NORDVIK

Schouterrassen 9

1 soverom | 50 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Schouterrassen 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.11.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 2-roms med sydøstvendt balkong. Bad og kjøkken 2019. V.vann, fyring og internett inkl. IN-ordning

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 718 850,-**
Fellesgjeld	**217 760,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 681,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og gjennomgående 2-roms andelsleilighet i høy 1. etasje, med en rolig og tilbaketrukket beliggenhet på Sinsen/Rosenhoff. Leiligheten fremstår med en god standard, med både kjøkken og bad fra 2019. Store vindusflater sørger for gode lysforhold, mens moderne fargevalg og lyse overflater bidrar til en luftig og behagelig romfølelse.

IN-ordning - Ved full innfrielse av andel fellesgjeld vil de månedlige felleskostnadene reduseres til ca. kr 3 223,-

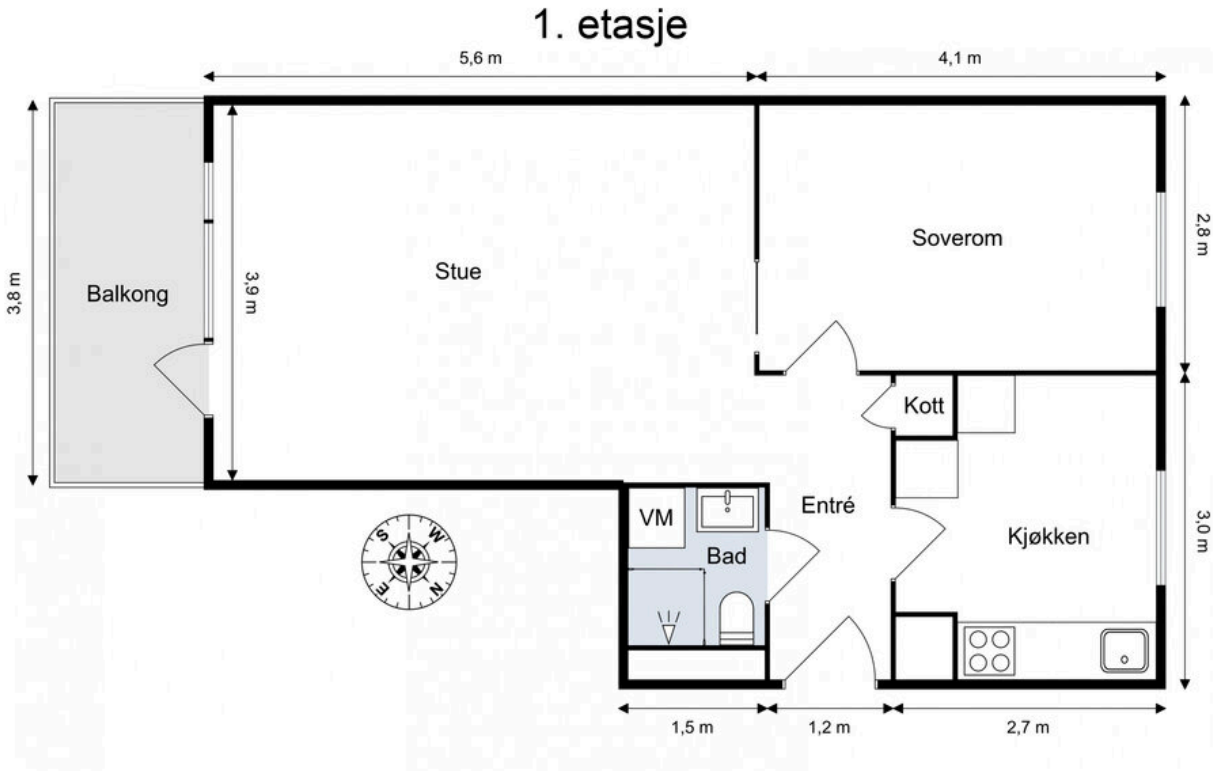
Fremtredende kvaliteter:

- Solrik, sydøstvendt balkong på 6 kvm
- Romslig planløsning
- Bad pusset opp i regi av brl 2019
- HTH-kjøkken fra 2019
- Arkitekttegnede løsninger
- Originale tregulv
- Internett, varmtvann og fyring inkl.
- Gåavstand til T-bane, buss, trikk og dagligvarehandel

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

Schouterrassen 9, 0573 Oslo



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme
































meraki







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0324/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Schouterrassen 9, 0573 OSLO
Gnr 83, bnr 185 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 540 i Schouterrassen Borettslag, org.nr. 977503787

Selger
Håkon Mathias Vassvik

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
217 760,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 717 760,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 718 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 728 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom, kott, og stue
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 3 kvm.

Standard
Stue:
Lys og trivelig stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Rommet har en romslig utforming med gode møbleringsmuligheter, og det er god plass til både sofagruppe og spisebord. Flotte tregulv og lysmalte overflater gir rommet et delikat og helhetlig uttrykk. Stuen har videre flotte arkitekttegnede detaljer

Balkong:
Fra stuen er det direkte utgang til en herlig, sydøstvendt

balkong på ca. 6 kvm. Balkongen blir en naturlig forlengelse av boligen på varme dager, med god plass til utemøbler og hyggelig utsyn mot fellesområdene.

Kjøkken:
Separat kjøkken med en pen og lys innredning fra HTH (2019), med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Innredningen byr på godt med skap- og benkeplass, og har integrerte hvitevarer i form av platetopp, stekeovn, vaskemaskin samt kjøl- og fryseskap. Det er montert både Waterguard og komfyrvakt, og over kokeplassen er det kullfilterventilator. Kjøkkenet har også god plass til spisebord, med hyggelig utsikt fra vinduet.

Bad:
Pent og moderne baderom fra 2019 (regi av borettslaget) med flislagte gulv og vegger, samt plater i himlingen med downlights. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, vegghengt toalett og en pen baderomsinnredning med gode oppbevaringsmuligheter. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Romslig soverom med adkomst via en praktisk, arkitekttegnet skyvedør fra stuen. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. En praktisk skyvedørsgarderobe medfølger og gir gode oppbevaringsmuligheter.

Entré:
Innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Her er det også plass til skoskap eller en kommode. Dørtelefonen er praktisk plassert ved inngangsdøren.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Oktober/november 2018
Arbeid utført av eier:
- Revet liten murvegg på kjøkkenet.
- Bygget nytt gulv i kjøkkenkroken.
- Lektet ut og lagt OSB-plater og gips på liten vegg i kjøkkenkroken.
- Lagt et lag gips på veggen mellom soverom og kjøkken.
- Åpnet original døråpning mellom soverom og stue.
- Lektet ut og lagt gips på soveromsveggen mot stuen.
- Fjernet fliser på gulv i gang og kjøkken for å avdekke originalt tregulv.
- Fjernet gulvbelegg i stue og soverom for å avdekke originalt tregulv.
- Pusset de originale tregulvene og behandlet dem med Osmo hardvoksolje, ett lag hvitpigmentert og ett lag original.

Arbeid utført av Nestor Martin Gibbon (maler):

- Helsparklet alle vegger og tak.

Desember 2018/januar 2019
Arbeid utført av eier:
- Malt vegger og tak.
- Lagt nye gulvlister i hele leiligheten.

Arbeid utført av EDA Elektro Data AS:

- Lagt nytt elektrisk anlegg med synlig ledningsføring på lister. Kjøkken og bad ble ikke inkludert, i påvente av rehabilitering av badet i regi av borettslaget høsten 2019.

Høsten 2019
- Installert nytt bad og kjøkken fra HTH. Prosjektet ble ledet av SansBygg AS i regi av borettslaget.
- Ferdigstilt resterende del av det elektriske anlegget ved Elektro Sivert AS.

September 2020

Arbeid utført av Ilker Dursuns Gode Selskap (org.nr. 996 024 180):
- Montert to dørkarmer i finer og to terskler i eik i stuen.
- Kledd veggen mot stuen med finerplater.
- Montert skyvedør over den ene døråpningen.

Arbeid utført av eier:
- Limt og pusset dørtersklene mellom soverom/gang og gang/kjøkken.
- Behandlet begge tersklene med Osmo Original hardvoksolje.

Dokumentasjon på utførte arbeider er i hovedsak tilgjengelig i Boligmappa. Arbeider utført av eier er i liten grad dokumentert.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg AS Totalrenovering av bad og rørutskiftning i hele

boretslaget Utført aug-des 2019.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg AS Totalrenovering av bad og rørutskiftning i hele boretslaget Utført aug-des 2019.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg AS Totalrenovering av bad og rørutskiftning i hele boretslaget Utført aug-des 2019.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -EDA Elektro Data AS Utskifting av deler av elektrisk anlegg Utført feb 2019 -Elektro-Sivert Installasjon AS EL-ARBEID I FORBINDELSE MED VÅTROMSREHABILITERING AV BAD. nov-des 2019 -Elektro-Sivert Installasjon AS Opplegg av dobbel stikkontakt med klapplokk på balkong. ferdig 09.08.2021.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? 26.04.2021 Sak ble avsluttet 10.08.2021 med meldingen "Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet."

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Men det er kommunale ladere i gaten utenfor bygget.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg AS Totalrenovering av bad og rørutskiftning i hele boretslaget Utført aug-nov 2019.

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Jeg har egen måler gjennom en Airthings-måler i leiligheten som også måler radon. Den viser svært lave verdier.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Det var en liten vannlekkasje i fra et varmtvannsrør i 3. etasje i september 2024. Det ga en liten skade på rørboksen på kjøkkenet mitt som ble skiftet i regi av borettslagets forsikringsselskap.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Da vi kjøpte ble det utarbeidet en takstrapport, i 2018.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Da vi kjøpte ble det utarbeidet en takstrapport, i 2018

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdører: Lyd- og brannklasifisert entrédør.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags isolerglass.
Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner med trefliser på ca 6 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner og plater. Rekkverkshøyden ble målt til 1,1 m.

Innvendig:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere av betong.

TG2
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkongdør
Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold. Balkongdøren tar i karmen og bør justeres.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Balkongdøren bør justeres for å unngå unødvendig slitasje på karm og dørblad, samt for å sikre god funksjon og tetting. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje og behov for utskifting på sikt.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det ble registrert ca 20 mm høydeforskjell i stuen.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes om høydeforskjellen har praktisk betydning for bruk av rommet.
Konsekvensen av høydeforskjellen kan være utfordringer med møblering og eventuelt redusert komfort. Dersom det er ønskelig med planere gulv, må avretting vurderes, men dette vil ofte ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i eldre bygg.

Innvendige dører
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak: Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene. Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

1. etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. etasje - Bad - Ventilasjon
Det registreres for liten glippe under døren til å tilfredsstille kravene til tilluft. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig luftespalte under døren for å sikre nødvendig tilluft. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fukt- og kondensproblemer i rommet. Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

1. etasje - Kjøkken - Avtrekk
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. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TGIU
1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Helse, miljø og sikkerhet
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Våpenskap på soverom
- Taklampe på soverommet
- Høyt Ikea speilskap på soverom
- Høyt grått Ikeaskap på kjøkken
- Taklampe i stue
- Taklampe i gang
- Vaskemaskin

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Innebygd oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap og koketopp/komfyr

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over

løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Informasjon hentet fra borettslagets hjemmeside (www.schouterrassenborettslag.no):
Styret vil minne om at det gjelder strenge regler for utleie i borettslag. Hvis du vurderer å leie ut leiligheten er det viktig at du setter deg inn i gjeldende regler for utleie og kontakter styret ved spørsmål. Utleie over lengre tid krever søknad til styret. Reglene for utleie finner du i borettslagets vedtekter:
www.schouterrassenborettslag.no/for-beboere/vedtekter/

I borettslag er det lov med korttidsutleie i maksimalt 30 dager i året. Dette gjelder også når boligen lånes bort uten betaling. Korttidsutleie krever ikke søknad til styret. Husk at du som andelseier er ansvarlig for at den som låner boligen din kjenner til og følger borettslagets ordensregler. Informer leietakere eller gjester om borettslagets husordensregler, brannsikkerhet, bruk av fellesarealer og søppelhåndtering. Dette er viktig av hensyn til trivsel og trygghet i borettslaget.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.
Elektrisk gulvvarme på bad

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 2416 kWh
Strømkostnad forrige år: 3862 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Ja
Norgespris aktivert: 04.02.2026

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 681,- pr. mnd.
Inkluderer: Nedbetaling av andel fellesgjeld (renter og avdrag), Internett, varmtvann og fyring (sentralfyring), felles byggforsikring, kommunale avgifter, trappevask og generelle driftskostnader mm).

