedene er raket og luket.

Arbeidet med opparbeiding av bedene rundt bebyggelsen ble igangsatt i 2022 og fortsatte i 2025. Arbeidet er utført gjennom dugnader og frivillige økter blant beboere. Det er fokus på å gjennomføre mest mulig av forefallende oppgaver selv for å holde kostnadsnivået nede. Det er satt i gang arbeidet med å opparbeide et sitteareal. Arbeidet tar noe lenger tid en først forutsatt.

For å spare penger organiserer styret bortkjøringen av avfall selv.

3.0 Anbefalt arbeid fremover:

Styret vil for den kommende perioden prioritere å lage en vedlikeholdsplan som er prioritert. Under følger en liste over saker styret anbefaler at det gjøres noe med.

- Gesims har noe armeringskorrosjon som fører til avskalling av betong. Gesimsbeslag sikrer til en viss grad mot nedfall av løs betong, men sameiet må følge med på tilstand til gesims. Anbefaler samme arbeid som er utført på brannbalkonger syd.
- Gjennomgang elektrisk anlegg utvendig og utskifting av lamper utendørs. Det er å foretrekke at man velger lamper som er forenlig med byggeperioden på 30-tallet/funkis. Styret har i forbindelse med renoveringen av fasade funnet frem til lamper. Rådgivende arkitekt som ble benyttet på fasaderenoveringen har bekreftet at lampene er typiske for funkisperioden.
- Reparasjoner av utvendig trapper og å anlegge ramper til barnevogn og sykler. Det er også nødvendig å gå over gelendere. Byantikvaren har her føringer på hvordan disse skal se ut.
- Tak er ikke inspisert nærmere, men papp ser ok ut. Bør også følges opp.

4.0 Kommentarer til årsregnskapet 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

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

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

5.0 Annen informasjon om sameiet

5.1 Forsikring

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

5.2 Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

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

5.3 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet 2024 vedtok etablering av et vedlikeholdsfond for Sameiet. Vedlikeholdsfondet vil redusere behovet for å ta opp fremtidige lån. Videre blir behovet for å øke felleskostnadene mindre når utgifter til vedlikeholdsoppgaver og oppgraderinger skal dekkes inn.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: O8W8Z-5QMCL-XT3JT-2EF2U-OTV5A-OWVG7

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-13 13:59:29 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: O8W8Z-5QMCL-XT3JT-2EF2U-OTV5A-OWVG7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24
ORG.NR. 975489582, KLIENTNR. 7286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 228 041	3 426 254	3 495 245	2 840 796
Andre inntekter		0	3 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 228 041**	**3 429 254**	**3 495 245**	**2 840 796**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 165	-9 165	-9 000	-9 000
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-9 909	-7 277	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-121 365	-115 820	-122 000	-127 490
Konsulenthonorar		-4 013	-7 870	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-72 348	-178 096	-375 000	-685 000
Forsikringer		-210 526	-196 690	-230 000	-257 600
Kommunale avgifter	7	-517 220	-476 378	-534 162	-532 000
Energi/fyring	8	-538 946	-692 251	-715 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-259 744	-241 350	-251 000	-290 000
Andre driftskostnader	9	-233 224	-208 330	-237 200	-227 686
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 041 459**	**-2 198 227**	**-2 557 362**	**-2 388 046**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 186 582**	**1 231 027**	**937 883**	**452 750**
Innbetalt andel fellesgjeld		463 744	255 855	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 650 325**	**1 486 882**	**937 883**	**452 750**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	29 729	26 206	15 000	15 000
Finanskostnader	11	-558 577	-637 607	-633 000	-488 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-528 848**	**-611 401**	**-618 000**	**-473 000**
ÅRSRESULTAT		**1 121 477**	**875 481**	**319 883**	**-20 250**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 121 477	875 481		

SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24
ORG.NR. 975489582, KLIENTNR. 7286

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 740	30 288
Forskuddsbetalte kostnader		80 309	61 906
Energiavregning	12	39 263	0
Andre kortsiktige fordringer	13	3 087	1 574
Driftskonto OBOS-banken		1 242 350	1 048 063
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 290	0
Sparekonto OBOS-banken		78 519	54 967
SUM OMLØPSMIDLER		**1 452 558**	**1 196 799**
SUM EIENDELER		**1 452 558**	**1 196 799**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14, 15	-6 244 095	-7 365 572
SUM EGENKAPITAL		**-6 244 095**	**-7 365 572**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 521 104	8 385 845
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 521 104**	**8 385 845**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 672	33 429
Leverandørgjeld		99 143	139 798
Skyldige offentlige avgifter	17	1 995	0
Påløpte renter		2 739	3 299
SUM KORTSIKTIG GJELD		**175 549**	**176 526**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 452 558**	**1 196 799**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2026
Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

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

Petter Gjesdahl/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fjernvarme	526 648
Felleskostnader	1 320 792
TV/bredbånd	222 852
Parkering	83 425
Vedlikeholdsfond	114 750
Lånekostnad I	515 575
Lånekostnad II	447 221
Regulering Lånekostnad I	-859
Regulering Lånekostnad II	-2 363
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 228 041**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-65 000
SUM STYREHONORAR	**-65 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 909
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 909**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 180
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 603
Kostnader dugnader	-19 565
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-72 348**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-307 489
Renovasjonsgebyr	-209 731
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-517 220**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-21 600
Fjernvarme	-426 720
Andre fyringskostnader	-90 626
SUM ENERGI / FYRING	**-538 946**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 711
Annet driftsmateriale	-541
Vaktmestertjenester	-54 954
Renhold ved firmaer	-80 747
Snørydding	-36 801
Gressklipping	-16 035
Andre driftskostnader	-32 155
Bank- og kortgebyr	-2 823
Øreavrunding	7
Velferdskostnader	-3 466
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-233 224**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	21 250
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 872
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 302
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	457
Andre renteinntekter	1 847
SUM FINANSINNTEKTER	**29 729**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-249 331
Pantegjeldsrenter	-309 246
SUM FINANSKOSTNADER	**-558 577**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger, a konto (09.25 - 12.25)	-238 333
SUM INNTEKTER	**-238 333**

KOSTNADER

Fjernvarme (09.25 - 12.25)	277 596
SUM KOSTNADER	**277 596**

SUM ENERGIAVREGNING	**39 263**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Oppstart fra september 2025.

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, admin.avtale lån	3 087
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 087**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 682 837
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	2 097 514
Egenkapital fra Aministrasjonsavtale i år	463 744
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**6 244 095**

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

NOTE 15

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

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

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

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2016	-7 304 166	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 600 955	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	893 917	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	265 385	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	262 476	
		-3 281 433
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-5 683 374	
Delutbetaling 2022	-486 423	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	389 649	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	1 203 597	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	135 612	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	201 268	
		-4 239 671
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 521 104**

NOTE 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 290
Skyldig arbeidsgiveravgift	-705
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 995**

VEDTEKTER FOR SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

Vedtatt i årsmøte den 26.05.2026
i medhold av eierseksjonsloven av 16.07.2017

INNLEDNING

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.07.2017.

§ 1 EIENDOMMEN OG FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

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

§ 3 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 3.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken bygger på BRA for enheten.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

§ 3-2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan, selv eller ved nærstående, kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjon i Olaf Schous vei 12-18 sameie. Juridiske personer tillates ikke å erverve boligseksjon i sameiet.

§ 3-3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Med adresse menes også e-postadresse og mobiltelefonnummer.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

§ 4 FELLESKOSTNADER OG ANDRE KOSTNADER

§ 4-1 Innhold og fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak, m.v. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig), skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor.

«Næringsseksjonene» med de eventuelle installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen. ”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **Eieren av næringsseksjonen** skal dekke følgende kostnader:

a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
b. Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
c. Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
d. Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen
e. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
f. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen.

(2) **Eierne av boligseksjonene** skal dekke følgende kostnader:

a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
b. Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen
c. Håndtering av avfall i boligseksjonene
d. Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
e. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare gjelder boligdelen
f. Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
g. Kostnader med tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen

h. Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og dørsystem som gjelder boligdelen.
i. Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
j. Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare gjelder boligdelen
k. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen. Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene.

(3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom eierne av bolig- og næringsseksjon:
a. Byggforsikring
b. Styrehonorar
c. Kostnader til daglig drift og renhold av gate
d. Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold
e. Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
f. Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavler, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, varmtvannsberedere, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
g. Kostnader til drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg.
h. Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
i. Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
j. Kostnader til varme og varmtvann ikke kan henføres til den enkelte seksjon gjennom individuell måling.
k. Vaktmestertjenester

(4) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte:
a. Kostnader til TV/Bredbånd fordeles med et likt beløp pr seksjon.

(5) Den enkelte seksjonseier (både boligdel og næringsdel) skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 4-2 Innbetaling av felleskostnader

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

§ 4-3 Endringer av felleskostnader

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

§ 4-4 Andre kostnader

(1) Kostander for forbruk av fjernvarme, til den enkelte bruksenhet, betales av hver enkelt seksjonseier etter målt forbruk.

(2) Kostnader som påløper for sameiet som følge av falsk utrykning fra brannvesen eller annen nødetat, og som kan tilbakeføres til en bestemt seksjon, skal dekkes fullt ut av eieren av den aktuelle seksjonen. Dette gjelder når utrykningen skyldes forhold i seksjonen, herunder feilaktig utløsning av brannalarm, manglende aktsomhet, feil bruk av alarmutstyr eller mangelfull oppfølging av pålagt brannsikkerhetsutstyr, uavhengig av om forholdet kan anses som uaktsomt eller ikke. Kostnader som nevnt kan belastes den aktuelle seksjonseieren direkte og kreves inn sammen med eller i tillegg til ordinære felleskostnader.

§ 5 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

§ 5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere 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 brannslukkingsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører
j) Innvendige flater på balkong eller lignende

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.

