

Schous plass 7B



Velkommen til

Schous plass 7B



Salgsoppgaven produsert 15. oktober 2025

Grünerløkka

Klassisk, lys og gjennomgående 3-roms med balkong - Peis - Ingen dok.avg. - Ingen gjenboere- Raus takhøyde

Prisantydning	7 800 000,-
Fellesgjeld	214 351,-
Omkostninger	9 288,-
Totalpris	8 023 639,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 506,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	82 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1898

Ansvarlig megler	Thomas Ringsvold
Telefon	971 99 374
E-post	t.ringsvold@nordvikbolig.no

Megler	Håkon Hovland
Telefon	473 51 337
E-post	h.hovland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Schous plass 7B - Lys, gjennomgående og klassisk 3-roms leilighet med balkong. Innvendig oppleves bolig lys, gjennomtenkt og funksjonell. Store deler av boligen har blitt oppgradert i 2016. Området er mest kjent for sine hyggelige gate caféer, markeder, butikker og små nisjeforretninger.

- Utsikten fra stue/kjøkken går over trærne på Schous plass og strekker seg helt til St. Hanshaugen og Oslo sentrum
- Leiligheten oppleves som sval og behagelig på sommeren og lun og varm om vinteren
- Gode lagringsmuligheter i medfølgende boder på til sammen 8 kvm
- Leieinntekter fra næringslokaler på over 1.1 mill pr år
- Lyst og lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
- Store vindusflater som slipper inn godt med lys
- Skjermet balkong med morgensol
- 2 soverom mot bakgård

Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	82 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og to soverom.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong med adkomst fra hovedsoverom.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Medfølgende bod i kjelleren på 3 kvm og en loftsbod på 5 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet











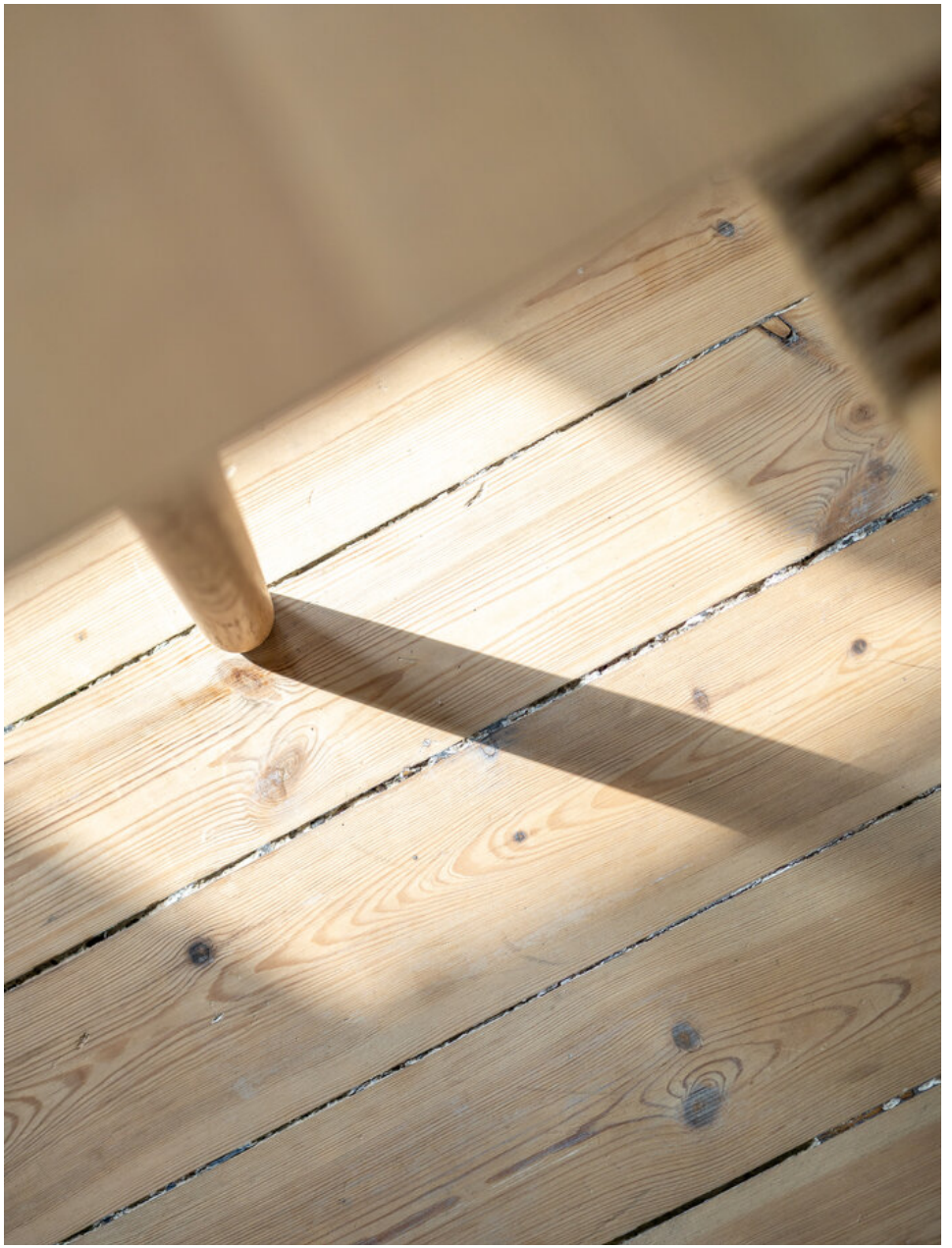



Streets of
New York




streets of new york


















streets of new york
ARKITEKTUR
HUS















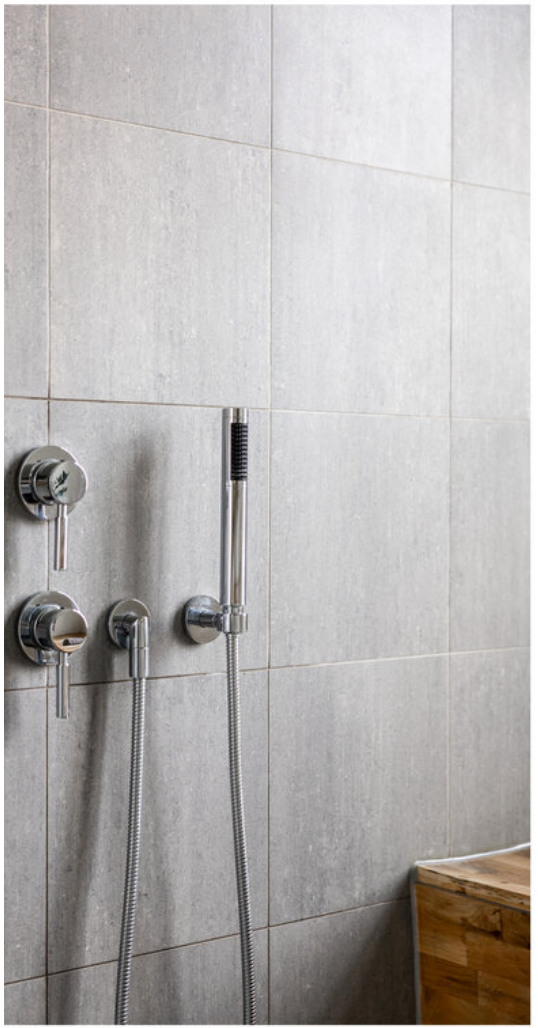























40
Sone
30

Informasjon

Schous plass 7B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0311/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Schous plass 7B , 0552 OSLO
Gnr 228, bnr 320 i Oslo kommune
Andelsnr 20 i Borettslaget Schous plass, org.nr. 952 750 941

Selger
Peter Pontecorvo

Kjøpesum og omkostninger
7 800 000,- (Prisantydning)
214 351,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 014 351,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 588,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 023 639,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 032 939,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og to soverom.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong med adkomst fra hovedsoverom.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Medfølgende bod i kjelleren på 3 kvm og en loftsbod på 5 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

Gjennomgående leilighet i 5. etasje med balkong. Leiligheten inneholder bad, entré, stue/kjøkken og to soverom. Fra hovedsoverom har du utgang til balkong på 4 kvm.