Herav:
Felleskostnader:
Avdrag felleslån: 9,-
Renter felleslån: 20,-
Bredbånd: 189,-
Avdrag IN-lån: 1 514,-
Renter IN-lån: 944,-
Felleskostnader: 3 005,-

Selskapet har etablert en individuell nedbetalingsordning (IN-ordning) for andel fellesgjeld knyttet til lånenummer 93727004872. Ved full innfrielse av andel fellesgjeld vil de månedlige felleskostnadene reduseres til ca. kr 3 223,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 2200 kr
- Strøm
- Kabel-tv

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 329 488,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 317 952,- pr. 2026
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli

endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd er inkludert.
Kabel-TV og andre tjenester kan inkluderes av hver enkelt husstand.

Borettslaget

Om borettslaget
Schouterrassen borettslag ligger i Sinsenbyen og har adresser Schouterrassen 1–23 og 2–28. Borettslaget består av fire lamellblokker á fem etasjer. Blokkene er tegnet av arkitekt Thorvald Christian Hauff og ble oppført i 1936 av murmesterfirmaet Brdr. Johnsen. Borettslaget har til sammen 315 andelsleiligheter, i størrelser fra 29 kvm til 88 kvm.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl
Revisor: KPMG

Borettslaget har en flott og innholdsrik hjemmeside, se: https://www.schouterrassenborettslag.no/for-beboere/

Styret skriver følgende pr. mail 09.11.2026:
"Ingen planer om større arbeider i nær fremtid eller økninger i lån/kostnader."

Følgende informasjon er hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets arbeid:
1) Felles sykkelrom:
- Det ble i fjor åpnet et sykkelrom til glede for alle beboere i Schouterrassen. Dette har blitt tatt godt i mot og brukes daglig. Det vil på sikt komme bedre løsninger her og for sykkelrom med behov for det.

2) Vedlikehold:
- Arbeidet med utskiftninger av vinduer fortsetter denne våren. Det vil bli skiftet 7 vinduer totalt denne våren.
- Vedlikehold av borettslagets vaskemaskiner og tørketromler ble gjennomført i slutten av april. Viktig arbeid for å forhindre brannfare og forlenge maskinenes levetid.
- Callinganlegg i nr. 10 er skiftet ut. Det har også vært noen tilfeller av porttelefoner hos enkelte beboere som har blitt skiftet ut, grunnet alder.

3) Helse, miljø og sikkerhet:
Styret har utført løpende kontroller av bygninger, varmtvannsanlegg, brannvernutstyr og lekeplassen. Det er gjennomført årlig sakkyndig kontroll av lekeplassen, huskene er vedlikeholdt og ny småbarnshuske er montert. I september ble det satt ut container for innsamling av blandet avfall og farlig avfall. Før jul ble det gjennomført sakkyndig kontroll av røykvarslere, brannslukkingsapparater og rømningsveier i alle leiligheter, og manglende eller defekt utstyr ble erstattet.

4) Fornyelse av bredbåndsavtale:
Bindingstiden på borettslagets bredbånds- og TV-avtale med Telia gikk ut sommeren 2025. Styret har gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne om ønsker og behov for en ny fellesavtale, og innhentet tilbud og forhandlet frem ny avtale. Forslag til ny avtale er lagt frem for behandling i generalforsamlingen.

5) Samarbeid om trygt lokalmiljø på Sinsen:
Arbeidet her fortsetter. Styret ble i fjor kontaktet av et lokalt initiativ startet av lokale instanser for å sikre godt samarbeid for å ha et trygt lokalmiljø på Sinsen. Styret har engasjert seg i dette og vil delta i møter for å følge opp dette og bidra med det vi kan. Tett dialog med politiet er et av tiltakene, og vi oppfordrer alle beboere til å ta direkte kontakt med politiet hvis det er uønskede situasjoner som oppstår i gata.

6) Byggesaker:
- Styret har fulgt med på den pågående saken av utarbeidelse av planforslag ved Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11. styret har gitt innspill til saken på vegne av borettslaget og beboere i Schouterrassen i to omganger og vil fortsette å følge opp her. Innspillene kan du lese på saksinnsyn.
- Styret har fortsatt god dialog med Ragde Eiendom omkring deres pågående vedlikeholdsarbeid på taket bak oddetallsblokkene og vil fortsette dette.

7) Midler:
- Det ble søkt midler gjennom Bomiljøfondet til USBL for oppussing av styrerommet, og det ble innvilget 70.000,-. Det er også søkt i år for uteområdene, med særlig fokus på beplantning og flere møbler til baksiden av oddetallsblokkene.
- Vi søkte på årets spire og vant denne prisen og et beløp på 100.000,-. Midlene skal brukes til uteområdene og flere møbler her.

8) Oppussing av styrerommet:
Siden sen høst 2025 har styret selv pusset opp styrerommet så dette kan leies ut til beboere fra tidlig sommer. Alt elektrisk og rør er oppgradert til ny standard. Det er revet gulv og hele rommet er malt. Kjøkkenet er byttet ut, det er kjøpt inn nye hvitevarer og fullt utstyr så rommet kan huse 25 gjester. Det kommer mer informasjon omkring dette på generalforsamlingen 20. mai.

9) Sosialt:
-Det ble arrangert en hyggelig sommerfest for beboerne på fyrhustaket med innslag fra Din Våte Drøm.
- Dugnad 2026 ble gjennomført med ny oppmøterekord på nesten 100 fremmøtte, og 230 spiste pølser.

- Dugnad for Sinsenparken Vel ble gjennomført i fjor, hvor vi ryddet opp ødelagte parseller, flyttet parseller og etablerte blomstereng ved lekeplassen.
-Nissefest i desember på styrerommet med musikk fra Din Våte Drøm.

Følgende saker ble vedtatt på årsmøte 2026:
1) Ny avtale for bredbånd og TV:
Styret har forhandlet frem en ny avtale med Telia. Avtalen inkluderer:
- Bredbånd 1000 Mbit/s
- Ny WiFi-ruter med WiFi 7-standard leveres til hver leilighet
- Pris: 189 kr/mnd. per husstand
- Telia vil bygge ut fibernett i blokkene frem til hver leilighet uten ytterligere kostnad.
- Telia står for oppkobling av nytt utstyr i hver leilighet og tilbyr enkel opplæring.
- Avtaletid 60 måneder.

TV/strømming kan legges til av hver enkelt husstand til følgende priser:
- TV og strømming med 15 Telia Play-poeng: 259 kr
- TV og strømming med 40 Telia Play-poeng: 349 kr
- TV og strømming med 60 Telia Play-poeng: 459 kr
- Inkludert i prisen: 1 stk. Telia Play TV-dekoder

Alle TV-pakkene inkluderer disse kanalene: NRK1, NRK2, NRK3, TV2 Direkte, TV2 Nyheter, TV2 Zebra, TV Norge, Rex, Fem, TV3 og TV3+. Med Telia Play-poeng kan hver enkelt velge mellom en rekke andre kanaler og strømmetjenester. Vi henviser til Telias nettsider for fullstendig oversikt: telia.no/tv/innholdsoversikt

Styret mener den nye avtalen vil gi større valgfrihet for den enkelte, og en mer rettferdig fordeling av kostnader ved at TV blir et valgfritt tillegg. Beboere som ikke ønsker TV vil spare 344 kr per måned, tilsvarende 4 128 kr per år, sammenlignet med dagens avtale. For beboere som ønsker TV vil det være større valgfrihet, og mulighet til å velge en rimeligere pakke enn i dag. Avtalen innebærer også en betydelig oppgradering av borettslagets bredbåndsinfrastruktur, samt nytt og oppdatert utstyr for trådløst nett i alle leiligheter.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold av eldre bygårder.
Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 217 760,-pr. 04.11.2026

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.
En sikringsordning beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Spesifikasjon av lån:
Lån 1:
Lånenummer: 93727004872, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.11.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 37.00525482
Saldo per 04.11.2026: 65 494 067
Andel av saldo: 213 403
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.12.2035)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lån 2:
Lånenummer: 94927052525, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.11.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 04.11.2026: 1 407 394
Andel av saldo: 4 357
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2048)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 26 223,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 6 634 116.
Årsresultatet pr. 31.12.2025 var på kr. 7 807 174 mot budsjettert kr. 7 409 583 for året 2026.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Det er tillatt å bruke elektrisk grill på balkongene. Bruk av kullgrill og gassgrill på balkongene er ikke tillatt.

Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader.

Dyrehold
Det er tillatt å holde kjæledyr. Det er dyreeierens ansvar å opptre på en slik måte at dyreholdet ikke fører til ulempe/sjenanse for andre beboere. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP619867

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 283 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstider.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Sinsen med nærhet til høyskoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Idyllisk nærområde med Rodeløkkens kolonihage rett i nærheten. Bydelen er et mangfoldig og spennende sted å bo, med et rikt forretnings- og kulturliv, samt mange kaféer og restauranter.

Området har kort vei til fotballbane, ballbinge, lekeplass, svømmehall, idrettshall, tennisanlegg og flere treningssenter (f.eks. Sats i Trondheimsveien, Fresh Fitness i Dælenenggata). Eiendommen ligger i gangavstand til flotte tur- og rekreasjonsområder som bl.a. Torshovdalen, Torshovparken, Ola Narr, Tøyenparken, Dælenenga idrettsplass, Sofienbergparken, Botanisk hage og Akerselva.

Servicetilbud
Nærmeste matvarebutikker er Nærbutikken Schouterrassen, Kiwi i Trondheimsveien og Rema 1000 Rosenhoff. Rosenhoff Dagligvarer ligger også kort vei fra leiligheten. I Carl Berner passasjen like ved finner du en moderne KIWI dagligvarebutikk, antakelig Norges flotteste Vinmonopolet utsalg, Synsam og Apotek1. For ytterligere servicetilbud har Ringnes Park Senter, Markedet i Markveien og Mathallen et variert utvalg.

Grünerløkka har også et spennende og unikt utvalg av vintagebutikker, mote, interiør, kaféer, barer, restauranter og frisører. Nye Carl Berner Torg har bidratt til å gi nærområdet et ansiktsløft i kombinasjon med ny samlingsplass, dagligvare, spesialforretninger, kafé og mye mer. Av andre tilbud finner man en ny vinbar med uteservering ved Sinsenveien 6, The Motor in, cafe og et lite kunstgalleri i Bjørn Stallares vei.

Kollektivtilbud
Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og T-bane, hvorav nærmeste holdeplass er Rosenhoff, få minutters gange der det går trikk og buss til sentrum, blant annet buss 31 som går hele døgnet. Til Sinsen T-bane er det ca. 10 min gange, hvor man også har avganger med flybuss.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.11.1937.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også ferdigattest for følgende arbeider på borettslaget:
- Rehabilitering av våtrom med utskifting av vann- og avløpsrør og sluk datert 11.02.2020.
- Utskifting av balkonger datert
Dokumentene følger vedlagt.