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Dersom seksjonseieren eller den som seksjonseieren har latt disponere seksjonen har opptrådt grovt uaktsomt i forbindelse med skade, kan seksjonseier bli erstatningsansvarlig for hele skaden.

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

Seksjonseierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen.

Seksjonseierne skal holde bruksenheten fri for innsekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Bodene i bodområder skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseieren. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varsling vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 5-2. Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre dette svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Den som skal gjøre endringer er selv ansvarlig for å søke bygningsmyndighetene om tillatelse eller finne ut av om slik tillatelse er påkrevd. Dersom det gjøres inngrep i brannceller (eks bores hull i vegg mot gang for å trekke ledninger til sikringsskap el.l., skal det sendes søknad om tillatelse til Oslo kommune/plan- og bygnigsetaten og til styret io sameiet.

Endring av plassering av kjøkken kan ikke skje uten etter søkknad til og samtykke fra styret i sameiet.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, og godkjennelse fra bygningsmyndighetene. Utenfor seksjonene skal alle bygningsmessige forandringer eller installasjoner på alt felles arealer godkjennes av styret.

§ 5-3 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. 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.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 5-4 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygning smyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 6 FORSKIKRING

Sameiet skal holde eiendommen forsikret i henhold til gjeldende praksis.

Ved forsikringsskader som helt eller delvis kan henføres til den enkelte seksjon, eller forhold seksjonseier eller noen seksjonseier svarer for, skal seksjonseier dekke sameiets egenandel under forsikringen.

Dersom skaden ikke kan henføres til en bestemt seksjon eller ansvarlig seksjonseier, dekkes egenandelen av sameiet som felleskostnad.

Styret avgjør i det enkelte tilfellet om vilkårene for belastning av egenandel på seksjonseier er oppfylt.

§ 7 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§ 8 STYRET

§ 8-1 Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og inntil to varamedlemmer.

§ 8-2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for ett år. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 8-3 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 8-4 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styrets leder og ett styremedlem forplikter i fellesskap sameiet og tegner sameiets firma.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 8-5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styrets leder og ett styremedlem forplikter i fellesskap sameiet og tegner sameiets firma.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 8-6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 8-7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§ 8-9 Oppbevaring av dokumentasjon

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte.

§ 9 FORRETNINGSFØRER

§ 9-1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet har besluttet at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10 ÅRSMØTET

§ 10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 10-2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen

kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

§ 10-3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Pkt 7.2. andre ledd gjelder tilsvarende.

§ 10-4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 10-2.

§ 10-5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 10-6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 10-7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

§ 10-8 Ledelse av årsmøte

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

§ 10-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).
h. h) endring av vedtektene om ikke loven stiller strengere krav

§ 10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 10-11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 10-12 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange Seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

§ 11 REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 12 MISLIGHOLD

§ 12.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

12.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 26.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.26
Selskapsnummer: 7286 **Selskapsnavn:** SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kjersti Ellestad Bull er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marie Ulsberg og Hilde Hartvedt er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 65.000 kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendringer

Årsmøtet vedtar de reviderte vedtektene for Sameiet Olaf Schous vei 20–24 slik de er fremlagt.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Sak innmeldt av Sindre S. Pedersen: Forslag om utredning av etablering av balkonger

Årsmøtet ber styret starte å utrede muligheten for å etablere balkonger.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Sak innmeldt av Stian Kvaran Bongard: Utredning eller oppgradering av porttelefon

Årsmøtet ber styret utrede tilstand, kostnader og muligheter for enten utbedring eller oppgradering av porttelefonanlegget, og legge frem forslag til eventuelle tiltak for senere behandling i årsmøtet.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Sak innmeldt av Stian Kvaran Bongard: Utredning av oppgradering av oppganger

Årsmøtet ber styret innhente tilbud og utrede kostnader knyttet til oppgradering av oppgangene, herunder ulike nivåer av utbedring, og legge frem en anbefaling for videre behandling i et senere årsmøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Sak innmeldt av Espen Brække Grønberg: Etablering av ny sykkelbod

Styret legger frem saken om etablering av ny sykkelbod med konkrete alternativer og anbefaling til beslutning på et senere tidspunkt (eventuelt neste årsmøte eller ekstraordinært årsmøte).

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Sak innmeldt sak av Andreas Hage: skifte av sylinder

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud og vurdere utskifting av sylinder. Styret gis fullmakt til å gjennomføre tiltaket dersom dette anses hensiktsmessig.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Espen Brække Grønberg

☐ Kristian Einarsen

☐ Petter Gjesdahl

Vara (kun 2 skal velges)

☐ Sindre Sveen Pedersen

☐ Marie Ulsberg

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

Organisasjonsnummer: 975489582
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 19:00 til 29. mai kl. 19:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Ellestad Bull er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marie Ulsberg og Hilde Hartvedt er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000 kr.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrehonoraret videreføres uendret, uten indeksregulering.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 65.000 kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsendringer

De reviderte vedtektene innebærer en oppdatering og presisering av sameiets regelverk. De viktigste endringene er:

- **Begrensning i eierskap:** Juridiske enheter kan ikke eie boligseksjoner i sameiet. Kun fysiske personer kan være eiere, og det er fastsatt begrensninger i antall boligseksjoner per eier. Styret presiserer at denne endringen ikke har tilbakevirkende kraft og dermed ikke omfatter juridiske enheter som i dag eier.
- **Forsikringssaker:** Ved forsikringsskader som kan knyttes til en bestemt seksjon eller forhold seksjonseieren svarer for, skal seksjonseier dekke sameiets egenandel.
- **Falske utrykninger:** Utgifter som påløper som følge av falske utrykninger fra brannvesenet eller nødetater, og som kan tilbakeføres til en bestemt seksjon, kan belastes den aktuelle seksjonseieren.
- **Begrensninger i kortidsutleie:** Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengendende.
- **Øvrige endringer:** Mer detaljerte og tydelige regler om fordeling av felleskostnader, vedlikeholdsplikt og styrets myndighet, i tråd med eierseksjonsloven.

Styrets innstilling
Styret går inn for at de reviderte vedtektene for Sameiet Olaf Schous vei 20–24 vedtas. Etter styrets vurdering innebærer de reviderte vedtektene en nødvendig oppdatering og presisering av sameiets regelverk.

Vedtektene gir blant annet en tydeligere og mer detaljert regulering av felleskostnader, herunder fordeling mellom bolig- og næringsseksjoner, samt klargjøring av hvilke kostnader som kan tilbakeføres til den enkelte

seksjon. Videre gir vedtektene en klarere avgrensning av seksjonseiernes vedlikeholdsplikt og en styrket og tydeligere regulering av styrets myndighet, i samsvar med eierseksjonsloven.

Styret mener samlet sett at de reviderte vedtektene vil bidra til økt forutsigbarhet, bedre kostnadsfordeling og mer effektiv forvaltning av sameiet, og anbefaler derfor at endringene vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar de reviderte vedtektene for Sameiet Olaf Schous vei 20–24 slik de er fremlagt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Sak innmeldt av Sindre S. Pedersen: Forslag om utredning av etablering av balkonger

Styret mottok på e-post 11. mai 2026 forslag fra en seksjonseier om å utrede muligheten for å etablere balkonger der det i dag er brannbalkonger:

"*Vi ønsker, i H0403 i oppgang 22, at det gjøres utredning for balkonger der det allerede eksiterer brannbalkonger i dag. Vi ønsker at dette blir tatt opp som forslag som skal stemmes over på årsmøtet.*

Hilsen,

Sindre. S. Pedersen"

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret starte å utrede muligheten for å etablere balkonger.

Eventuelt forslag om gjennomføring og finansiering legges frem for senere behandling i et fremtidig årsmøte

Styrets innstilling

Styrets innstilling
Formålet med utredningen er å avklare om tiltaket lar seg gjennomføre, samt hvilke kostnader og praktiske konsekvenser dette vil innebære for sameiet og de berørte seksjonseierne. Eiendommen inngår i Sinsenbyen, som er gulistet av Byantikvaren i Oslo, og muligheten for godkjenning fra Byantikvaren vil derfor være et sentralt vurderingstema.

Det foreligger også enkelte forhold knyttet til kostnadsfordeling som må vurderes nærmere. Utgangspunktet etter eierseksjonsloven § 29 er fordeling etter sameiebrøk. Dersom "særlige grunner" taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet. Ni seksjoner har allerede balkong, og seksjonene i første etasje vil som utgangspunkt ikke kunne få etablert balkong. Fordeling av kostnader og fremtidig vedlikeholdsansvar vil derfor stå sentralt i utredningen.

Styret går inn for en innledende utredning som omfatter dialog med nabosameier som har gjennomført bygging av nye balkonger, samt undersøke områdeplanen for Sinsenbyen. Styret anbefaler at forslaget vedtas, slik at sameiet får et bedre beslutningsgrunnlag for å vurdere om tiltaket kan gjennomføres. Styret bemerker at en slik fullstendig utredning er svært tidskrevende og måtte gå over flere styreperioder.

Styret understreker samtidig at eventuelle tiltak må vurderes opp mot sameiets øvrige vedlikeholdsbehov og inngå som en del av en helhetlig og prioritert vedlikeholdsplan for eiendommen.

> **Forslag til vedtak:**

> Årsmøtet ber styret starte å utrede muligheten for å etablere balkonger.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Sak innmeldt av Stian Kvaran Bongard: Utredning eller oppgradering av porttelefon

Styret mottok 29. april 2026 forslag fra en seksjonseier om utbedring eller oppgradering av sameiets porttelefonanlegg.

Bakgrunn

Seksjonseier opplyser at porttelefonen i vedkommendes seksjon har vært ute av drift siden overtakelse i september 2024. Dette medfører praktiske utfordringer knyttet til blant annet budlevering, besøk og generell tilgjengelighet.