Det medfølger en bod i kjelleren på 3 kvm og en loftsbod på 5 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Baderom:
Badet er ifølge eier rehabilitert i regi av tidligere eier i 2016. Baderommet har fliser på gulv, flislagte overflater på én vegg og sparklet og malte plater for øvrig. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og heltre benkeplate, speil over servant, dusj på gulv med fast felt i herdet glass, dusj i badekar, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Det er varme i gulv.

Overflater på innvendige gulv:
- Innvendige gulv er belagt med vegg til vegg teppe i ett soverom.
- Gulvbord for øvrig.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:
- Sparklet og malte plater.
- Himlingshøyder: ca. 2,71-2,75 m målt i stue/kjøkken. ca. 2,70 m målt i entré. ca. 2,74-2,76 m målt i soverom.

Fast inventar:
- Garderobeskap med glatte fronter i entré.
- Garderobeløsning med knagger og hylle i entré.
- Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i ett soverom.
- Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, montert i 2016, montert i benkeskap på kjøkken. Automatisk vannstopper er montert.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp til sluk i bad.
- Avløpsrør i plast.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Tilførselsrør i kobber av eldre dato.
- Hovedstoppekran er lokalisert i soverom, tilstøtende bad.

Ventilasjon:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer i bad og ett soverom.
- Ingen tilluft forøvrig.
- Oppdriftsventilasjon er med ventil i kasse i himling i bad.
- Kullfilterventilator i kjøkken.

Balkong:
Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra hovedsoverom, ca. 4 kvm. Terrassebord på dekke og spilerekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til ca. 121 cm.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult i konstruksjonen.

- Samsvarserklæring fra Sandvika Elektro AS, signert og datert 20.03.2024 er fremvist for følgende arbeider: Omlegging av strøm til sov 1 og sov 2, omlegging av strøm til stikkontakt for vaskemaskin bad, opplegg av strøm til ekstra stikk over sikringsskap og bytte av komfyrvakt kjøkken.

- Samsvarserklæring fra H-I Elektro AS, signert og datert 15.02.2022 er fremvist for følgende arbeider: EI-installasjon tavle kjeller. Demontere gamle skrusikringer på forbrukskurser gårdsanlegg. Opplegg/montere nye jordfeilautomater. Byttet enkelte stikk til avfukter i kjeller. Bytte en armatur i kjeller og bytte støpsel til avfukter. Lagt opp kurs til brannsentral. Feilsøk utelampe - byttet pære. Montert lokk på bokser yttervegg. Laget ny kursfortegnelse.

- Samsvarserklæring fra Lysteknikk, signert og datert 11.02.2016 er fremvist for følgende arbeider: Nytt sikringsskap med JFA og overspenningsvern. Nytt opplegg kjøkken, stue, sov 1-2, gang. Belysning og stikk bad.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Vinduer: Det er noe delaminering på enkelte glass. Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone. Vinduer er av eldre dato.
- Etasjeskiller: Skjevheter på soverom.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder: Det er noe bom (hulrom) og sprekkdannelser i murpussen. TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.
- Ildsteder: Det er noe sprekkdannelser i ildfast plate/brannmursplate i brennkammeret.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Røropplegget i kobber har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
- Ventilasjon: Funksjon på avtrekk i bad er undersøkt, og er funnet svakt/begrenset. Det er kun spalteventiler i to vinduer, og ingen øvrig tilluft i leiligheten. Det skal være tilluft/friskluftsventiler i alle oppholdsrom. Det er kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i kjøkkenet. Det er noe smal luftespalte