På byggetegninger er det ikke tegnet inn navn på rommene. Det er derfor ikke mulig på å fastslå om bruken av rommene er som opprinnelig. Vegger, inndeling og antall rom er de samme som på byggetegninger. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse etter bestemmelsene i S-5239. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker:
- Pågående plansak
Saksnummer: 202451391
Saken fortsetter i sak 2025/06699
Saken gjelder: Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring
Prosjektet har som mål å transformere det eksisterende, innadvendte bygningsmiljøet til en bydel med bolig, næring, kultur og servicefunksjoner. Det foreslås ombruk av 90 % av eksisterende bygg, i tillegg til nye tilbygg, påbygg og et nytt bygg. Hovedgrepet er derfor i stor grad fastsatt av eksisterende bebyggelsesstruktur. Mot Sinsenveien foreslås det å rive deler av eksisterende bebyggelse for å åpne opp to akser fra Sinsenveien til Hasleveien. Disse aksene vil bryte ned den eksisterende barrieren og bli nye allment tilgjengelige ferdselsårer i nabolaget. Aksene deler eksisterende bygg i tre separate bygningsvolumer (bygg A, B og C). I tillegg foreslås det et nytt bygg (bygg D) mot Hasleveien i sør for å definere kvartalet og gaterommet, samt å skjerme uterommene for støy. Som formingsprinsipp baserer bygg A, B og C seg på en base i 3-4 etasjer bestående av eksisterende og ny bebyggelse med tilbaketrukne, fristilte påbygg i 3-5 etasjer. Sakstype: Detaljregulering

- Sporveien skal oppgradere trikkeinfrastrukturen på strekningen fra Nybrua til Muselunden.
Fundamentet under skinnene skal skiftes ut og strekningen skal fornyes for å møte tekniske krav og legge til rette for flere reisende med trikken. Det skal gjøres tiltak på eksisterende Rosenhoff og Sinsenterrassen holdeplasser for å gi bedre tilgjengelighet til trikken for alle reisende. Målet er at oppgraderingen vil gi en mer effektiv og bærekraftig trikkelinje via Trondheimsveien for Oslos innbyggere. Oppgraderingsarbeidet er planlagt å starte i siste del av 2026 eller i første del av 2027, og være ferdig i løpet av 2028.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/83/185:
25.09.1936 - Dokumentnr: 10762 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1937 - Dokumentnr: 4236 - Erklæring/avtale
VEDR. FELLES SENTRALFYRHUS
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1945 - Dokumentnr: 1309 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2003 - Dokumentnr: 79534 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner på eiendommen
Rettighetshaver Oslo Kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2021 - Dokumentnr: 340186 - Jordskifte
Sak: 17-144410REN-JLST SINSENPARKEN
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1936 - Dokumentnr: 6956 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:170

07.11.1944 - Dokumentnr: 7792 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:329
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

07.11.1944 - Dokumentnr: 7793 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:322
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

07.01.1998 - Dokumentnr: 553 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:307

18.11.2002 - Dokumentnr: 75510 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - Interiørveiledning Hellum Studio kr. 2 750,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 738,-
Utlegg - Interiørveiledning - Hellum studio kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 563,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget

skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. november 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Schouterrassen 9

Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 204 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	15 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	23 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	7 min

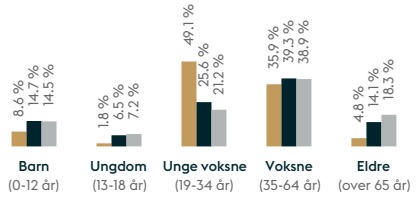
Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	4 min 0.3 km
Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	12 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år) 132 barn	7 min 0.6 km
Sinsen barnehage (1-6 år) 131 barn	7 min 0.6 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år... 61 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Egen bil

Sport

Rosenhoff	7 min
Sinsenparken	7 min
Fresh Fitness Sinsen	5 min
SATS Carl Berner	6 min

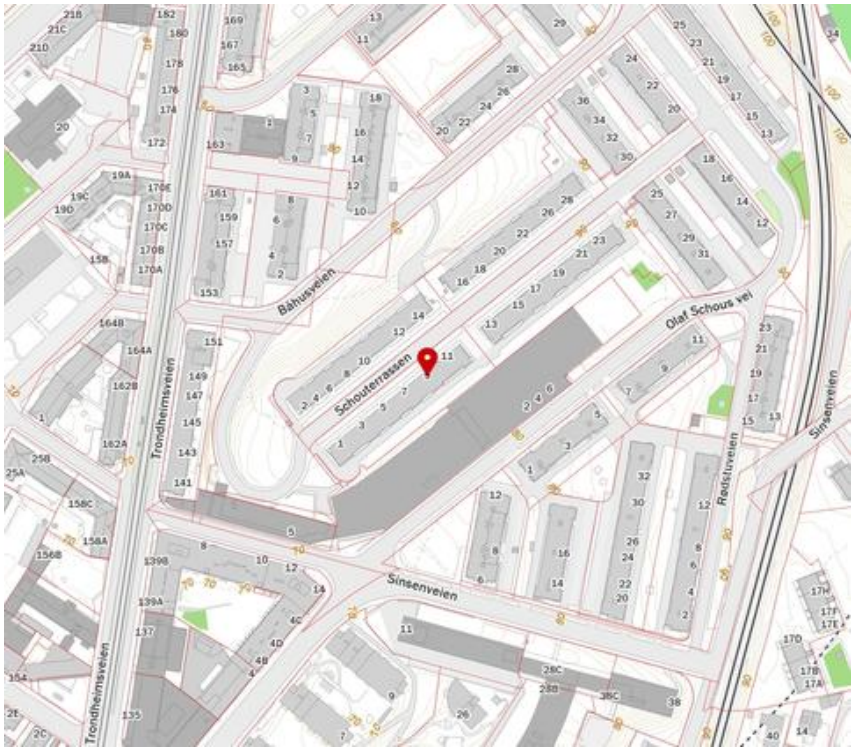
«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Schouterrassen 9 , 0573 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 185

Andelsnummer 540

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1923 **Referansenummer:** JB9527

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen

mp@takstkonsulent1.no

954 19 877

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Bygningen ble bygget i 1938. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Eier opplyser på mail:

Utført som egeninnsats i 2018:

- Revet mindre murvegg på kjøkken.
- Etablert nytt gulv i kjøkkenkrok.
- Utlekt vegg og montert OSB-plater og gipsplater i kjøkkenkrok.
- Limt gipsplater på vegg mot kjøkken.
- Gjenåpnet opprinnelig døråpning mellom soverom og stue.
- Utlekt og montert gipsplater på soveromsvegg mot stue.
- Fjernet gulvfliser i gang og kjøkken for å frilegge opprinnelige tregulv.
- Fjernet gulvbelegg i stue og soverom for å frilegge opprinnelige tregulv.
- Slipt eksisterende tregulv og overflatebehandlet med Osmo hardvoksolje.

Arbeider utført av Maler Gibbon i 2018:

- Helsparklet samtlige vegger og himlinger.

Utført som egeninnsats i 2018 og 2019:

- Malt vegger og himlinger.
- Montert nye gulvlister i hele leiligheten.

Arbeider utført av EDA Elektro Data AS i 2019:

- Etablert nytt elektrisk anlegg med utenpåliggende føringer langs lister, med unntak av kjøkken og bad. Arbeidene i disse rommene ble utsatt i påvente av rehabilitering i regi av borettslaget høsten 2019.

Arbeider utført i regi av borettslaget i 2019:

- Etablert nytt bad og kjøkken med kjøkkeninnredning fra HTH.
- Prosjektet ble ledet av SansBygg AS.
- Resterende elektriske arbeider ble ferdigstilt av Elektro Sivert AS.

2020:

Arbeider utført av Ilker Dursuns Gode Selskap (org.nr. 996 024 180):
- Montert to dørkarmer i finér og to terskler i eik i stue.
- Kledd vegg mot stue med finérplater.
- Montert skyvedør ved den ene døråpningen.

Andelsleilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner med trefliser på ca 6 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner og plater. Rekkverkshøyden ble målt til 1,1 m.

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig kledd med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med tregulv. Takhøyden i stuen ble målt til 2,58 m.

VÅTROM Gå til side

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkken med glatte fronter. Benkeplate av kompositt med nedfelt vaskekum. Integrert med kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og vaskemaskin. Waterguard og komfyrvakt er montert. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

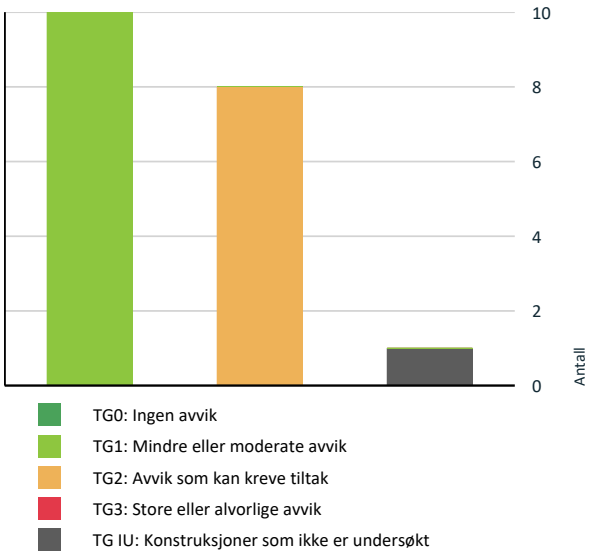
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1938

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Lyd- og brannklasifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

• Balkongdøren tar i karmen og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Balkongdøren bør justeres for å unngå unødvendig slitasje på karm og dørblad, samt for å sikre god funksjon og tetting. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje og behov for utskifting på sikt.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner med trefliser på ca 6 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner og plater. Rekkverkshøyden ble målt til 1,1 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig kledd med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med tregulv. Takhøyden i stuen ble målt til 2,58 m.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert ca 20 mm høydeforskjell i stuen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes om høydeforskjellen har praktisk betydning for bruk av rommet. Konsekvensen av høydeforskjellen kan være utfordringer med møblering og eventuelt redusert komfort. Dersom det er ønskelig med planere gulv, må avretting vurderes, men dette vil ofte ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i eldre bygg.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innerdører med 3-speil.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det

Tilstandsrapport

ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Det ble målt fall fra dør mot sluk på 35 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusj med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Årstall: 1938 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det registreres for liten glippe under døren til å tilfredsstille kravene til tilluft.

• NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig luftespalte under døren for å sikre nødvendig tilluft.
Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fukt- og kondensproblemer i rommet.

• Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

HTH kjøkken med glatte fronter. Benkeplate av kompositt med nedfelt vaskekum. Integrert med kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og vaskemaskin. Waterguard og komfyrvakt er montert. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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.

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmtvann.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

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

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 med automatsikringer er plassert i felles gang.

Siste opplyste el-tilsyn ble utført i 2021, og det er mer enn fem år siden siste kontroll. Det er utført endringer og oppgraderinger av det elektriske anlegget i perioden 2019–2021, og dokumentasjon på disse arbeidene er fremlagt. Tidspunkt for opprinnelig installasjon eller eventuell fullstendig rehabilitering av anlegget er ukjent.

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Det elektriske anlegget er derfor kun vurdert i begrenset omfang innenfor rammen av tilstandsrapporten. Vurderingen er ikke en elektrofaglig kontroll og gir ingen garanti for anleggets tilstand eller sikkerhet.