Det vises også til at porttelefonanlegget fremstår som eldre og slitt, noe som kan påvirke både funksjonalitet og førsteinntrykket av eiendommen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede tilstand, kostnader og muligheter for enten utbedring eller oppgradering av porttelefonanlegget, og legge frem forslag til eventuelle tiltak for senere behandling i årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas, slik at sameiet får et bedre grunnlag for å vurdere behovet for utbedring eller oppgradering av porttelefoner, herunder tilhørende kostnader og mulige løsninger.

Styret understreker samtidig at eventuelle tiltak må vurderes opp mot sameiets øvrige vedlikeholdsbehov og inngå som en del av en helhetlig og prioritert vedlikeholdsplan for eiendommen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret utrede tilstand, kostnader og muligheter for enten utbedring eller oppgradering av porttelefonanlegget, og legge frem forslag til eventuelle tiltak for senere behandling i årsmøtet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Sak innmeldt av Stian Kvaran Bongard: Utredning av oppgradering av oppganger

Sak til årsmøtet – utredning av oppgradering av oppganger

Styret mottok 29. april 2026 innspill til sak for årsmøtet om utredning av oppgradering av sameiets oppganger.

Bakgrunn

Forslagsstillinger fremhever at oppgangene fremstår flere steder som slitne og kan ha behov for oppgradering, herunder sparkling, murpuss og maling. En oppgradering vil kunne bidra til et bedre bomiljø for beboerne, gi et mer helhetlig og positivt inntrykk av eiendommen, samt potensielt ha positiv betydning for seksjonenes verdi.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret innhente tilbud og utrede kostnader knyttet til oppgradering av oppgangene, herunder ulike nivåer av utbedring, og legge frem en anbefaling for videre behandling i et senere årsmøte.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget vedtas, slik at sameiet får et bedre grunnlag for å vurdere behovet for oppgradering av oppgangene, aktuelle tiltak og tilhørende kostnader.

Styret understreker samtidig at eventuelle tiltak må vurderes opp mot sameiets øvrige vedlikeholdsbehov og inngå som en del av en helhetlig og prioritert vedlikeholdsplan for eiendommen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret innhente tilbud og utrede kostnader knyttet til oppgradering av oppgangene, herunder ulike nivåer av utbedring, og legge frem en anbefaling for videre behandling i et senere årsmøte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Sak innmeldt av Espen Brække Grønberg: Etablering av ny sykkelbod

Styret mottok 29. april 2026 innspill til sak for årsmøtet om utredning av oppgradering av sameiets sykkelbod.

Bakgrunn: Eksisterende sykkelparkering har liten kapasitet, er lite brukervennlig og har en utfordrende adkomst.

Ved dagens situasjon oppstår det problemer så fort flere enn to beboere har benyttet seg av parkeringen. Dette fordi syklene må omrokkeres og løftes over hverandre for å få de ut.

Forslag til vedtak: Styret utreder etablering av hensiktsmessig sykkelparkering i sameiet, innendørs og utendørs.

Utredningen vil inkludere:

- Kartlegging av aktuelle arealer, enten ved søppelskur eller eksisterende arealer i vaskebod i oppgang 22 og bodareal i oppgang 24. Sistenevnte alternativ vil være mulig å gjennomføre uten særlige kostnader og på dugnad.
- Vurdering av kapasitet og behov
- Kostnadsoverslag for etablering
- Vurdering av sikkerhet, tilgang og brukervennlighet

Styret legger frem saken med konkrete alternativer og anbefaling til beslutning på et senere tidspunkt (eventuelt neste årsmøte eller ekstraordinært årsmøte).

Styrets innstilling
Styret går inn for forslaget om å utrede muligheter for å forbedre dagens ordninger for sykkelparkering.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret legger frem saken om etablering av ny sykkelbod med konkrete alternativer og anbefaling til beslutning på et senere tidspunkt (eventuelt neste årsmøte eller ekstraordinært årsmøte).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Sak innmeldt sak av Andreas Hage: skifte av sylinder

Styret mottok forslag til sak til årsmøte 12.05.

"Hei,

Jeg ønsker å melde inn et punkt til behandling på det ordinære årsmøtet 26. mai 2026.

Fellesdøren til oppgangen i blokk 22 har et vedvarende problem med låssylinderen. For å låse opp må nøkkelen trekkes og lirkes litt ut før mekanismen slipper, og dette har jeg forstått gjelder for alle beboere og alle nøkler. Jeg flyttet inn 6. mars og vet derfor ikke hvor lenge problemet har eksistert, men det fremstår som et generelt og felles problem i blokka.

Dette tyder på slitasje i sylinder eller låskasse, og jeg mener det bør tas opp som en vedlikeholdssak for sameiet.

Vennlig hilsen Andreas"

Styrets innstilling
Styret er kjent med problemet og at dette har vært vedvarende. Styret anbefaler at sylinderen i 22 byttes ut og tilsvarende utskifting vurderes for de to andre oppgangene.

Styret understreker samtidig at eventuelle tiltak må vurderes opp mot sameiets øvrige vedlikeholdsbehov og inngå som en del av en helhetlig og prioritert vedlikeholdsplan for eiendommen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud og vurdere utskifting av sylinder. Styret gis fullmakt til å gjennomføre tiltaket dersom dette anses hensiktsmessig.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter velges styrets leder for to år av gangen. Nåværende styreleder, Kjersti Ellestad Bull, ble valgt på årsmøtet i fjor, og er således ikke på valg ved årets årsmøte. Øvrige styremedlemmer er på valg.

I henhold til sameiets vedtekter skal årsmøtet velge styremedlemmer og varamedlemmer for kommende valgperiode.

Innstilling

Styret foreslår følgende sammensetning av styret:

Styremedlemmer:

- Espen Brekke Grønberg, velges for ett år
- Petter Gjesdahl, velges for ett år
- Kristian Einarsen, velges for ett år

Varamedlemmer:

- Sindre Sveen Pedersen, velges for ett år
- Marie Ulsberg, velges for ett år

Styret mener den foreslåtte sammensetningen sikrer nødvendig kontinuitet, kompetanse og god representasjon i styrets arbeid.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Brække Grønberg (14 stemmer)
Kristian Einarsen (15 stemmer)
Petter Gjesdahl (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Brække Grønberg
Kristian Einarsen
Petter Gjesdahl

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:
Sindre Sveen Pedersen (14 stemmer)
Marie Ulsberg (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sindre Sveen Pedersen
Marie Ulsberg

VEDTEKTER FOR SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

Vedtatt i årsmøte den 26.05.2026
i medhold av eierseksjonsloven av 16.07.2017

INNLEDNING

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.07.2017.

§ 1 EIENDOMMEN OG FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

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

§ 3 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 3.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken bygger på BRA for enheten.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

§ 3-2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan, selv eller ved nærstående, kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjon i Sameiet Olaf Schous vei 20-24. Juridiske personer tillates ikke å erverve boligseksjon i sameiet.

§ 3-3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Med adresse menes også e-postadresse og mobiltelefonnummer.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

§ 4 FELLESKOSTNADER OG ANDRE KOSTNADER

§ 4-1 Innhold og fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak, m.v. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig), skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor.

«Næringsseksjonene» med de eventuelle installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen. ”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **Eieren av næringsseksjonen** skal dekke følgende kostnader:

a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
b. Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
c. Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
d. Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen
e. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
f. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen.

(2) **Eierne av boligseksjonene** skal dekke følgende kostnader:

a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
b. b Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen
c. Håndtering av avfall i boligseksjonene
d. Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
e. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare gjelder boligdelen
f. Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
g. Kostnader med tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
h. Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og dørsystem som gjelder boligdelen.

i. Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
j. Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare gjelder boligdelen
k. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen. Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene.

(3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom eierne av bolig- og næringsseksjon:
a. Byggforsikring
b. Styrehonorar
c. Kostnader til daglig drift og renhold av gate
d. Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold
e. Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
f. Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavler, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, varmtvannsberedere, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
g. Kostnader til drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg.
h. Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
i. Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
j. Kostnader til varme og varmtvann ikke kan henføres til den enkelte seksjon gjennom individuell måling.
k. Vaktmestertjenester

(4) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte:
a. Kostnader til TV/Bredbånd fordeles med et likt beløp pr seksjon.

(5) Den enkelte seksjonseier (både boligdel og næringsdel) skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 4-2 Innbetaling av felleskostnader

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

§ 4-3 Endringer av felleskostnader

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

§ 4-4 Andre kostnader

(1) Kostander for forbruk av fjernvarme, til den enkelte bruksenhet, betales av hver enkelt seksjonseier etter målt forbruk.

(2) Kostnader som påløper for sameiet som følge av falsk utrykning fra brannvesen eller annen nødetat, og som kan tilbakeføres til en bestemt seksjon, skal dekkes fullt ut av eieren av den aktuelle seksjonen. Dette gjelder når utrykningen skyldes forhold i seksjonen, herunder feilaktig utløsning av brannalarm, manglende aktsomhet, feil bruk av alarmutstyr eller mangelfull oppfølging av pålagt brannsikkerhetsutstyr, uavhengig av om forholdet kan anses som uaktsomt eller ikke. Kostnader som nevnt kan belastes den aktuelle seksjonseieren direkte og kreves inn sammen med eller i tillegg til ordinære felleskostnader.

§ 5 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

§ 5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere 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 brannslukkingsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører
j) Innvendige flater på balkong eller lignende

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.

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Dersom seksjonseieren eller den som seksjonseieren har latt disponere seksjonen har opptrådt grovt uaktsomt i forbindelse med skade, kan seksjonseier bli erstatningsansvarlig for hele skaden.

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

Seksjonseierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen.

Seksjonseierne skal holde bruksenheten fri for innsekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Bodene i bodområder skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseieren. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varsling vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 5-2. Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre dette svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Den som skal gjøre endringer er selv ansvarlig for å søke bygningsmyndighetene om tillatelse eller finne ut av om slik tillatelse er påkrevd. Dersom det gjøres inngrep i brannceller (eks bores hull i vegg mot gang for å trekke ledninger til sikringsskap el.l., skal det sendes søknad om tillatelse til Oslo kommune/plan- og bygnigsetaten og til styret io sameiet.