under dør til bad. Nevnte forhold medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i leiligheten, og det er derfor gitt TG 2.
- Elektrisk anlegg: Deler av det elektriske anlegget er av ukjent alder.
- Elektrisk oppvarming: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
- Overflater på innvendige gulv: Teppe i ett soverom er stedvis noe løst. Gulvbord har slitasje og sprekkdannelser, samt stedvis svikt i gulvbordene.
- Overflater på innvendige vegger bad: Ikke laget fukttett sjikt i vegger ved servant og på to vegger ved badekar.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner bad: Det er ikke inspeksjonsluke, og det er noe begrenset lufting under badekaret. Det har oppstått noe vridninger og sprekkdannelser i treverket rundt badekaret.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
- Etasjeskiller: Merkbare skjevheter i entré og stue/kjøkken.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
- 2025: Utbedringer av utettheter/lekkasjesikring av vannrør i kjøkken.
- 2025, i regi i borettslaget: Oppussing av fasade. Fasaden mot gate er ferdigstilt og det gjenstår kun arbeider på fasaden mot bakgården. Dette skal være ferdig i midten av november ca. Nytt låsesystem er montert i boligen og i borettslaget.
- 2024, i regi i borettslaget: Nye vinduer mot bakgård.
- 2021, i regi av borettslaget: Bygget ny balkong.
- 2016, i regi av tidligere eier: Oppussing av leiligheten, med overflateoppussing og ny innredning, ny kjøkkeninnredning, rehabilitering av bad, nye vann- og avløpsrør, og for det meste nytt elektrisk anlegg.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Bad er fra 2016.

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?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Q3 og Q4 2025 renoveres hele fasaden mot gate og bakgård. Firma er Kaasa As. Arbeidende ferdigstilles i bakgården november 2025, fasadene mot gate er ferdige.

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: Sandvika Elektro AS 20.03.2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Kontroll utfør av Sandvika Elektro AS 20.03.2024 Avvik fra kjøpedato er fikset (Koblingsboks manglet lokk).

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.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Planløsningen avviker fra siste godkjente tegninger hos Kommunen. Endringene er ikke utført på bærende konstruksjoner eller er gjeldende for søknadspliktige tiltak.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkong ble installert i 2021 av Balkongbygg AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 5 etasje.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Da jeg kjøpte var det feil på det elektriske anlegget som ble utbedret mars 2024 av Sandvika Elektro.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Gulvene er skjeve som typisk å finne i 1890 gårder i Oslo. Noen steder svikter gulvplankene i overganger.

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.
Ja. Beskriv: Det er observert skjeggkre 2 ganger på badet på den tiden jeg har bodd der. Det er observert tidvis Majorstuabiller i vinduskarmer.

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? I salsgoppgaven fra 2023.

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?
Ja. Beskriv: Fasaderehabilitering med ferdigstillelse til oktober/november 2025. Fasader mot gaten er ferdige, noe gjenværende arbeid i bakgården.

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. Eventuell kommentar: Det er noe skade på veien i Toftesgate som har forårsaket noe vibrasjon i bygningen. Skaden på veien forekom etter en lekkasje på offentlig vannledning høsten 2024. Veien skal utbedres av Oslo kommunen og rystelser antas å avta til normal/lite etter skaden er rettet.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja. Beskriv: Borettslaget har en pågående sak mot tidligere entreprenøren som satte inn vinduer i bakgården. Disse ble ikke montert forskriftsmessig og arbeid med å rette opp er igangsatt av fasadeentreprenøren som nå er engasjert.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Felleskostnader er stipulert å øke med ca 230,- i november/desember.