På generelt grunnlag anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av et registrert elektroforetak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

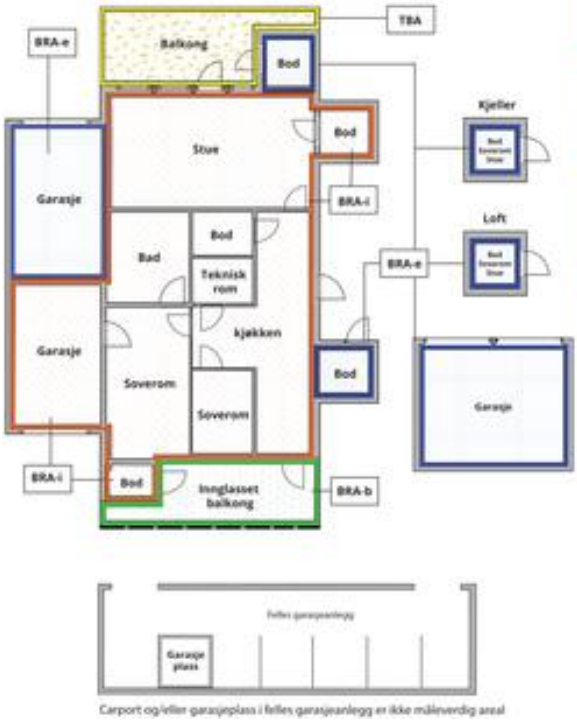
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	50			50	6
Kjeller		3		3	
SUM	**50**	**3**			**6**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, kott, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 2,7 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Marius Gundersen	Takstingeniør
	Håkon Mathias Vassvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	185		0	3283.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Schouterrassen 9

Hjemmelshaver
Schouterrassen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG	977503787	H0103	BOLIGBYGGELAGET USBL Organisasjonsnummer: 950 285 680	Håkon Mathias Vassvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
540	26 223	*31.12.2025*	231 227	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP619867			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	

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.

Forskriften 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.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. nov. 2026

Oppdragsnummer
21-0324/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schouterrassen 9, 0573 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Håkon Mathias Vassvik

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg AS Totalrenovering av bad og rørutskiftning i hele boretslaget Utført aug-des 2019

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg AS Totalrenovering av bad og rørutskiftning i hele boretslaget Utført aug-des 2019

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg AS Totalrenovering av bad og rørutskiftning i hele boretslaget Utført aug-des 2019

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -EDA Elektro Data AS Utskifting av deler av elektrisk anlegg Utført feb 2019 -Elektro-Sivert Installasjon AS EL-ARBEID I FORBINDELSE MED VÅTROMSREHABILITERING AV BAD. nov-des 2019 -Elektro-Sivert Installasjon AS Opplegg av dobbel stikkontakt med klapplokk på balkong. ferdig 09.08.2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 26.04.2021 Sak ble avsluttet 10.08.2021 med meldingen "Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet."

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Men det er kommunale ladere i gaten utenfor bygget

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg AS Totalrenovering av bad og rørutskiftning i hele boretslaget Utført aug-nov 2019

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har egen måler gjennom en Airthings-måler i leiligheten som også måler radon. Den viser svært lave verdier.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Det var en liten vannlekkasje i fra et varmtvannsrør i 3. etasje i september 2024. Det ga en liten skade på rørboksen på kjøkkenet mitt som ble skiftet i regi av borettslagets forsikringsselskap.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Da vi kjøpte ble det utarbeidet en takstrapport, i 2018

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Da vi kjøpte ble det utarbeidet en takstrapport, i 2018

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

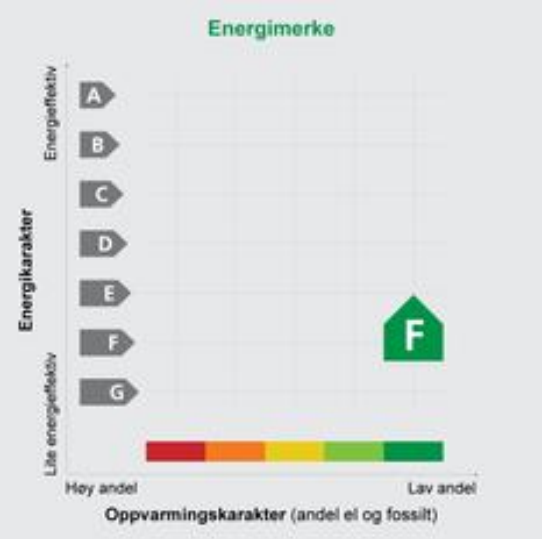
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0324/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Schouterrassen 9
Postnr	0573
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	540 /
Gnr.	83
Bnr.	185
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-924545
Dato	05.09.2018



Innmeldt av	fred bakken

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold 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**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig



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: Schouterrassen 9
Postnr/Sted: 0573 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 05.09.2018 13:02:15
Energimerkenummer: A2018-924545
Ansvarlig for energiattesten: fred bakken
Energimerking er utført av: fred bakken

Gnr: 83
Bnr: 185
Seksjonsnr:
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 varmeanlegg

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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.

VEDTEKTER

for

Schouterrassen Borettslag org nr 977 503 787

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9. april 1997, med senere endringer og sist endret den 6. mai 2014

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Schouterrassen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i borettslaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i

minst 1 av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4 Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Den enkelte andelseier skal alltid betale for å utbedre skader som skyldes forhold innenfor andelseiers vedlikeholdsplikt / kontrollansvar. Dersom utbedring av skaden dekkes av borettslagets forsikring, gis styret fullmakt til å belaste andelseier for egenandel.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 4 andre medlemmer med minst 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8 Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om borettslag av samme dato.

******

HUSORDENSREGLER FOR SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

Det er viktig å være hensynsfull og vise forståelse overfor andre beboere. For å fremme trivsel og godt naboskap er det nødvendig med husordensregler**.** Borettslaget tilhører andelseierne i fellesskap, og vi er alle ansvarlige for at det blir et godt bomiljø. Borettslagets vedtekter og husordensregler skal bidra til å sikre dette. Andelseierne plikter å følge disse bestemmelsene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten.

RO OG ORDEN
Bråk og unødig støy fra leilighetene må unngås. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene, oppganger, korridorer og inngangspartier.
Ved støyende oppussingsarbeider skal det henges opp nabovarsel i oppgangen med navn, telefonnummer og angivelse av leilighet. Støyende arbeider er ikke tillatt på helligdager, jf. Lov om helligdagsfred. Med helligdager forstås dager som angitt i loven, herunder søndager. Andelseier som pusser opp skal fortløpende fjerne støv og smuss fra oppussingen fra fellesarealer og uteområder.
Det er ikke tillatt å oppbevare avfall eller å plassere container eller søppelsekk på borettslagets eiendom i mer enn 48 timer.
Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning av styret og med samtykke fra naboer over, under og ved siden.
Lufting gjennom balkongvinduer som vender mot naboens balkong skal unngås. Det er ikke tillatt å banke eller riste tepper fra vinduer/balkongen.
Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongene. Bruk av kullgrill er ikke tillatt. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres. Grill må ikke være til hinder for rømningsveier, og skal ikke plasseres inntil skillevegger mellom balkongene.

VEDLIKEHOLD
Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Ved bruksoverlating har utleieren ansvaret overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå p.g.a. leietakeren. Styrets godkjennelse må innhentes for alle vesentlige forandringer i leilighetene. Endringer som medfører inngrep i byggets konstruksjoner er ikke tillatt.
Vedlikeholdsansvaret er definert i borettslagets vedtekter. Ved alle typer skader skal styret/vaktmester kontaktes umiddelbart.
Styret presiserer at sluk på balkongene må renses jevnlig, og det må sikres adkomst til disse.

DYREHOLD
Det er tillatt å holde kjæledyr. Det er dyreeierens ansvar å opptre på en slik måte at dyreholdet ikke fører til ulempe/sjenanse for andre beboere. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område, i oppganger og øvrige fellesarealer. Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret. Hunder skal luftes utenfor borettslagets område og må holdes utenom sandkasser og lekeplass for barn. Ingen kjæledyr må oppholde seg i oppganger/fellesareal. Påse at kjæledyr ikke slippes inn.
Det vises for øvrig til politiets vedtekter om dyrehold.

Det er IKKE TILLATT å legge ut mat til fugler/duer og dyr generelt, da dette blant annet tiltrekker skadedyr.

SØPPEL
Med virkning fra 01.02.2010 er det innført kildesortering. Matavfall skal pakkes i grønn pose, plastemballasje i blå pose og restavfall i vrengte plastposer. Alle poser knytes med dobbelt knute og kastes i Renholdsetatens kasser i søppelrommet. Grønne og blå poser fås i nærbutikker. Pappesker brettes sammen og legges i tilsvarende kasser for papir. Beholderne må ikke fylles mer enn at kassene kan lukkes. Alt av annet avfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt. Det påligger den enkelte beboer å ta med reklame og ikke etterlate dette ved postkassene. Flasker, glass og lignende kan kastes i dertil egnede containere satt opp blant annet ved krysset Sinsenterrassen/Båhusveien og i Olaf Schous vei.

FELLESAREALER/RENHOLD/LÅSING AV YTTERDØRER M.M.
Fellesareal i kjelleren skal holdes ryddige. Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i fellesarealene. Sykler skal parkeres i sykkelrom. Barnevogner kan parkeres under trapperepos ved postkassene.
Det må påses at lysene slukkes når man forlater fellesarealene.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på bygningskroppen.

Av hensyn til HMS, trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke adgang til å ha gjenstander stående eller hengende i trappeoppgangene. Dørmatter er tillatt, men disse må byttes når de blir slitte, dette grunnet renholdet. Hensatte private eiendeler plassert i fellesarealer blir fjernet og kastet umiddelbart, uten varsel.

Vinduer i oppgang og kjellerarealer holdes lukket. Alle utgangsdører, både på forsiden og baksiden av blokkene samt dører til fellesarealer i kjelleren, skal holdes låst hele døgnet.

FELLESVASKERI
Vaskeri brukes etter styrets vedtak. Regler for bruk er satt opp i vaskeriene.
Fastsatte vasketider er mandag-fredag 08.00-12.00 / 12.00-16-00 / 16.00-19.00 / 19.00-22.00, lørdag 09.00-12.00 / 12.00-15.00 / 15.00-18.00 og søndag 12.00-14.00 / 14.00-16.00. Vaskekort selges i nærbutikk, for tiden Schous Handleri AS, Schouterrassen 30. Brukte kort legges i egen bøtte i vaskeriet og blir hentet av styret for lading. Vær oppmerksom på at kortene ikke skal oppbevares nær mobiltelefon. Ved eventuell feil på kort skal dette tas opp skriftlig med styret.
Man forlater vaskeriet i den stand man selv ønsker å finne det. Private eiendeler blir fjernet og kastet umiddelbart uten varsel. Det er ikke tillat å tørke tøy i rommene i vaskeriene.

MARKISER
Markiseduken som benyttes er av typen Tempotest PARA, mønster-/fargekode DIS 5009/01, med en kappe på 15 cm i forkant.

TV – DEKODER FRA GET
Borettslaget har inngått avtale med Get om leie av dekodere. Get utarbeider en avtale direkte mellom Get og andelseier. Ved fraflytting skal dekoder returneres Get. Nye beboere må selv kontakte Get for utlevering av dekoder. Retur av eller henting av ny dekoder kan skje hos Elkjøp Carl Berner eller hovedkontoret til GET, Maridalsveien 323.

BRANNBEREDSKAP
I leiligheten må det være **minst en** godkjent røykvarsler som er plassert slik at den høres tydelig på soverom når dører er lukket. Røykvarslere skal monteres på høyeste punkt i taket og minst en halv meter fra veggen. Det må også være et godkjent brannslukkingspulverapparat tilgjengelig i leiligheten. Andelseier plikter jevnlig å kontrollere brannslukkingsapparat og skifte batteri i røykvarsler.
Vindu mot nabobalkong er nødutgang i tilfelle brann og må ikke sperres på noen måte. Videre er det også rømningsvei over skillevegger mellom balkongene (gjennom luke i 5 etg.). Her må det være fri adkomst slik at gjenstander o.a. ikke plasseres inntil eller oppå.