Endring av plassering av kjøkken kan ikke skje uten etter søkknad til og samtykke fra styret i sameiet.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, og godkjennelse fra bygningsmyndighetene. Utenfor seksjonene skal alle bygningsmessige forandringer eller installasjoner på alt felles arealer godkjennes av styret.

§ 5-3 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. 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.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 5-4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygning smyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 6 FORSKIKRING

Sameiet skal holde eiendommen forsikret i henhold til gjeldende praksis.

Ved forsikringsskader som helt eller delvis kan henføres til den enkelte seksjon, eller forhold seksjonseier eller noen seksjonseier svarer for, skal seksjonseier dekke sameiets egenandel under forsikringen.

Dersom skaden ikke kan henføres til en bestemt seksjon eller ansvarlig seksjonseier, dekkes egenandelen av sameiet som felleskostnad.

Styret avgjør i det enkelte tilfellet om vilkårene for belastning av egenandel på seksjonseier er oppfylt.

§ 7 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§ 8 STYRET

§ 8-1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og inntil to varamedlemmer.

§ 8-2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt og for to år. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for ett år om ikke årsmøtet fastsetter annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Varamedlemmer velges for ett år.

§ 8-3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 8-4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styrets leder og ett styremedlem forplikter i fellesskap sameiet og tegner sameiets firma.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 8-5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styrets leder og ett styremedlem forplikter i fellesskap sameiet og tegner sameiets firma.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 8-6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 8-7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§ 8-8 Oppbevaring av dokumentasjon

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte.

§ 9 FORRETNINGSFØRER

§ 9-1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet har besluttet at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

§ 9-2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10 ÅRSMØTET

§ 10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 10-2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

§ 10-3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Pkt 7.2. andre ledd gjelder tilsvarende.

§ 10-4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 10-2.

§ 10-5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 10-6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 10-7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

§ 10-8 Ledelse av årsmøte

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

§ 10-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).
h. h) endring av vedtektene om ikke loven stiller strengere krav

§ 10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 10-11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 10-12 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange Seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

§ 11 REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 12 MISLIGHOLD

§ 12.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

§ 12.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

Husordensregler for sameiet Olaf Schous vei 20-24

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

Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.06.2026
Kunde: Ann Kristin Gundersen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535689
Deres ref: 9309214

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 83, BNR. 178.

Vi viser til bestilling av 24.06.2026 for eiendom gnr. 83, bnr. 178.

GNR. 83 BNR. 178

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.1936.

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

1486 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

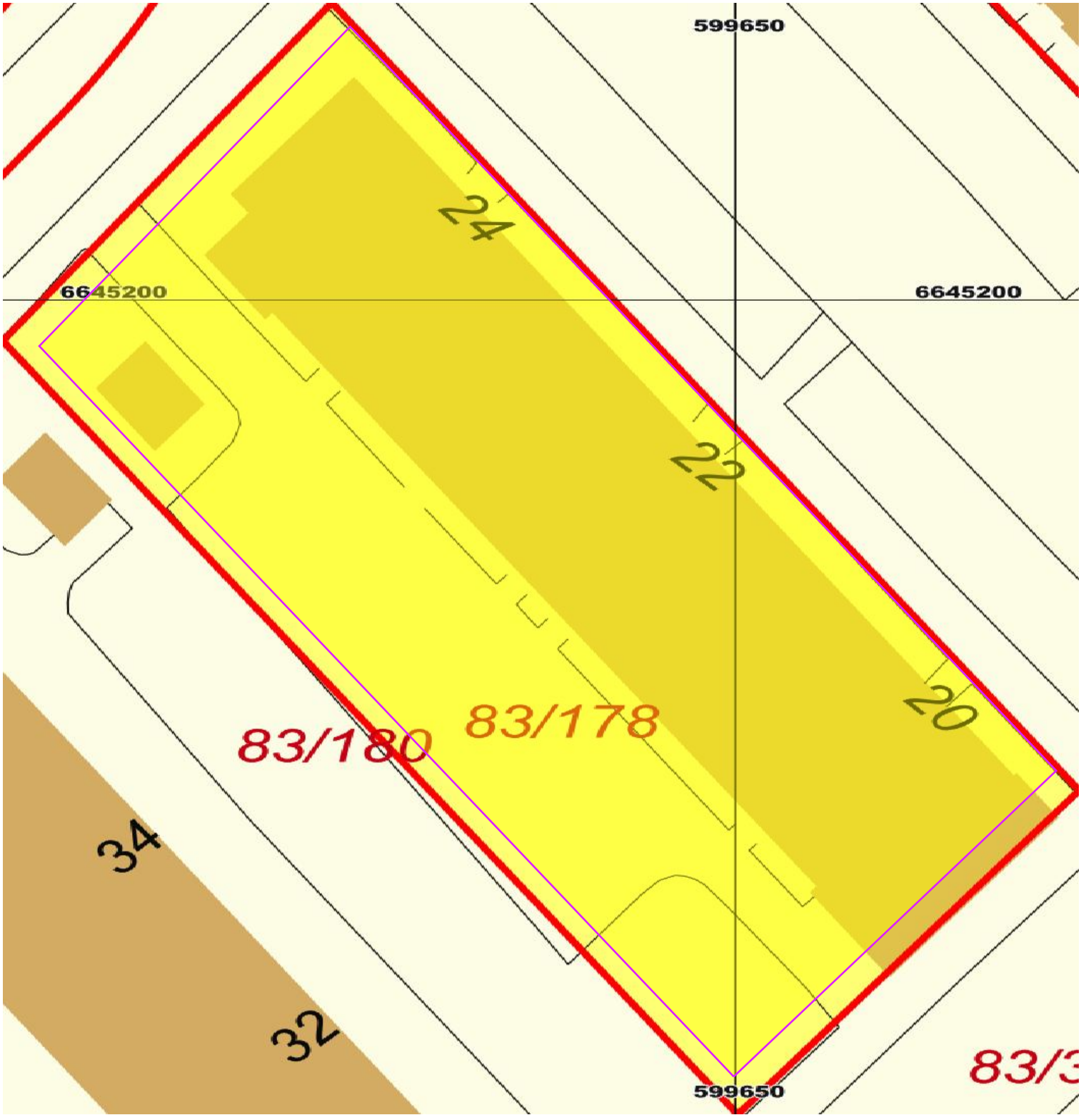
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

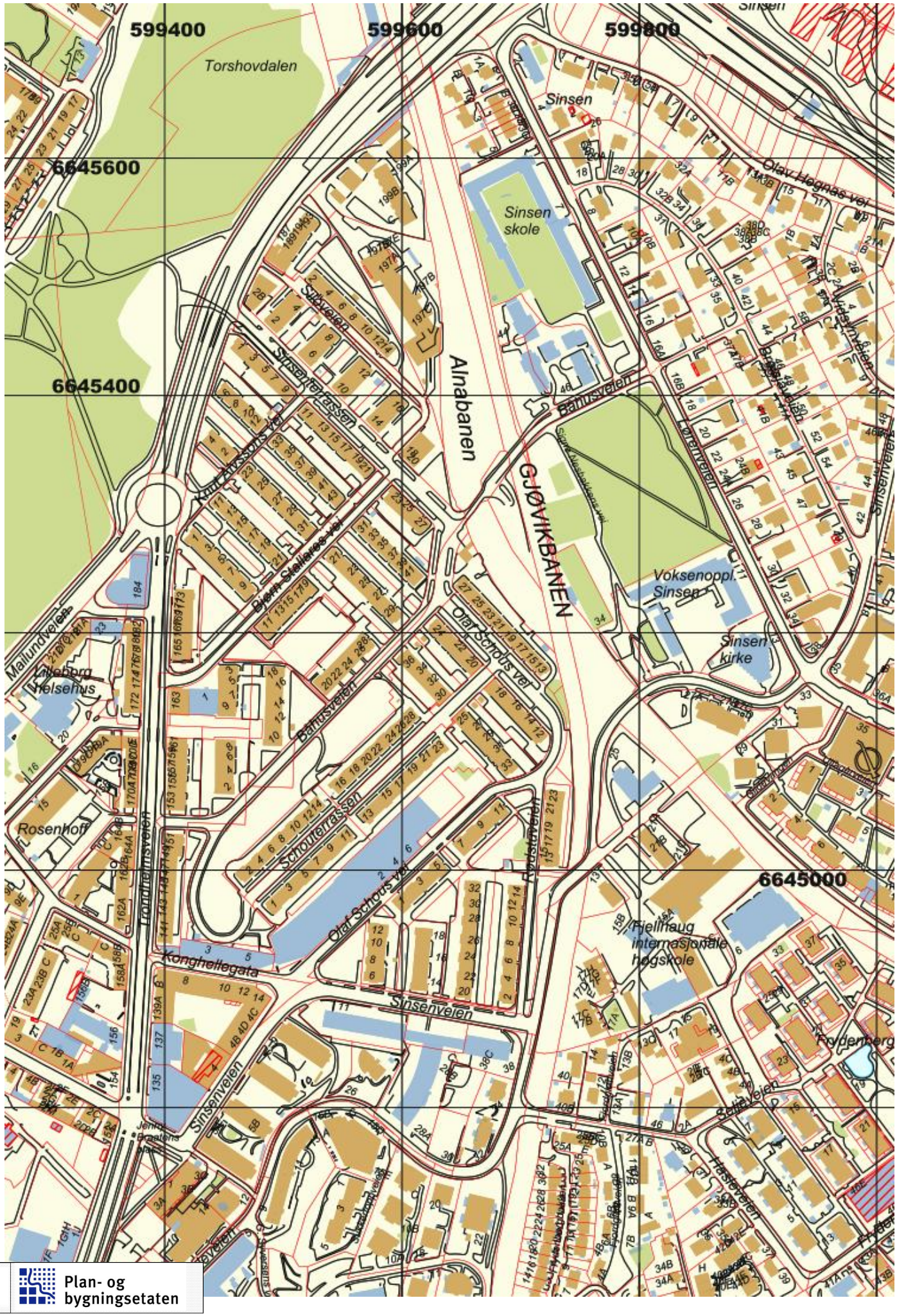
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


599400
599600
599800
6645600
6645400
6645000
Torshovdalen
Sinsen
Sinsen skole
Alnabanen
GJØVIKBANEN
Bånnsveien
Sinsenterrassen
Sinsenveien
Olav Hegnas vei
Voksenoppl. Sinsen
Sinsen kirke
Olaf Schous vei
Schouterrassen
Rosenhoff
Kongsvingerveien
Konghellegata
Fjellhaug internasjonale høgskole
Rødstuveien
Hasselveien
Plan- og bygningsetaten

599600 599700

6645300 6645200 6645100

HBO_1
Midlertidig anleggsområde
S-4632, 14.12.11
se reg.best.