Bygningssakkyndig

Michael Moe Askautrud

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur gråstein/murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.
- Vinduer mot bakgård (ett soverom) med trelags isolerglass, produsert i 2023.
- Vinduer for øvrig med tolags isolerglass, produsert i 1996.
- Vindu mot bakgård (i bad) med trelags isolerglass, produsert i 2023.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2021.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer medfølger. Ifølge selgeren finnes det isdannelse på nederste hylle i fryseren. Fryseren er for øvrig i fungerende stand.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vitra lampe over kjøkkenøy.
- Nattbord (string furniture) 2 stk.
- Hylle i gang (Vitra Uten.Silo.RE)
- Innebygd vaskemaskin på bad.
- Innebygd TV i kjøkkenøy.
- Louis Poulsen Yuh vegglampe.
- Lingardin soverom.
- Lingardiner stue.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at han i 2024 hadde et strømforbruk på 8 346 kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 506,- pr. mnd.

Inkluderer: Trappevask, vaktmestertjenester, bredbånd, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer og diverse honorarer.

Avdrag felleslån: 246,-
Avdrag felleslån: 90,-
Renter felleslån 2: 35,-
Renter felleslån: 369,-
Felleskostnader: 1 722,-
Avdrag felleslån: 2 536,-
Renter felleslån: 163,-
Renter felleslån: 212,-
Avdrag felleslån: 66,-
Dugnadstillegg 67,-

Det er planlagt en ytterligere økning av felleskostnadene på ca. kr. 230 fra november/desember. Styreleder kan ikke si eksakt sum, men vil ha mer informasjon etter avholdt styremøte.

Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi

Det har ikke lyktes megler å innhente formuesverdi for leiligheten.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Styrets arbeid i 2024:
I løpet av 2024 har vinduer i bakgård blitt byttet, og sak har blitt fulgt opp grunnet utilfredstillende arbeid av entreprenør. Det er påstartet arbeid i forbindelse med rørutbedring i Rathkes gate 2. Dette arbeidet ferdigstilles ila Q1 25. Det ble i 2024 tatt opp et lån på 900 000 i samråd med USBL for å sikre dekning av arbeidet for utbedring av rør og utbytting av vinduer. Styret har vedtatt nytt budsjett for 2025. Det er blitt brukt en del tid på å strukturere styrets arbeid i tiden fremover, i tillegg til å nøste opp i gamle saker og utført arbeid i borettslaget. Kartlegging av vedlikeholdsetterslep har vært en prioritert sak for styret, i tillegg til å gjennomgå og evaluere eksisterende avtaler og kontrakter.

Salg av loft over Schous Plass 7 A og 7B:
Styret i Borettslaget har i en lengre periode vært i prosessen med vurdering av salg av loftsareal i borettslaget. Dette på bakgrunn av forespørsler fra flere andelseiere som har ytret et ønske om kjøp av areal, med formål om innlemming av eksisterende boligareal. Saksforholdet ble senest behandlet på generalforsamling i 2022 fikk flertall. En salgsprosess vil ikke medføre at tap av lagringsplass i borettslaget. Forutsetningen for salg av areal er at alle boder som blir berørt, blir erstattet/gjenoppbygget av kjøper, med tilsvarende areal. Bodene vil bli bygget opp på en annen del av loftet, avhengig av hvilken del av arealet som selges. Se mer om loftsutbygging i vedlagt årsinkalling.

Informasjon fra styreleder pr. 19.08.2025:
I følge styreleder er det vedtatt å starte arbeidet med fasaden mot gate og bakgården. Det store kostnadsbildet her er fasaden mot gatene, og ikke bakgården. Det er ingen andre planlagte større arbeider. Det er også satt inn nye

vinduer mot bakgården, arbeidet ble utført i 2024 og det gjenstår kun mindre overflatefinisher som beslag o.l. Felleskostnadene er varslet økt med 600,-, men det tegner seg et nytt bilde av arbeidene som vil øke felleskostnadene fra dagens nivå (3066 for leiligheten som selges) til ca. 3866,- Styret vet mer etter avhold styremøte.

Sameiet har ingen parkeringsplasser, men det er parkering for MC/Scooter i bakgården som styret vil ta betalt for fra og med i høst.