UTEOMRÅDER
Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Plener og beplantning må behandles med forsiktighet. Forsøpling skal ikke forekomme. Sigarettstumper og lignende må heller ikke kastes fra balkonger eller vinduer.
Ballspill mot husveggene er ikke tillatt.
Parkering på borettslagets eiendom er ikke tillatt. Borettslaget har inngått avtale med A1 Security AS som vil håndheve disse parkeringsbestemmelsene. Kjøretøy vil bøtelegges eller taues bort for eiers regning og risiko. Telefonnummer til A1 Security AS er 957 00 600.
Det pålegges beboerne å vise hensyn og forsiktighet under kjøring. Unødvendig tomgangskjøring, rusing av bilmotorer, bruk av horn osv må unngås.
Parkering av sykler m.v. på grøntområder er heller ikke tillatt og kan medføre fjerning.

ANDRE BESTEMMELSER
Styret innkaller til dugnad. Alle husstander bør delta såfremt åpenbare rimelighetshensyn ikke tilsier noe annet.
Alle plikter å varsle styret/vaktmester om skader eller feil på utstyr, bygninger eller uteområder.

Brudd på husordensreglene bør i første omgang tas opp muntlig direkte med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan klagen fremmes skriftlig for styret, som avgjør hvordan det skal reageres.
Alvorlig eller gjentatte brudd på husordensreglene vil få konsekvenser for leieforholdet.

Meldinger fra Schouterrassen Borettslags styre gjennom skriv eller ved oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene. Tidligere husordensregler utgår og erstattes av disse som ble vedtatt av styret 03.11.2010. Disse gjelder inntil annet blir bestemt.

NYTTIGE OPPLYSNINGER VEDRØRENDE SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG:

Vaktmestertjenesten utføres av Hus og Bygg - telefon 416 770 25
USBL er borettslagets forretningsfører og vår rådgiver heter Daniel Jensen, som kan treffes på telefon 948 60 118.

Henvendelser leveres skriftlig til styrets e-postadresse, styret.schouterrassen@borettslag.net, eller i borettslagets postkasse på endeveggen ved Schouterrassen 13. Alle typer henvendelser skal leveres skriftlig, signert, datert og med kontaktopplysninger. Postkassen kan også brukes ved eventuelle meldinger til vaktmesteren.

Sist endret ved Generalforsamling 14. mai 2021
Styret ble ved Generalforsamling 14. mai 2021 etter vedtak tilbakeført myndighet til endring av husordensregler.
Schouterrassen Borettslag
v/styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Schouterrassen borettslag onsdag 20.05.2026 kl. 17:00 - Sinsen Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjarne Bjerknes v/Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Viktoria Stensrud v/Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jannike Teien

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 39

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 39

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på 458.000,- gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 458.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Ny avtale for bredbånd og TV

Bakgrunn
Borettslaget har avtale med Telia om kollektiv leveranse av TV og internett til leilighetene. Dagens avtale ble inngått i juli 2022 med en avtaletid på tre år. Etter at avtaletiden gikk ut, har styret kartlagt beboernes ønsker til ny avtale og innhentet tilbud.

Dagens avtale
Dagens avtale koster 533 kr i måneden per leilighet og lar beboerne velge mellom tre ulike kombinasjoner av bredbåndshastighet og TV-pakke. Dersom man velger bort TV kan man i stedet få høyere bredbåndshastighet. Med TV er hastigheten 100 Mbit/s og uten TV er hastigheten 500 Mbit/s. Det er også mulig å velge bort bredbånd fullstendig i bytte mot en TV-pakke med flere kanalpoeng.

Spørreundersøkelse
Våren 2026 gjennomførte styret en spørreundersøkelse blant beboerne for å kartlegge ønsker til en ny avtale. 115 beboere svarte på undersøkelsen og de viktigste funnene var følgende:

- 69 % synes det er svært viktig eller ganske viktig med lavest mulig felleskostnad.
- 63 % vil ikke ha TV inkludert i en ny fellesavtale.
- 50 % ønsker oppgradering til fiber, 50 % ønsker det ikke.

Styrets vurderinger
Basert på resultatene fra spørreundersøkelsen har styret jobbet videre med en ny avtale der TV er et valgfritt tillegg. Når det gjelder oppgradering til fiber er resultatet fra undersøkelsen delt 50/50. Derfor har styret lagt vekt på egne vurderinger av dette og innspill vi har fått fra leverandører i markedet.

I dag har borettslaget et koaksialt kabelnett, en eldre teknologi som medfører enkelte tekniske begrensninger. Styret har vært i dialog med Telia, som drifter dagens nett, og som opplyser at driftskostnadene for denne teknologien øker. Fiber er valgt som deres strategiske plattform fremover.

Styret vurderer at oppgradering til fibernett vil gi en mer stabil og fremtidsrettet løsning, med høyere kapasitet og færre tekniske begrensninger. Dette vil løfte infrastrukturen i

borettslaget til moderne standard og forventes å bidra til økt bokvalitet og potensielt høyere boligverdi. Et fibernett vil også gi større fleksibilitet ved fremtidige leverandørvalg.

I utgangspunktet ligger det innenfor styrets oppgaver å inngå kontrakter om internett/TV. Styret ønsker imidlertid å legge beslutningen frem for generalforsamlingen siden styrets forslag innebærer oppgradering av infrastruktur til fibernett

Ny avtale
Styret har forhandlet frem en ny avtale med Telia. Avtalen inkluderer:

- Bredbånd 1000 Mbit/s
- Ny WiFi-ruter med WiFi 7-standard leveres til hver leilighet
- Pris: 189 kr/mnd. per husstand
- Telia vil bygge ut fibernett i blokkene frem til hver leilighet uten ytterligere kostnad. Telia står for oppkobling av nytt utstyr i hver leilighet og tilbyr enkel opplæring.
- Avtaletid 60 måneder.

TV/strømming kan legges til av hver enkelt husstand til følgende priser:

- TV og strømming med 15 Telia Play-poeng: 259 kr
- TV og strømming med 40 Telia Play-poeng: 349 kr
- TV og strømming med 60 Telia Play-poeng: 459 kr
- Inkludert i prisen: 1 stk. Telia Play TV-dekoder
- Alle TV-pakkene inkluderer disse kanalene: *NRK1*, *NRK2*, *NRK3*, *TV2 Direkte*, *TV2 Nyheter*, *TV2 Zebra*, *TV Norge*, *Rex*, *Fem*, *TV3* og *TV3+*. Med Telia Play-poeng kan hver enkelt velge mellom en rekke andre kanaler og strømmetjenester. Vi henviser til Telias nettsider for fullstendig oversikt: telia.no/tv/innholdsoversikt

Styret mener den nye avtalen vil gi større valgfrihet for den enkelte, og en mer rettferdig fordeling av kostnader ved at TV blir et valgfritt tillegg.

Beboere som ikke ønsker TV vil spare 344 kr per måned, tilsvarende 4 128 kr per år, sammenlignet med dagens avtale. For beboere som ønsker TV vil det være større valgfrihet, og mulighet til å velge en rimeligere pakke enn i dag.

Avtalen innebærer også en betydelig oppgradering av borettslagets bredbåndsinfrastruktur, samt nytt og oppdatert utstyr for trådløst nett i alle leiligheter.

Styret anbefaler generalforsamlingen å godkjenne forslaget til ny avtale.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg:

Nestleder, Frida Wergeland Haugen, Valgt fra 14.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sofie Grape, Valgt fra 30.08.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trond Sindre Knem Ingebrigtsen, Valgt fra 14.05.2024, Valgt for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Trond Sindre Knem Ingebrigtsen for en periode på 2 år.
Valgt ble: Sofie Grape for en periode på 2 år.
Valgt ble: Frida Byrkjeland for en periode på 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Victoria Stokke, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Kornelie Solenes, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Camilla Alderin, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Jonas Engestøl Wettre for en periode på 1 år.
Valgt ble: Victoria Stokke for en periode på 1 år.
Valgt ble: Elise Gulseth for en periode på 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av Eilert Henriksen, Morten Børresen og Anniken Quirk

Generalforsamlingen skal velge en ny valgkomite.
Valgkomiteen skal velges for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Simen Midgaard, Theodor Geelmuyden og Synnøve Lill Paulen

Protokoll for Schouterrassen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bjerknes (sign.)	21.05.2026
Sekretær	Viktoria Stensrud (sign.)	21.05.2026
Protokollvitne	Jannike Teien (sign.)	21.05.2026



INNKALLING 2026

Schouterrassen borettslag

Onsdag 20.05.2026 kl. 17:00

Sinsen Kirke

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Schouterrassen borettslag

Møtet finner sted onsdag 20.05.2026 kl. 17:00 - Sinsen Kirke

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Schouterrassen borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Ny avtale for bredbånd og TV

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på 458.000,- gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 458.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Ny avtale for bredbånd og TV

Bakgrunn
Borettslaget har avtale med Telia om kollektiv leveranse av TV og internett til leilighetene. Dagens avtale ble inngått i juli 2022 med en avtaletid på tre år. Etter at avtaletiden gikk ut, har styret kartlagt beboernes ønsker til ny avtale og innhentet tilbud.

Dagens avtale
Dagens avtale koster 533 kr i måneden per leilighet og lar beboerne velge mellom tre ulike kombinasjoner av bredbåndshastighet og TV-pakke. Dersom man velger bort TV kan man i stedet få høyere bredbåndshastighet. Med TV er hastigheten 100 Mbit/s og uten TV er hastigheten 500 Mbit/s. Det er også mulig å velge bort bredbånd fullstendig i bytte mot en TV-pakke med flere kanalpoeng.

Spørreundersøkelse
Våren 2026 gjennomførte styret en spørreundersøkelse blant beboerne for å kartlegge ønsker til en ny avtale. 115 beboere svarte på undersøkelsen og de viktigste funnene var følgende:

- 69 % synes det er svært viktig eller ganske viktig med lavest mulig felleskostnad.
- 63 % vil ikke ha TV inkludert i en ny fellesavtale.
- 50 % ønsker oppgradering til fiber, 50 % ønsker det ikke.

Styrets vurderinger
Basert på resultatene fra spørreundersøkelsen har styret jobbet videre med en ny avtale der TV er et valgfritt tillegg. Når det gjelder oppgradering til fiber er resultatet fra undersøkelsen delt 50/50. Derfor har styret lagt vekt på egne vurderinger av dette

og innspill vi har fått fra leverandører i markedet.

I dag har borettslaget et koaksialt kabelnett, en eldre teknologi som medfører enkelte tekniske begrensninger. Styret har vært i dialog med Telia, som drifter dagens nett, og som opplyser at driftskostnadene for denne teknologien øker. Fiber er valgt som deres strategiske plattform fremover.

Styret vurderer at oppgradering til fibernett vil gi en mer stabil og fremtidsrettet løsning, med høyere kapasitet og færre tekniske begrensninger. Dette vil løfte infrastrukturen i borettslaget til moderne standard og forventes å bidra til økt bokvalitet og potensielt høyere boligverdi. Et fibernett vil også gi større fleksibilitet ved fremtidige leverandørvalg.

I utgangspunktet ligger det innenfor styrets oppgaver å inngå kontrakter om internett/TV. Styret ønsker imidlertid å legge beslutningen frem for generalforsamlingen siden styrets forslag innebærer oppgradering av infrastruktur til fibernett

Ny avtale
Styret har forhandlet frem en ny avtale med Telia. Avtalen inkluderer:

- Bredbånd 1000 Mbit/s
- Ny WiFi-ruter med WiFi 7-standard leveres til hver leilighet
- Pris: 189 kr/mnd. per husstand
- Telia vil bygge ut fibernett i blokkene frem til hver leilighet uten ytterligere kostnad. Telia står for oppkobling av nytt utstyr i hver leilighet og tilbyr enkel opplæring.
- Avtaletid 60 måneder.