SABT_1
S-4632, 14.12.11

Sørumsbanen

Båhusveien

Olaf Schous vei

Sørumsbanken vei

Sørumterrassen

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

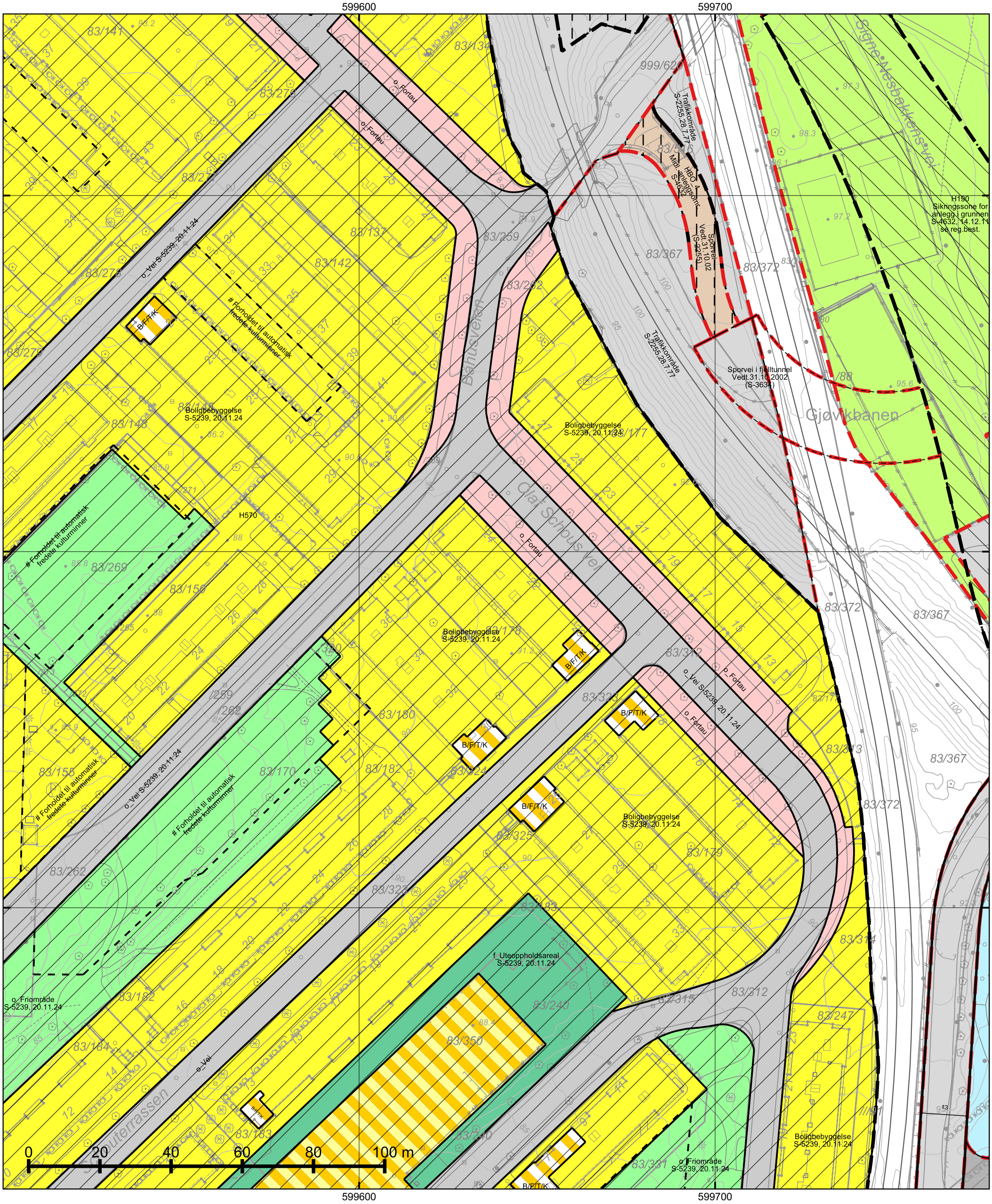
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159872/ 86535689
Deres ref.:
Adresse: Olaf Schous vei 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/178

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159872/ 86535689

Adresse: Olaf Schous vei 24

Gnr/Bnr: 83/178

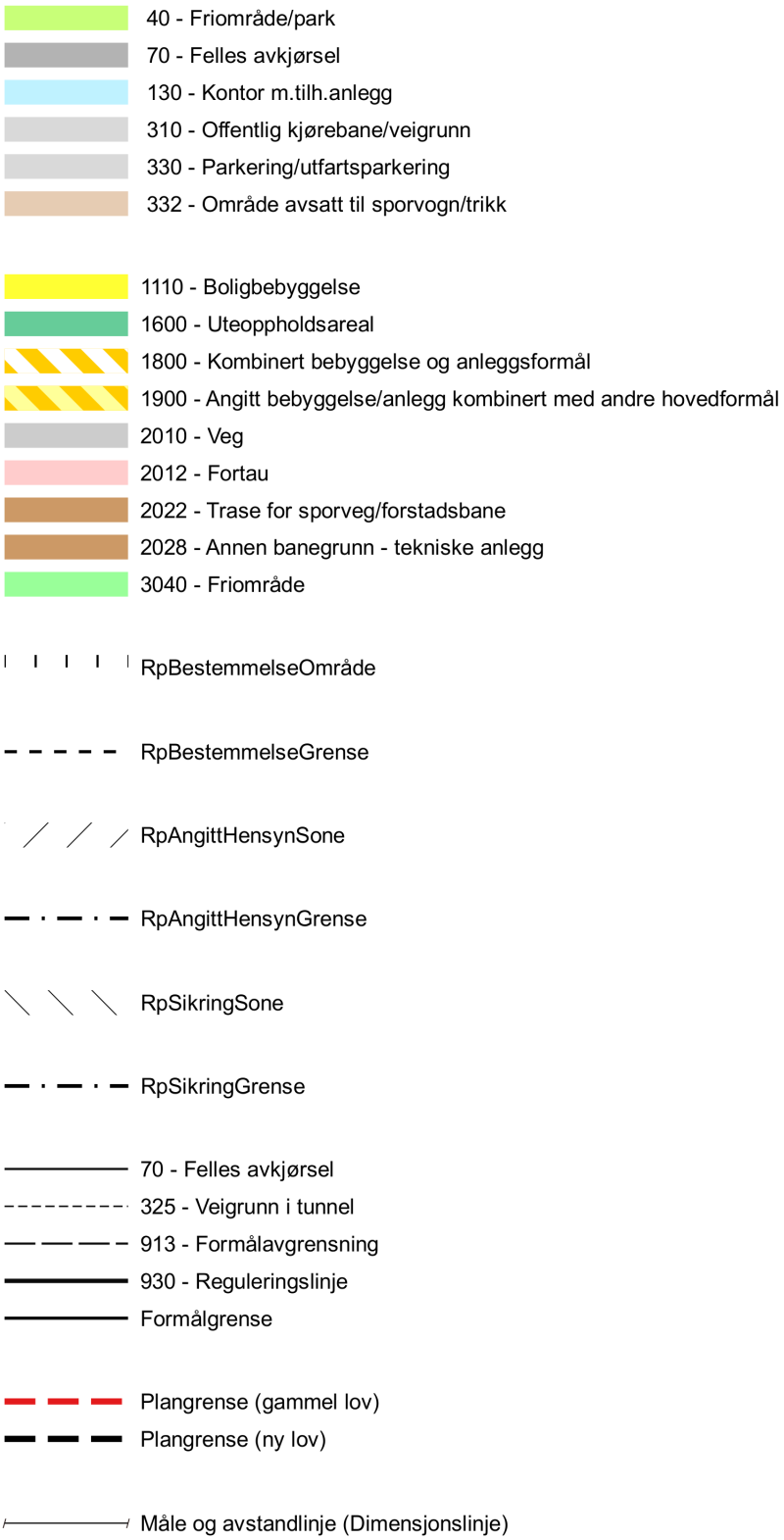
Deres ref.:

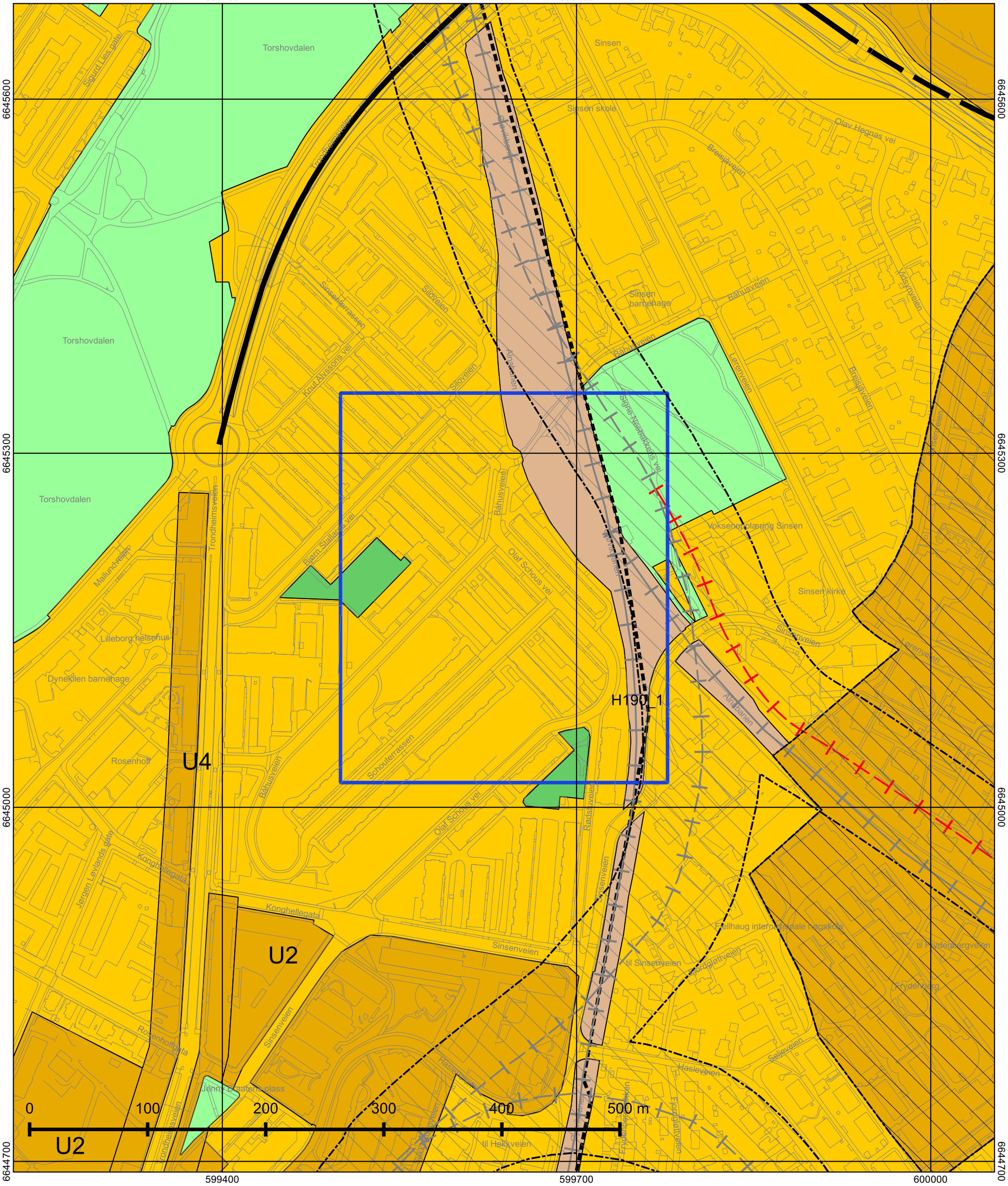
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 24.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159872/86535689
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1169-1936.

Ferdigattest.

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

under 24/2.1936, *anmeldte byggearbeide*

våningshus, Schouterrassen,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 178,

tomt nr. - *vei* kv.II,

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

er opført under lovmessig tilsyn.

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

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 20/5.1938.

Vann- og Kloakkvesenet, den 18/2.1938.

Feiermesteren, den 17/11.1937.

Aker bygningskontroll 3- die juni 1938.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FERDIGATTEST BYGGESAK AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.11.2020
PAAL LØVAAS	201920846 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	OLAF SCHOUS VEI 24	Eiendom:	83/178/0/0
Tiltakshaver:	ANDREAS HEYERDAHL	Søker:	FERDIGATTEST BYGGESAK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Olaf Schous vei 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for flytting av kjøkken til stue og ombygging til soverom, mottatt 28.102020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201920846			
Beskrivelse	***Tegningsnr***	***Dato***	***PBE-id***
Plan			*1/6*

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:
ANDREAS HEYERDAHL, OLAF SCHOUS VEI 24, 0572 OSLO

SCHOUTERRASSEN

KVARTAL II BLOKK 9.10.11.

BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE

KRISTOFER LANGE, TH. CHR. HAGFF. ARKITEKTER. OSLO MAI / 1936

ETASJEPLAN

528

Aker Bygningskontroll — Arkivnr. 83 — Bygg nr. 13 — aa 3

AKERS BYGNINGSKONTROLL 02361 — 1 APR 1936

Balkong h=10

Terrasse h=8 B=14

Brannbalkong i 4 og 5 E. h=10 8+15% Tapp

FUGE I FASADE, PLATE OG BALKONG

18 DRAGERNE D7, D.8, D.9, D.10, D.11, D.12, D.13 OG D.14 G.15 50 CM.± OPLEGG PÅ MUR VED MIDTVEGG

FUGE I FASADE, PLATE OG BALKONG

ALL JERNBETONG I ALLE 3 ETG. FORDELINGSJERN 3-10# PR M. FOR MÅL OG KOTER SE ARK. TEGN.

BUNDT VENTILAPPINNSATS LEGGES 2-10# FOR DRAGE FORTLØPER SE EGEN NR. 23.

Mål 1:50

SCHOUTERRASSEN

TYPISK BJELKELAG KVT.

1:50 — 1933 — 26/4 — 23

SCHOUTERRASSEN A/S

BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S

KRISTOFER LANGE. TH. CHR. HAUFF. ARKITEKTER. OSLO MARS 1936

KVARTAL II BLOKK 9.10.11.

AKER HELSERÅD
LØPE NO. 246
1936.

ETASJEPLAN

328

AKERS BYGNINGSKONTROLL
05486 A 15 JUL 193
AV M. BILAG 10

Aker Bygningsvesen
G.nr. 8 J nr.
Bilag nr. 32
av J
11

9.

HYLLE.

KUFFERT-
HYLLE.

R. Q. Æ. Q. T. T. V. R.

V. P. H. K. L. M. N. G. J. X. O.

MÅL = 1:50

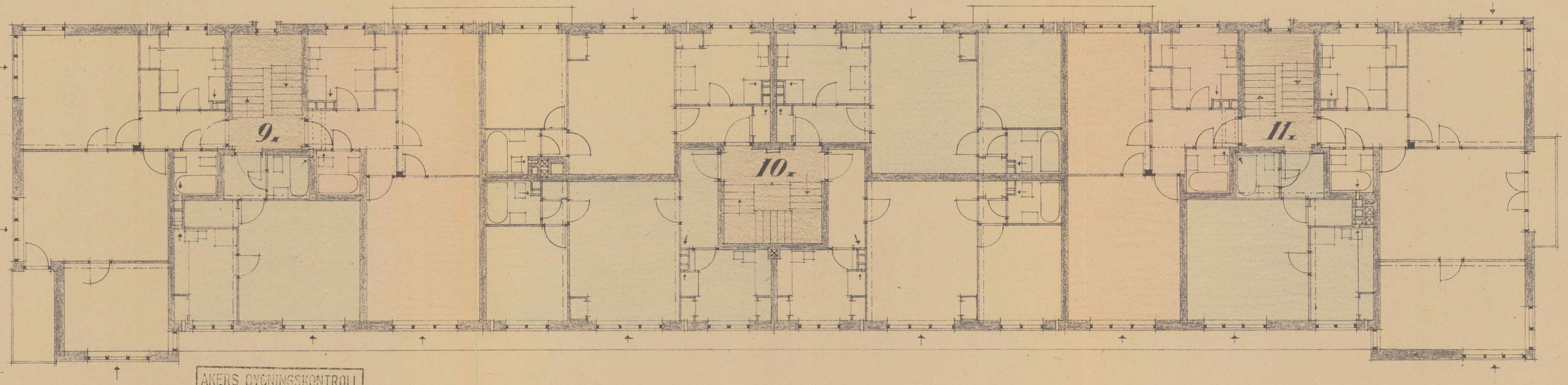
SCHOUTERRÅSSEN A/S

BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S.

KVARTAL II BLOKK. 9.,10.,11. · LEILIGHETER NR. 81-129.

OSLO FEBR. 1936.
KRISTOFER LANGE.
TH. CHR. HAUFF
ARKITEKTER.

305.

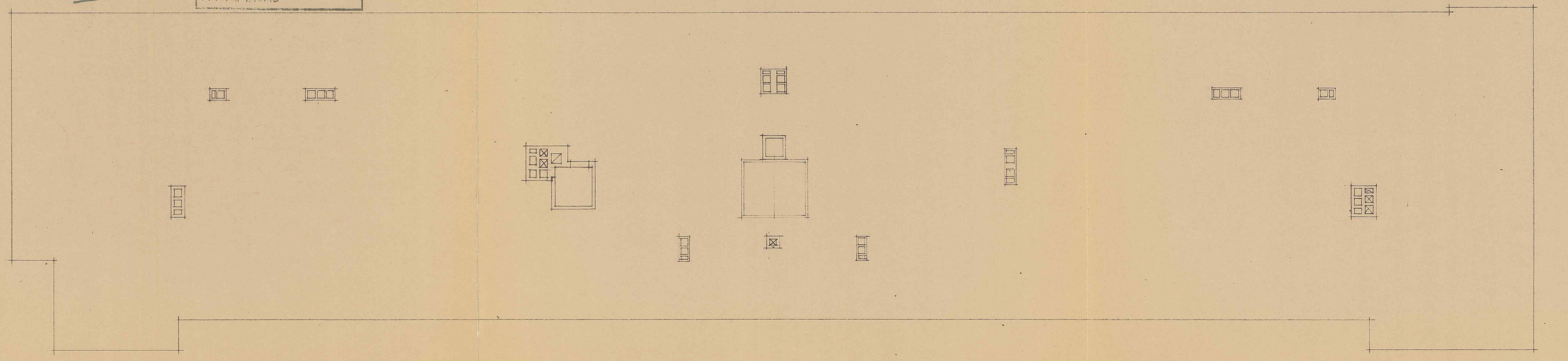


ETASJEPLAN.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
0391 ★ 22.MAR.1936
ANTAL BILAG

Aker Bygningsvesen
G.nr. 83 B.nr. 128
Bilag nr. 5.

av 3. lev II.