Sameiet har en rammelånsavtale som utbetales trinnvis. Per i dag er det tatt opp 3 av totalt 4 millioner kroner. Selgers andel av lånet utgjør ca. 4,111 %. Hver million som eventuelt trekkes opp tilsvarer om lag kr 40 000,- i økt fellesgjeld for denne andelen. Det er foreløpig ikke avklart om hele lånerammen vil bli benyttet, eller om det vil gjenstå ca. kr 500 000,- ubrukt.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er normalt forkjøpsrett for medlemmer av USBL og internt i borettslaget.
Meldefristen var 28.oktober 2025 kl 23.59.
Ingen meldte seg innen fristen og det er nå ikke lenger mulig å melde interesse.
Forkjøpsretten anses som avklart. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 214 351,-pr. 23.10.2025

Sameiet har fire lån hos DnB som fordeler seg på følgende måte:

Lånenummer: 15160112953, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.10.2025: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 23.10.2025: 213 531
Andel av saldo: 8 780,-
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.01.2027)

Lånenummer: 12122992959, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.10.2025: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 23.10.2025: 1 121 524
Andel av saldo: 46 113,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2037)
fasaderehab + oppgradering av brannvern

Lånenummer: 16368687638, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.10.2025: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 23.10.2025: 878 225
Andel av saldo: 36 109,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2049)

Lånenummer: 15160876139, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.10.2025: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 120
Saldo per 23.10.2025: 3 000 000
Andel av saldo: 123 349,-
Neste termin/avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2055)
Rehabilitering fasade/nytt låsesystem
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2025
utgjøre ca kr 48,00 per måned for denne boligen

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Fellesformue
Kr 57 541,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586850

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 563 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Grünerløkka er en av de mest populære bydelene i sentrale Oslo, og har hatt en helt enorm utvikling de siste tiårene. "Løkka" er helt klart i dag byens mest attraktive og urbane bydel og området er mest kjent for sine hyggelige gate caféer, markeder og små nisjeforretninger.

Flere matforretninger finnes rett i nærheten, og flere er søndagsåpne. Noen få minutter unna finner du dessuten flere av Løkkas mest populære spisesteder som Trattoria, himmelsk pizza på Villa Paradiso, tapas på Delicatessen eller burger på Munchies.

På Grünerløkka finnes også mange parker som Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes plass og Cubaparken hvor man kan gjøre alt fra å gå på loppemarked eller besøke Bondens marked.

Langs Akerselva ligger Vulkan, Oslos kultur- og kreative næringslivsenter. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser som Mathallen, BAR Vulkan, Smelteverket og flere andre serveringssteder.

For de tur- og treningsglade finnes fantastiske turstier langs Akerselva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet. Flere treningssentre er også i nærheten, SATS Schous Plass/Ringnes Park og EVO. Det finnes også flere fotball- og basketballbaner i området som for eksempel Dælenenga stadion.

Godt tilbud av offentlig transport via både buss og trikk med hyppige avganger som enkelt tar deg rundt i Oslo. Grünerløkka ligger en kort gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både t-bane, flytog- og øvrige bussforbindelser. Gangavstand er det også til Torshov, Alexander Kiellands plass, St. Hanshaugen og Sørenga med sitt fantastiske sjøbad og mange restauranter.

Skoler og barnehager
Møllergata skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av fire balkonger, datert 18.10.2021.
Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, datert 13.03.2019.

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 ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1896. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er

uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:
- Det ble den 27.01.2024 gitt tillatelse til bytte av vinduer og dører i Rathkes gate 3. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202450114.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

952 750 941/20:
19.08.2025 - Dokumentnr: 965017 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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

Borettslaget Schous plass består av 26 boliger og 5 næringslokaler.

Borettslaget eier og leie ut alle 5 næringslokalene. Leietakerne er disse:
- Kollekted by (Interiørbutikk)
- Maral Kunst (Smykkeverksted/smykker)
- Schous Bøker (Antikvariske bøker)
- Rimfrost (Klær)
- Billie Bangs (Frisør)

Alle leietakerne er solide og har vært der i en god stund, den eldste over 20 år. For 2024 var det budsjettert med leieinntekter på kr. 1.138.406,- fra næringslokalene. Disse inntektene gjør at borettslaget kan holde felleskostnadene lave, samtidig som det skaper handlingsrom til å gjøre diverse oppgraderinger. Slik som feks nå som fasaden er pusset opp.