TV/strømming kan legges til av hver enkelt husstand til følgende priser:

- TV og strømming med 15 Telia Play-poeng: 259 kr
- TV og strømming med 40 Telia Play-poeng: 349 kr
- TV og strømming med 60 Telia Play-poeng: 459 kr
- Inkludert i prisen: 1 stk. Telia Play TV-dekoder
- Alle TV-pakkene inkluderer disse kanalene: *NRK1*, *NRK2*, *NRK3*, *TV2 Direkte*, *TV2 Nyheter*, *TV2 Zebra*, *TV Norge*, *Rex*, *Fem*, *TV3* og *TV3+*. Med Telia Play-poeng kan hver enkelt velge mellom en rekke andre kanaler og strømmetjenester. Vi henviser til Telias nettsider for fullstendig oversikt: telia.no/tv/innholdsoversikt

Styret mener den nye avtalen vil gi større valgfrihet for den enkelte, og en mer rettferdig fordeling av kostnader ved at TV blir et valgfritt tillegg.

Beboere som ikke ønsker TV vil spare 344 kr per måned, tilsvarende 4 128 kr per år, sammenlignet med dagens avtale. For beboere som ønsker TV vil det være større valgfrihet, og mulighet til å velge en rimeligere pakke enn i dag.

Avtalen innebærer også en betydelig oppgradering av borettslagets bredbåndsinfrastruktur, samt nytt og oppdatert utstyr for trådløst nett i alle leiligheter.

Styret anbefaler generalforsamlingen å godkjenne forslaget til ny avtale.

Forslag til vedtak: Borettslaget inngår ny avtale med Telia om bredbåndsleveranse, med TV som tilvalg. Borettslagets koaksiale kabelnett byttes ut med et nytt fibernett.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Geena Hvidsten, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Nestleder, Frida Wergeland Haugen, Valgt fra 14.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Andreas Rui, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sofie Grape, Valgt fra 30.08.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trond Sindre Knem Ingebrigtsen, Valgt fra 14.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Victoria Stokke, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Kornelie Solenes, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Camilla Alderin, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg:

Nestleder, Frida Wergeland Haugen, Valgt fra 14.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sofie Grape, Valgt fra 30.08.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trond Sindre Knem Ingebrigtsen, Valgt fra 14.05.2024, Valgt for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Trond Sindre Knem Ingebrigtsen for en periode på 2 år.
Sofie Grape for en periode på 2 år.
Frida Byrkjeland for en periode på 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Victoria Stokke, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Kornelie Solenes, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Camilla Alderin, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Jonas Engestøl Wettre for en periode på 1 år.
Victoria Stokke for en periode på 1 år.
Elise Gulseth for en periode på 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av Eilert Henriksen, Morten Børresen og Anniken Quirk

Generalforsamlingen skal velge en ny valgkomite.
Valgkomiteen skal velges for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 896 032**	**8 404 971**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	7 807 174	2 650 988
Tilbakeføring av avskrivning	81 710	11 165
Kjøp / salg anleggsmidler	250 000	-2 131 199
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-5 180 599	-6 876 671
Endringer i andre langsiktige poster	-220 201	1 836 777
B. Årets endring disponible midler	**2 738 084**	**-4 508 939**
C. Disponible midler	**6 634 116**	**3 896 032**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 342 301	5 290 920
Kortsiktig gjeld	-708 186	-1 394 888
C. Disponible midler	**6 634 116**	**3 896 032**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Schouterrassen borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	22 122 934	21 407 618	22 260 358	22 519 171
Sum leieinntekt		**22 122 934**	**21 407 618**	**22 260 358**	**22 519 171**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	100 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	143 972	149 971	135 000	136 000
Sum annen inntekt		**243 972**	**149 971**	**135 000**	**136 000**
Sum inntekt		**22 366 906**	**21 557 589**	**22 395 358**	**22 655 171**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	79 578	77 745	88 000	79 578
Styrehonorar	4	443 000	430 000	443 000	458 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	81 710	11 165	0	99 644
Driftskostnad					
Energikostnad		2 941 066	3 312 459	3 772 000	3 200 000
Kostnad eiendom/lokale	6	896 283	778 761	746 000	941 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 734 724	2 499 866	2 857 000	2 787 772
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	33 486	33 201	20 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	105 648	45 346	37 000	126 000
Reparasjon og vedlikehold	9	494 163	4 519 428	790 000	636 000
Revisjonshonorar		20 219	18 979	17 720	19 000
Forretningsførerhonorar		407 080	391 800	407 000	426 000
Andre honorar	10	25 750	41 244	20 000	25 000
Kontorkostnad		3 693	2 585	6 000	5 000
TV/bredbånd		1 766 927	1 646 228	1 666 980	1 749 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 125	623	2 000	2 000
Kontingent og gaver		0	400	31 500	32 000
Forsikring		889 701	799 957	886 000	953 543
Andre kostnader	11	18 851	34 822	34 235	30 000
Sum kostnad		**10 944 004**	**14 644 607**	**11 824 435**	**11 589 537**
Driftsresultat før IN		**11 422 902**	**6 912 982**	**10 570 923**	**11 065 634**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		220 201	117 953	0	0
Driftsresultat etter IN		**11 643 103**	**7 030 935**	**10 570 923**	**11 065 634**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		209 943	247 826	30 000	0
Rentekostnad		4 045 873	4 627 774	4 199 731	3 656 051
Netto finansposter		**3 835 930**	**4 379 948**	**4 169 731**	**3 656 051**
Årsresultat		**7 807 174**	**2 650 988**	**6 401 192**	**7 409 583**
Overført til/fra annen egenkapital		7 807 174	2 650 988	0	0
SUM OVERFØRINGER		**7 807 174**	**2 650 988**	**0**	**0**

Balanse 2025 Schouterrassen borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	301 165	301 165
Bygninger	5	94 415 151	94 415 151
Andre driftsmidler	5	1 816 238	2 147 948
Sum anleggsmidler		**96 532 554**	**96 864 264**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		112 380	35 308
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		735 217	602 164
Innestående konsernkonto og bank		6 494 705	4 643 448
Sum omløpsmidler		**7 342 301**	**5 290 920**
SUM EIENDELER		**103 874 855**	**102 155 184**

Balanse 2025 Schouterrassen borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		31 500	31 500
Sum innskutt egenkapital		**31 500**	**31 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 133 315	20 326 141
Sum opptjent egenkapital		**28 133 315**	**20 326 141**
Sum egenkapital	**12**	**28 164 815**	**20 357 641**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	71 682 970	76 863 568
Borettsinnskudd		315 000	315 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	3 003 885	3 224 087
Sum langsiktig gjeld		**75 001 855**	**80 402 655**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		34 413	11 564
Leverandørgjeld		224 022	853 234
Påløpne renter		19 442	23 520
Annen kortsiktig gjeld		430 309	506 569
Sum kortsiktig gjeld		**708 186**	**1 394 888**
Sum gjeld		**75 710 041**	**81 797 543**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**103 874 855**	**102 155 184**
Pantstillelser	14	75 001 855	80 402 655

Sted:_____ Dato:_____

Geena Hvidsten Styreleder	Frida Wergeland Haugen Nestleder	Trond Sindre Knem Ingebrigtsen Styremedlem
Andreas Rui Styremedlem	Sofie Grape Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	11 252 136	10 229 880
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 634 850	1 580 040
3650 Innkrevde felleskostn. renter	4 052 488	4 611 725
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	5 183 460	4 985 972
Sum	**22 122 934**	**21 407 618**

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt kr 100 000,- for Årets Spire fra Usbl Bomiljøfond.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	136 800	147 240
3957 Nøkkelsalg	7 172	2 731
Sum	**143 972**	**149 971**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønnssystemet	15 000	15 000
5400 Arbeidsgiveravgift	64 578	62 745
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	443 000	430 000
Sum	**522 578**	**507 745**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Gårdsrom	Etablering nytt utemhusområde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	301 165	94 415 151	223 309	0
Årets tilgang :	0	0	0	1 881 199
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	301 165	94 415 151	223 309	1 881 199
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	217 725	70 545
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	301 165	94 415 151	5 584	1 810 654
Årets avskrivninger :	0	0	11 165	70 545
Anskaffelsesår :	2002	1997	2006	2025
Antatt levetid i år :			20	20

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polise nr. SP619867

Borettslaget eier tomten. Gårdsnummer 83, B.nr. 182/183/184/185.
Borettslaget består av 316 andeler. Tomt på 10 200,4 kvm.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	427 523	424 666
6360 Vinduspuss	22 500	0
6361 Fast renhold	282 256	254 651
6391 Snømåking/strøing/feiing	93 532	77 649
6392 Containerleie/tømming	23 700	15 746
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	46 772	6 050
Sum	**896 283**	**778 761**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	33 486	33 201
Sum	**33 486**	**33 201**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	3 700	578
6540 Inventar	25 549	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	30 954	15 845
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	37 007	18 869
6552 Driftsmateriell	2 368	3 100
6581 Programvare	6 070	6 953
Sum	**105 648**	**45 346**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	14 769	4 217 796
6602 Vedlikehold VVS	78 295	33 738
6603 Vedlikehold elektro	68 048	9 140
6608 Vedlikehold varmeanlegg	108 707	82 867
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	12 446	25 160
6616 Vedlikehold vaskeri	32 074	15 614
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	79 258	5 825
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	64 510	85 389
6630 Egenandel forsikring	12 000	10 000
6641 Malerarbeider	2 592	0
6643 Glassarbeid/Vindu	5 938	3 125
6644 Fasade/balkonger	14 375	30 775
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	1 153	0
Sum	**494 163**	**4 519 428**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	25 750	41 244
Sum	**25 750**	**41 244**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale for IN-lån og fakturering av eiendomsskatt.

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 802	8 088
7719 Møter, div. styret	6 851	6 548
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 837	9 532
7770 Betalingskostnader	2 656	4 535
7773 Omkostninger innkreving	5 056	6 572
7792 Øredifferanse	0	-2
7795 Husleietap	-2 352	-452
Sum	**18 851**	**34 822**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	31 500	0	31 500
Sum innskutt egenkapital	**31 500**	**0**	**31 500**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	20 326 141	7 807 174	28 133 315
Sum opptjent egenkapital	**20 326 141**	**7 807 174**	**28 133 315**
Sum egenkapital	**20 357 641**	**7 807 174**	**28 164 815**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:		Refinansiering til IN-lån, baderomsrehab. inkl tidl. lån
Lånenummer:	**94927052525**	**93727004872**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020
Rentesats:	5.00 %	4.95 %
Beregnet innfridd:	30.09.2048	30.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	103 542 024
Lånesaldo 01.01:	1 464 455	75 399 114
Avdrag i perioden:	30 929	5 149 670
Lånesaldo 31.12:	**1 433 526**	**70 249 444**
Saldo 5 år frem i tid:	1 240 727	39 421 212
Andelssaldo 01.01:	0	3 224 087
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	220 201
Andelssaldo 31.12:	**0**	**3 003 885**
Sum pantegjeld for lån:	**1 433 526**	**73 253 329**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004872	5	369 487	1 847 435
	4	353 740	1 414 960
	12	286 450	3 437 400
	3	284 665	853 995
	5	282 797	1 413 985
	2	278 739	557 478
	1	276 953	276 953
	5	275 086	1 375 430
	5	246 271	1 231 355
	47	245 134	11 521 298
	49	241 806	11 848 494
	10	234 907	2 349 070
	9	231 579	2 084 211
	91	226 790	20 637 890
	1	186 860	186 860
	38	174 922	6 647 036
	15	157 714	2 365 710
	1	94 565	94 565
	1	57 287	57 287
	1	32 075	32 075
	1	15 972	15 972

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927052525	5	7 231	36 155
	5	6 922	34 610
	13	5 606	72 878
	4	5 571	22 284
	5	5 534	27 670
	2	5 455	10 910
	1	5 420	5 420
	5	5 383	26 915
	5	4 819	24 095
	50	4 797	239 850
	50	4 732	236 600
	10	4 597	45 970
	10	4 532	45 320
	95	4 438	421 610
	40	3 423	136 920
	15	3 086	46 290

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	74 686 855
Innskuddskapital	315 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**75 001 855**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**94 716 316**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Schouterrassen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Schouterrassen borettslag

Styreleder	Geena Hvidsten (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Trond Sindre Knem Ingebrigtsen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Frida Wergeland Haugen (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Sofie Grape (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Andreas Rui (sign.)	16.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Schouterrassen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schouterrassen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: Y85GC-A89W8-BXCX1-EMJ4Y-OBWWB-1KMWO

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y8SGC-A89W8-BXCX1-EMJ4Y-OBWWB-1KMWO

Årsmelding 2025 - Schouterrassen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Geena Hvidsten
Nestleder, Frida Wergeland Haugen
Styremedlem, Andreas Rui
Styremedlem, Sofie Grape
Styremedlem, Trond Sindre Knem Ingebrigtsen
Varamedlem, Victoria Stokke
Varamedlem, Kornelie Solenes
Varamedlem, Camilla Alderin

Styret i Schouterrassen borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Schouterrassen borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Schouterrassen borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 977503787

Schouterrassen borettslag består av 315 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Schouterrassen borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP619867. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften § 5.