TAKPLAN.

MÅL 1:100. 0 1 2 3 4 5 10 15 20 25 30 m.

22/2.36.HH

SCHOUTERRASSEN A/S

BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S

KVARTAL II BLOKK. 9,10,11, LEILIGHETER NR. 81-129

AKERS BYGNINGSKONTROLL
01347 * 24.FEB.1936
BILAG

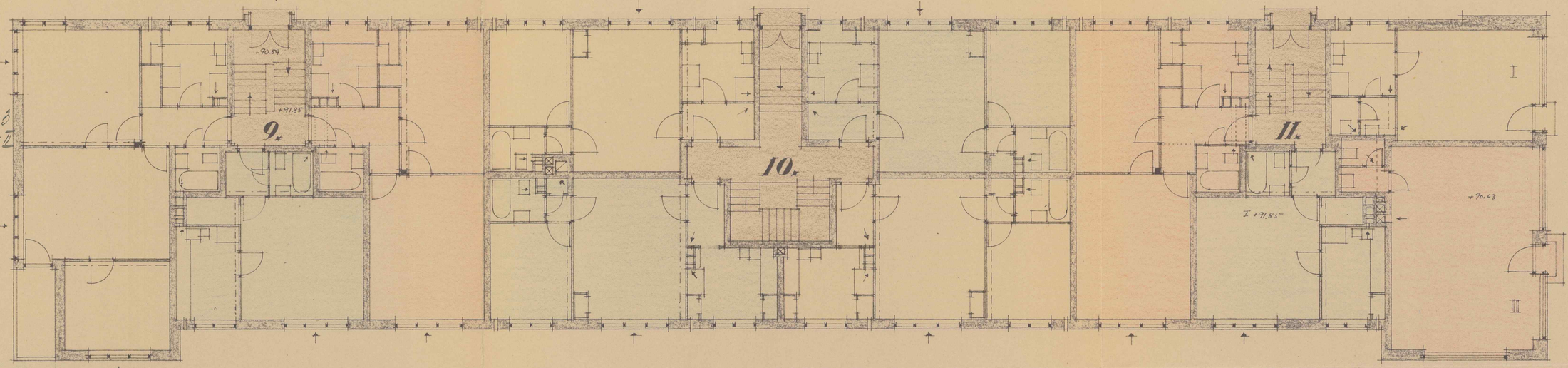
OSLO FEBR. 1936
KRISTOFER LANGE
TH. CHR. HACHFF.
ARKITEKTER.

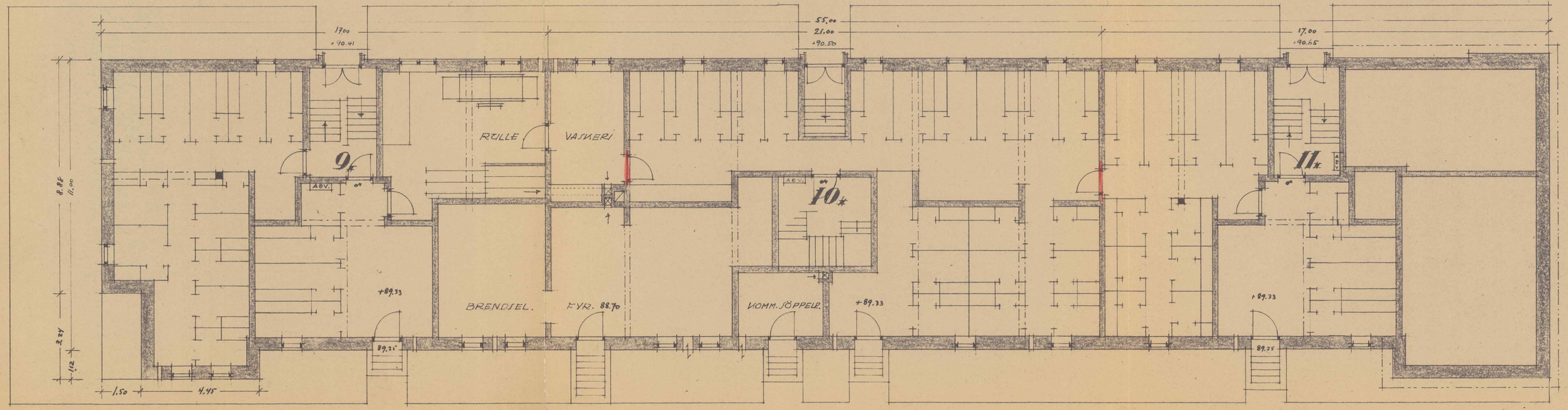
304

Aker Bygningsvesen
B.nr. 82 B.kl. 1B 4 ev 5 kv
Bilag nr. 4

ANSVARLIG BRÅKEMESTER
0321 24 MARS

1STE ETASJE.





VEIER.

MÅL 1:100 0 1 2 3 4 5 10 15 20 25 30 M.

BEBYGGET AREAL 614.00 M². 3070.00 M³ ETT.

22/2.36.4f.

Aker Bygningsvesen
G.nr. 83 B.nr. 178
Bilag nr. 41

AKERS BYGNINGSKONTROLL
07302 ★ -6.OCT.1937
ANTAL BILAG 2

AKER HELSERÅD
LØPE NO. 78
8/10. 1936

Skrautmorsen 25 Kv. II
Anmeldelse av Bakeriet 5/10 37 Hf.

T. 6/6" 6/6" T. 6/6" Q. +91.20 A 149/ +91.325 N. M. M. K. 18/25 7a 17.5/25 I +92.55 II

H. G. L. H. G. L. H. M. J. A B. C.

Q 6/6" ISSK. J. BAKERI-UTSALG. +91.30 13/7.36 Hf. I II

BUTIKK + 91.30
MANUFAKTUR - TRIKOTASJE.

R. 6/6" 2.35/1.30 X 2.23/1.30 V. 1.48/1.30 R. 6/6"

2.93 1.88 2.01 0.24 0.07 0.745 0.745 3.00 2.95 2.01 6.20 0.24 0.82 1.00 0.24 1.49 0.24 2.38 1.55 1.38 0.24 1.415 1.245 1.55 0.07 1.52 1.86 1.54 2.48 0.24 1.415 1.245 17.00 0.24 2.38 1.55 1.38 0.07 7.22 4.77 5.09 2.665 0.50 2.98

1.51 2.93 0.80 0.24 0.925 2.38 4.07 4.31 1.005 0.24 0.735 2.26 4.43 6.74 1.74 1.51 0.495 1.41 0.24 2.31 0.11 0.11 3.13 5.09 5.95 1.41 0.50 17.00

2.40 0.74 0.50 1.00 0.24 4.09 0.24 1.33 0.24 0.87 0.24 0.86 0.24 1.55 0.07 3.13 1.00 4.33 3.33 2.28 0.07 3.92 0.36 7.24 0.74 0.36 1.12 0.04 0.11 0.12 11.00 12.12

2.0 M

4/5.36 Hf.

SCHOUTERRASSEN A/S.

BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S.

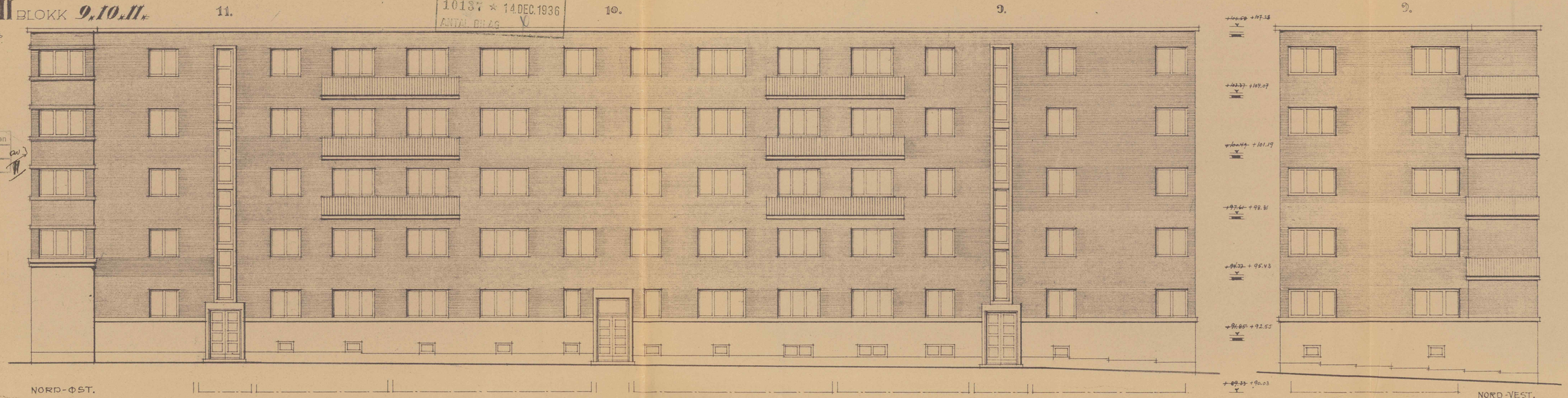
KVARTAL II BLOKK 9.10.11.

O/LO. FEBR. 1936
KRISTOFER LANGE.
TH. CHR. HALFF.
ARKITEKTER.

306

Aker Bygningsrasen
Nr. 83 R.L. av
Bilag nr. 39

AKERS BYGNINGSKONTROLL
10137 * 14. DEC. 1936
ANTAL BILAG V





MÅL: 1:100 0 1 2 3 4 5 10 15 20 25 30 M

23/12. 36
178.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

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

Byggherre

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

OSLO 5

Ansvarshavende

D.s.

KV/SBR

Dato
13.8.82

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

Forbehold:

Arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

KV.

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

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

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

FERDIGATTEST - OLAF SCHOUS VEI 20 - 24

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.02.2015 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BORHAVEN ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.09.2022
	202205839 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	OLAF SCHOUS VEI 20 - 24	Eiendom:	83/178
Tiltakshaver:	SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24	Søker:	BORHAVEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Olaf Schous vei 20 - 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av vinduer, mottatt 05.07.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202205839			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	22020-01	31.03.2022	1/12
Fasade			5/2

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Olaf Schous vei 24

Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 204 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	4 min 0.4 km
Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	12 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	12 min 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	16 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

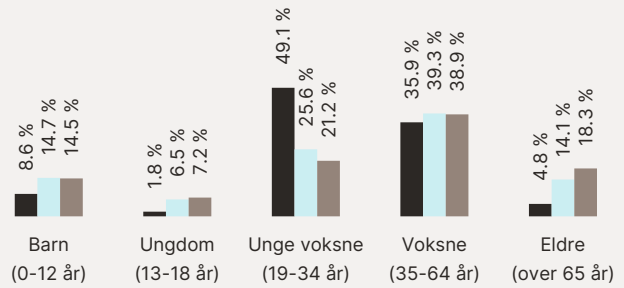
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sinsen barnehage (1-6 år) 131 barn	4 min 0.3 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.4 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 25 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

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

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Buss
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

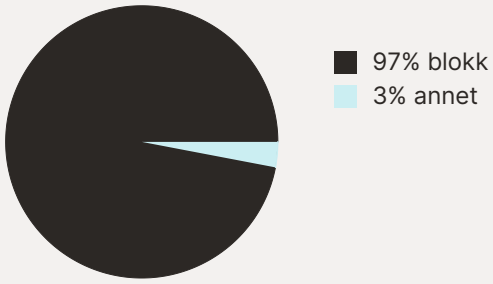
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Sinsenparken Ballspill	3 min 0.2 km
Sinsen skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.4 km
Fresh Fitness Sinsen	6 min
SATS Carl Berner	7 min

Boligmasse



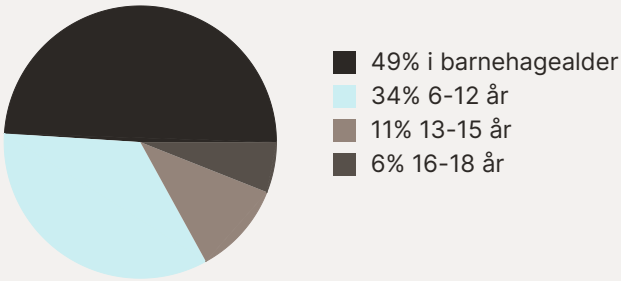
«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Carl Berner passasjen	8 min
Apotek 1 Carl Berner	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



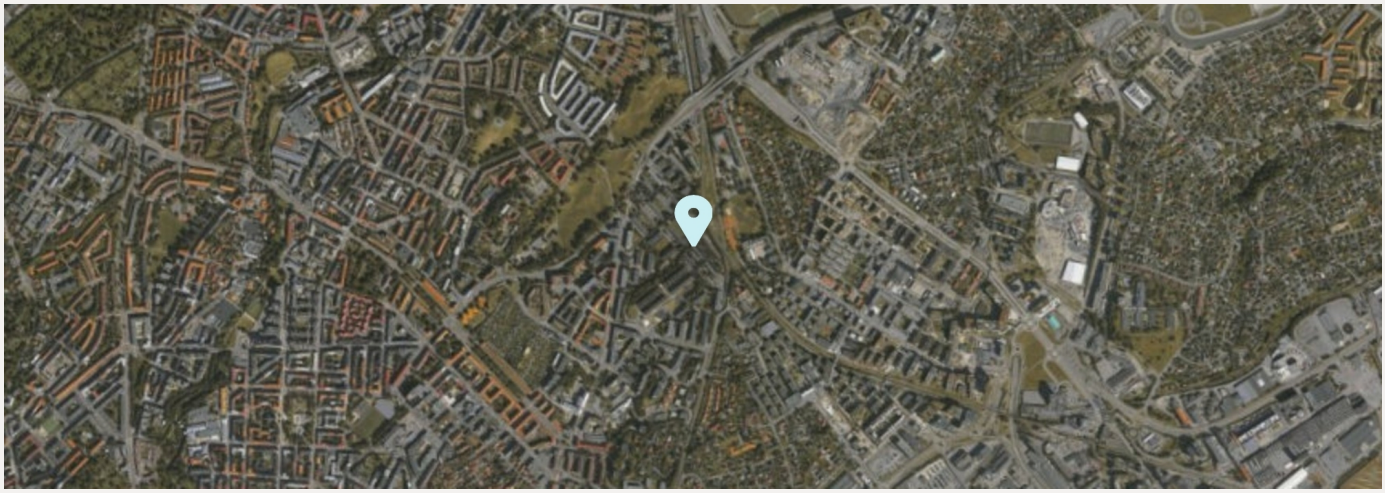
Familiesammensetning

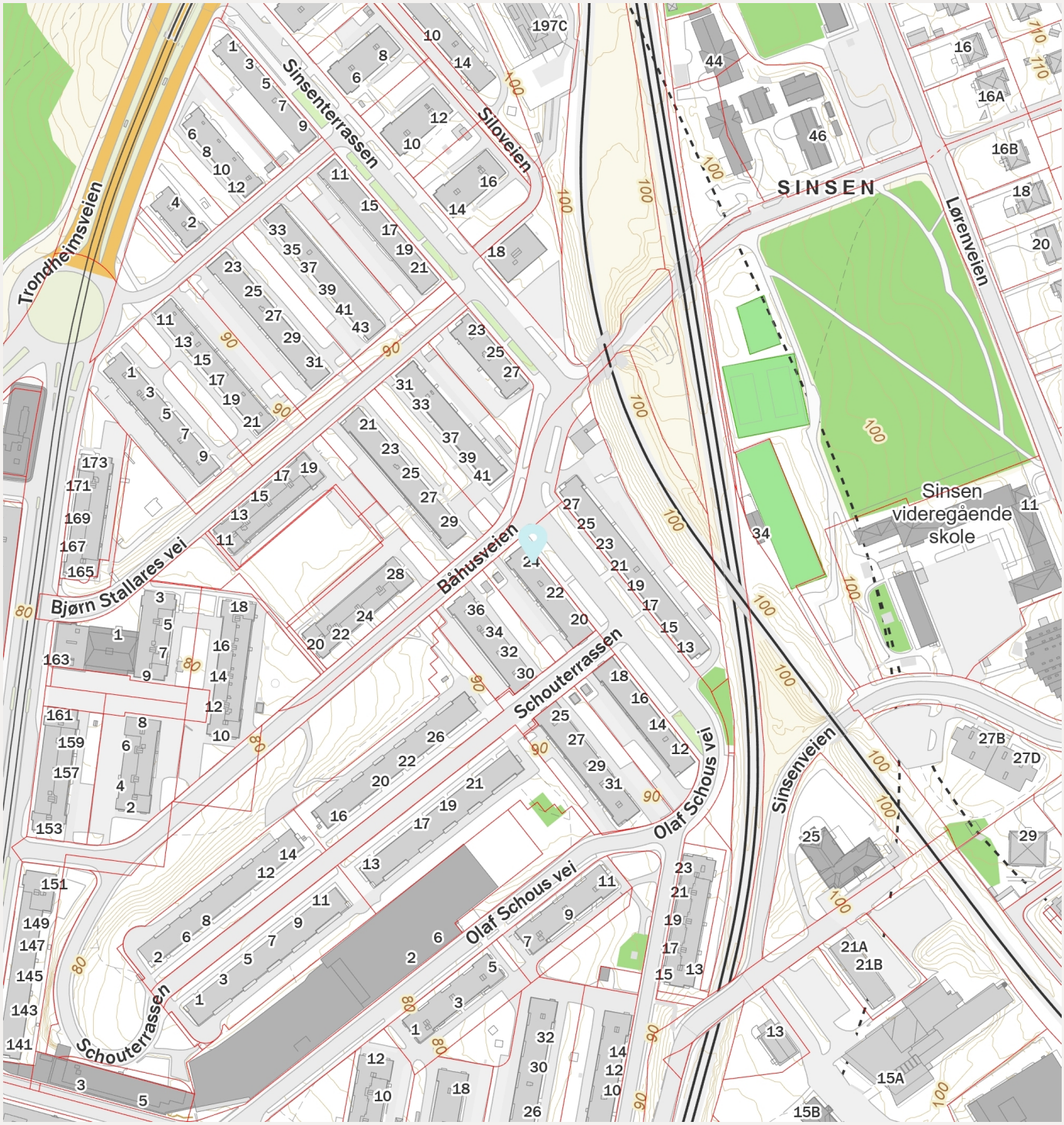


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Olaf Schous vei 24

Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 204 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	4 min 0.4 km
Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	12 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	12 min 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	16 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

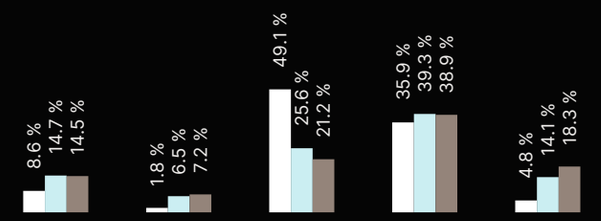
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sinsen barnehage (1-6 år) 131 barn	4 min 0.3 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.4 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 25 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

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

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.