Schouterrassen borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har i denne perioden hatt 15 styremøter.

Styret vil trekke frem følgende saker fra året som gikk:

Felles sykkelrom:
- Det ble i fjor åpnet et sykkelrom til glede for alle beboere i Schouterrassen. Dette har blitt tatt godt i mot og brukes daglig. Det vil på sikt komme bedre løsninger her og for sykkelrom med behov for det.

Vedlikehold:
- Arbeidet med utskiftninger av vinduer fortsetter denne våren. Det vil bli skiftet 7 vinduer totalt denne våren.
- Vedlikehold av borettslagets vaskemaskiner og tørketromler ble gjennomført i slutten av april. Viktig arbeid for å forhindre brannfare og forlenge maskinenes levetid.
- Callinganlegg i nr. 10 er skiftet ut. Det har også vært noen tilfeller av porttelefoner hos enkelte beboere som har blitt skiftet ut, grunnet alder.

Helse, miljø og sikkerhet:
Styret har utført løpende kontroller av bygninger, varmtvannsanlegg, brannvernutstyr og lekeplassen. Det er gjennomført årlig sakkyndig kontroll av lekeplassen, huskene er vedlikeholdt og ny småbarnshuske er montert. I september ble det satt ut container for innsamling av blandet avfall og farlig avfall. Før jul ble det gjennomført sakkyndig kontroll av røykvarslere, brannslukkingsapparater og rømningsveier i alle leiligheter, og manglende eller defekt utstyr ble erstattet.

Fornyelse av bredbåndsavtale:
Bindingstiden på borettslagets bredbånds- og TV-avtale med Telia gikk ut sommeren 2025. Styret har gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne om ønsker og behov for en ny fellesavtale, og innhentet tilbud og forhandlet frem ny avtale. Forslag til ny avtale er lagt frem for behandling i generalforsamlingen.

Samarbeid om trygt lokalmiljø på Sinsen:
Arbeidet her fortsetter. Styret ble i fjor kontaktet av et lokalt initiativ startet av lokale instanser for å sikre godt samarbeid for å ha et trygt lokalmiljø på Sinsen. Styret har engasjert seg i dette og vil delta i møter for å følge opp dette og bidra med det vi kan. Tett dialog med politiet er et av tiltakene, og vi oppfordrer alle beboere til å ta direkte kontakt med politiet hvis det er uønskede situasjoner som
oppstår i gata.

Byggesaker:
- Styret har fulgt med på den pågående saken av utarbeidelse av planforslag ved Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11. styret har gitt innspill til saken på vegne av borettslaget og beboere i Schouterrassen i to omganger og vil fortsette å følge opp her. Innspillene kan du lese på saksinnsyn.
- Styret har fortsatt god dialog med Ragde Eiendom omkring deres pågående vedlikeholdsarbeid på taket bak oddetallsblokkene og vil fortsette dette.

Midler:
- Det ble søkt midler gjennom Bomiljøfondet til USBL for oppussing av styrerommet, og det ble innvilget 70.000,-. Det er også søkt i år for uteområdene, med særlig fokus på beplantning og flere møbler til baksiden av oddetallsblokkene.
- Vi søkte på årets spire og vant denne prisen og et beløp på 100.000,-. Midlene skal

brukes til uteområdene og flere møbler her.

Økonomi:
- Styret har forhandlet på renta og på lånet vårt.

Oppussing av styrerommet:
Siden sen høst 2025 har styret selv pusset opp styrerommet så dette kan leies ut til beboere fra tidlig sommer. Alt elektrisk og rør er oppgradert til ny standard. Det er revet gulv og hele rommet er malt. Kjøkkenet er byttet ut, det er kjøpt inn nye hvitevarer og fullt utstyr så rommet kan huse 25 gjester. Det kommer mer informasjon omkring dette på generalforsamlingen 20. mai.

Sosialt:
-Det ble arrangert en hyggelig sommerfest for beboerne på fyrhustaket med innslag fra Din Våte Drøm.
- Dugnad 2026 ble gjennomført med ny oppmøterekord på nesten 100 fremmøtte, og 230 spiste pølser.
- Dugnad for Sinsenparken Vel ble gjennomført i fjor, hvor vi ryddet opp ødelagte parseller, flyttet parseller og etablerte blomstereng ved lekeplassen.
-Nissefest i desember på styrerommet med musikk fra Din Våte Drøm.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.05.2026

Boligopplysninger:

Schouterrassen borettslag		**Vår ref.:**	905/540	**Fødselsdato eier:**	14.01.1976
Schouterrassen 9		**Type:**	Borettslag frittstående		
0573 OSLO		**Eiere:**	Håkon Mathias Vassvik		
Organisasjonsnr:	977 503 787	**Andelsnr:**	540		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 681**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	9
	Bredbånd	189
	Avdrag IN-lån	1 514
	Renter IN-lån	944
	Felleskostnader	3 005
	Renter felleslån	20

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	217 759	Gjeld siste årsoppg.:	231 227
Klient ajourf. lån:	70 336 695,50	Klient gj. s. årsoppg.:	71 682 969

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93727004872, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.11.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37.00525482

Saldo per 04.11.2026: 65 494 067

Andel av saldo: 213 403

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.12.2035)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 94927052525, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.11.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 04.11.2026: 1 407 394

Andel av saldo: 4 357

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2048)

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Geena Hvidsten
Adresse:	Schouterrassen 7
Postnr/-sted:	0573 OSLO
Telefon:	Mob.: 94848386
E-post:	styret@schouterrassenborettslag.no
Webside:	www.schouterrassenborettslag.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.11.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Boligopplysninger:

Schouterrassen borettslag	**Vår ref.:**	905/540	**Fødselsdato eier:**	14.01.1976
Schouterrassen 9	**Type:**	Borettslag frittstående		
0573 OSLO	**Eiere:**	Håkon Mathias Vassvik		

Organisasjonsnr: 977 503 787

5: Restanse felleskostnader pr. 04.11.2026

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	231 227	Andre inntekter:	650
Annen formue:	26 223	Utgifter:	13 050		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	540	Partialobligasjonsnr:	540

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1937				
Gårds/bruksnr:	83/185				
Bygningstype:	LB				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2618.3		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP619867

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.06.1997	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

Oppvarming: Fyring (sentralfyring) og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Parkering: Gateparkering.

Det er ikke vedtektsfestet forkjøpsrett i borettslaget.

Borettslaget har sikringsordning hos Klare Finans

Trappevask: Inkludert i felleskostnadene.

IN-ordning på borettslagets felleslån i Handelsbanken. Dette lånet er refinansiering av tidligere lån, samt ifm. rehabilitering av bad i borettslaget iht. protokoll etter gf 2017-2018.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

TV/bredbånd: Per 29.10.21 har selskapet avtale med Telia Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

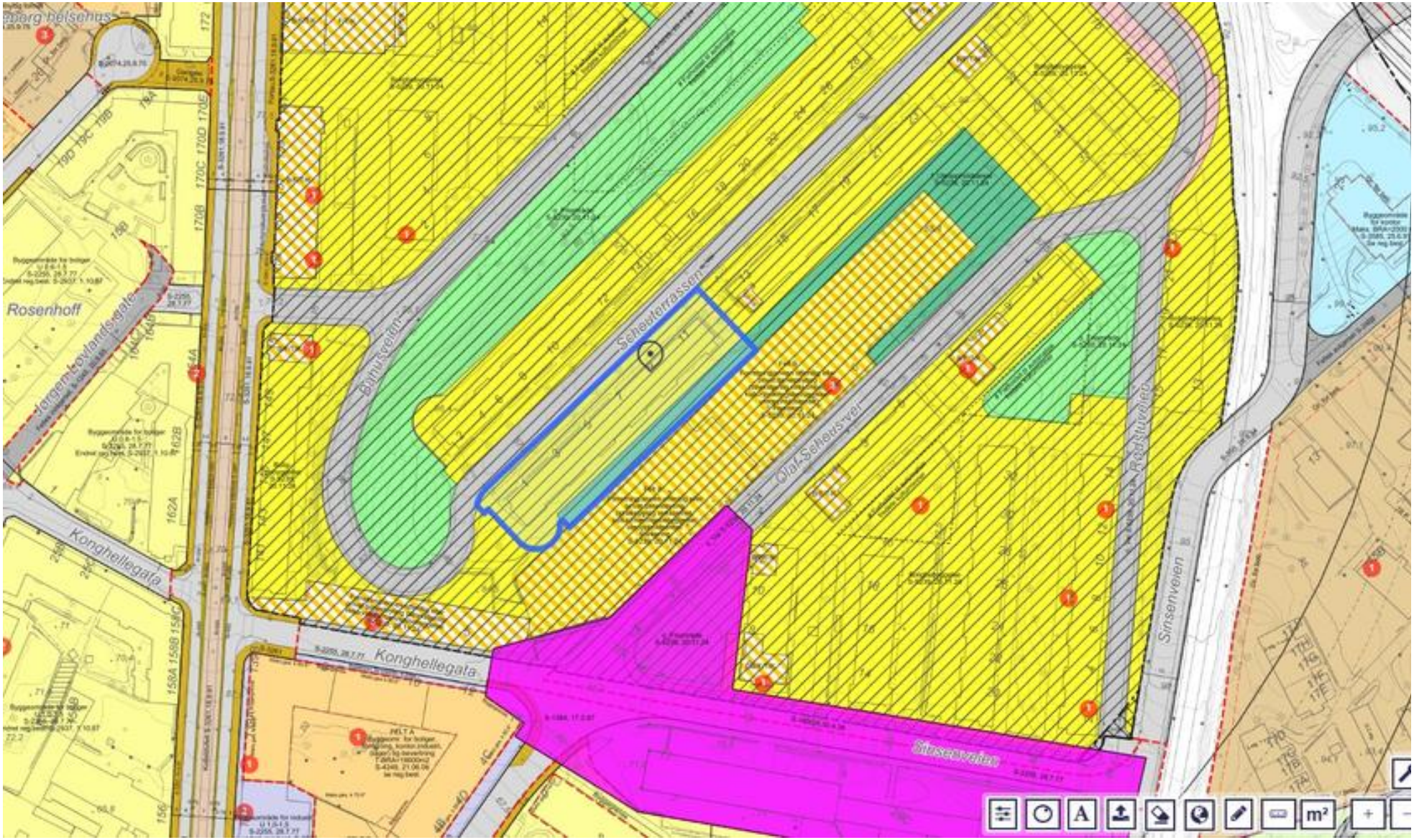
Boligopplysninger:

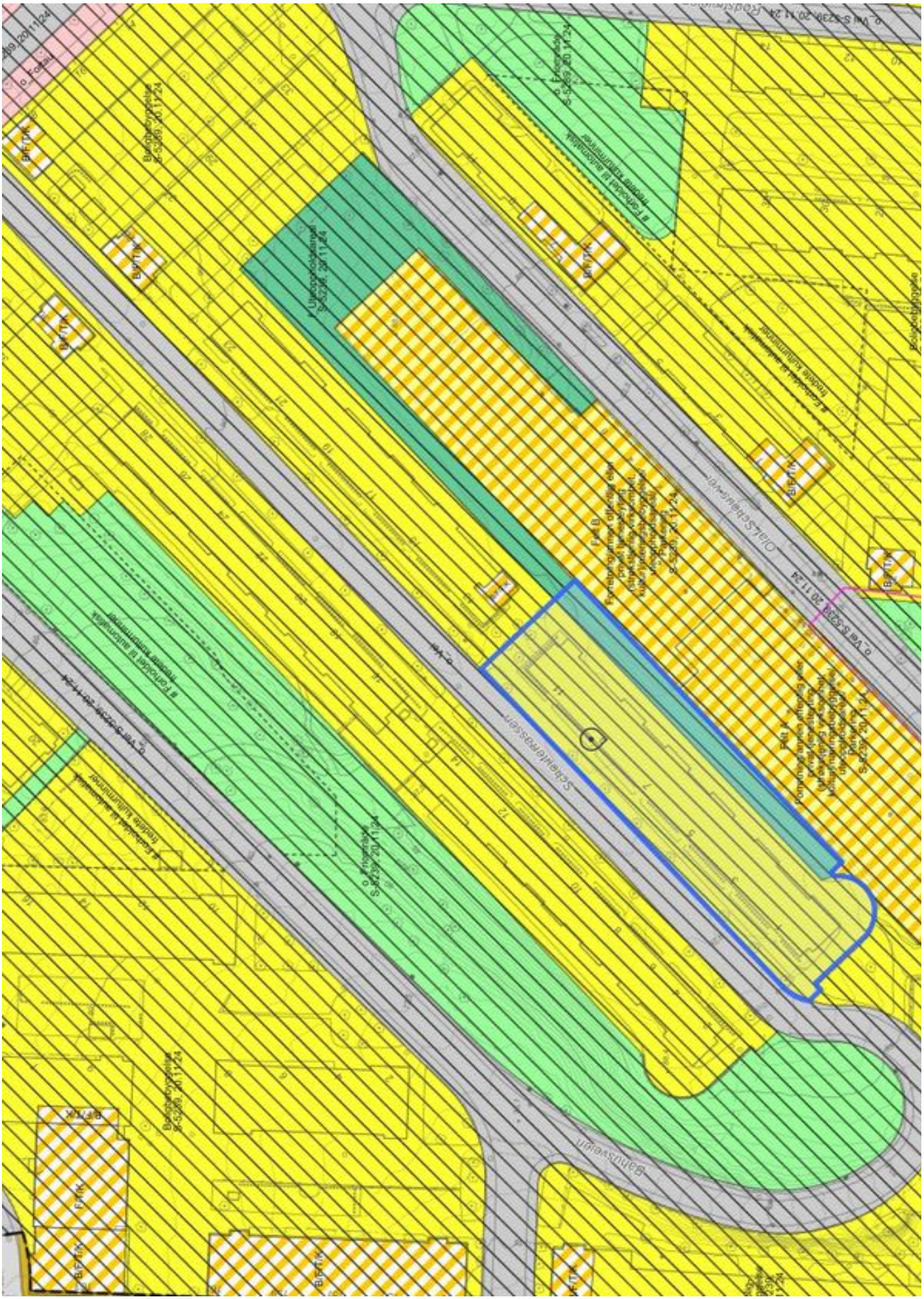
Schouterrassen borettslag	**Vår ref.:**	905/540	**Fødselsdato eier:**	14.01.1976
Schouterrassen 9	**Type:**	Borettslag frittstående		
0573 OSLO	**Eiere:**	Håkon Mathias Vassvik		

Organisasjonsnr: 977 503 787

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret


Rosenhoff
Konghellegata
Konghellegata
Scheuterrassen
Olaf Selheims vei
Sirseruveien
Sirseruveien


Schleifbrassen
Bahnweg
Bahnhofstraße
Bebauungsplan
Bebauungsplan
Bebauungsplan

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

TBO-Haglinds AB
Jädersvägen 10
S-73224 Arboga
SVERIGE

Dato: 11 JAN. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199901741-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode:

Byggeplass:	Schouterrassen 1	Eiendom:	83/185
Tiltakshaver:	Schouterrassen Borettslag	Adresse:	Schouterassen 13, 0573 OSLO
Søker:	NB Arkitekter AS	Adresse:	Risveien 1D, 0374 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201813766-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tove Mette Pettersen	Dato: 11.02.2020 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHOUTERRASSEN 1 - 11	Eiendom:	83/185
Tiltakshaver:	SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Schouterrassen 1 - 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering, mottatt 20.01.2020.

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.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1176-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr er ark. L a n g e & H a u f f ,

under 31/3.1936, *anmeldte byggearbeide*

våningshus, Schouterrassen,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 185,

tomt nr. - *vei* kv. IX,

tilhørende A/S. S c h o u t e r r a s s e n ,

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 24/11.37 *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.

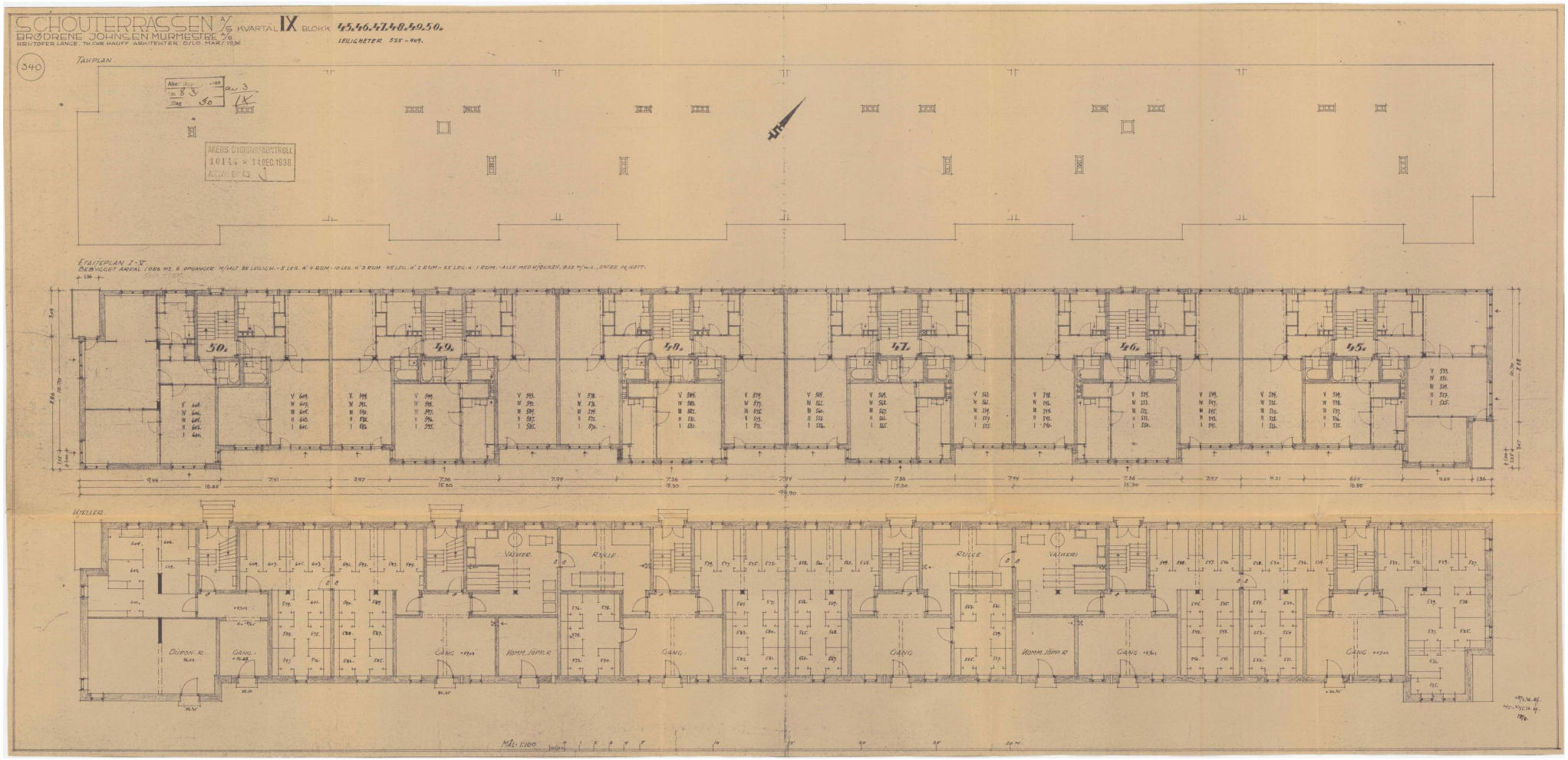
Aker bygningskontroll 3 juni 1938.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

Levert 4/6.38

A.W.

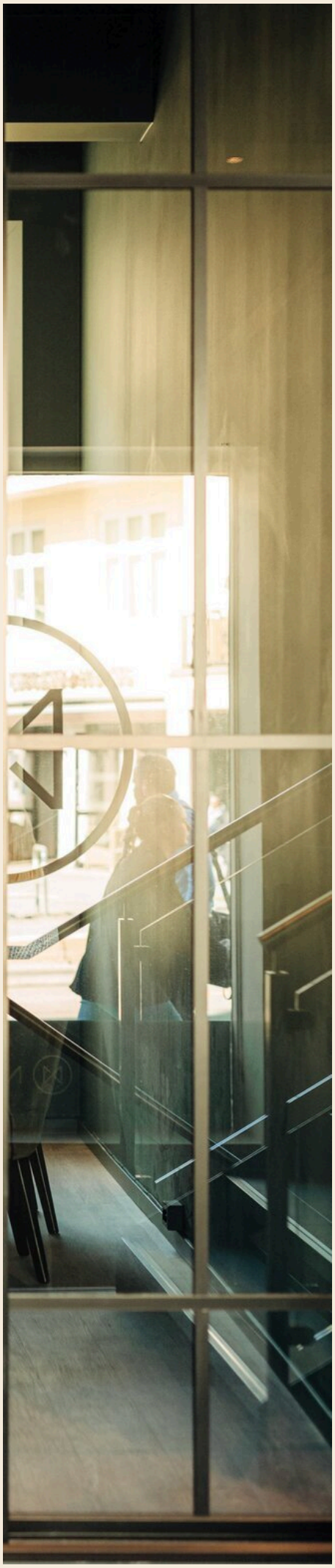

SCHOUTERRASSEN
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE
KRISTOFER LANGE, TH. CHR. HAGFF ARKITEKTER D/LO MAR. 1936
KVARTAL IX BLOKK 45.46.47.48.49.50.
LEILIGHETER 523 - 469.
340
TAKPLAN
AKERS BYGNINGSKONTROLL
10144 14 DEC. 1936
ETASJEPLAN I - V.
50.
49.
48.
47.
46.
45.
KJELLER
VASKER.
RULLE.
RULLE.
VASKERI
DUPON. R.
GANG
GANG
VANN. TØPP. R.
GANG
GANG
VANN. TØPP. R.
GANG
GANG
Mål: 1:100

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 21-0324/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Schouterrassen 9, 0573 OSLO

Matrikkel: Gnr 83, bnr 185 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 09.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Løren **Saksbehandler:** Joakim Hjelm **Telefon:** 976 48 322 **E-post:** j.hjelm@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322