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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 81 340,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag trofast kunde kr. 20 000,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 6 500,-
Utlegg foto - Kveldsfoto kr. 4 050,-
Utlegg tilstandsrapport betalt av megler kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 514,- 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 29. oktober 2025

Ansvarlig megler

Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler

Håkon Hovland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 47351337

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Schous plass 7B

Schous plass 7B

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 377 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	5 min 2 km
Hersleb videregående skole	5 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	7 min 0.6 km

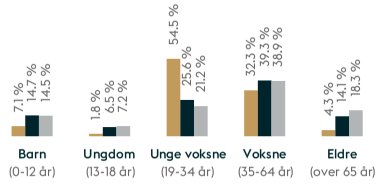
Offentlig transport

Schous plass Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	4 min 0.4 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Kvalitet på skolene
Bra 57/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Sofienbergparken balløkke	4 min
Hersleb skole	5 min
EVO Grünerløkka	2 min
SATS Schous plass	3 min

«Pulserende og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SCHOUS PLASS 7B, 0552 OSLO

Gnr: 228 Bnr: 320 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	17/06/2025
Utskriftsdato:	22/10/2025
Oppdragsnummer:	97780
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Gjennomgående leilighet i 5. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025: Utbedringer av utettheter/lekkasjesikring av vannrør i kjøkken.
2025, i regi i borettslaget: Oppussing av fasader mot gaten og nytt låsesystem i bygningen. Planlagt oppussing av fasader mot bakgård.
2023, i regi i borettslaget: Nye vinduer mot bakgård.
2021, i regi av borettslaget: Bygget ny balkong.
2016, i regi av tidligere eier: Oppussing av leiligheten, med overflateoppussing og ny innredning, ny kjøkkeninnredning, rehabilitering av bad, nye vann- og avløpsrør, og for det meste nytt elektrisk anlegg.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1898, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se forøvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 5. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 50 000 – 100 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Peter Pontecorvo
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Peter Pontecorvo, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 228 Bnr: 320
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	559.7 m²
Hjemmelshaver:	Borettslaget Schous Plass
Adresse:	Schous plass 7B, 0552 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Borettslaget Schous Plass
Organisasjonsnr:	952750941
Forretningsfører:	Boligbyggelaget USBL
Eier:	Peter Pontecorvo
Andelsnummer:	20

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	17/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1898

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
5. etasje	74	74	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	74	74	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
5. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
5. etasje	74	0	0	4
Loft	0	5	0	0
Sum bolig:	74	8	0	4
Sum BRA:	82			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur gråstein/murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i etasjeskiller, vegger og himlinger i eldre bygårder.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Samsvarserklæring fra H-I Elektro AS, signert og datert 15.02.2022 er fremvist for følgende arbeider: El-installasjon tavle kjeller. Demontere gamle skrusikringer på forbrukskurser gårdsanlegg. Opplegg/montere nye jordfeilautomater. Byttet enkelte stikk til avfukter i kjeller. Bytte en armatur i kjeller og bytte støpsel til avfukter. Lagt opp kurs til brannsentral. Feilsøk utelampe - byttet pære. Montert lokk på bokser yttervegg. Laget ny kursfortegnelse.

Samsvarserklæring fra Sandvika Elektro AS, signert og datert 20.03.2024 er fremvist for følgende arbeider: Omlegging av strøm til sov 1 og sov 2, omlegging av strøm til stikkontakt for vaskemaskin bad, opplegg av strøm til ekstra stikk over sikringsskap og bytte av komfyrvakt kjøkken.

Skriftlig bekreftelse er fremvist for følgende:
Montert endetetting på 4.stk pex rør i forbindelse med kjøkken og vvb. Dette ble utført 21/22.10.25. City Rør AS.

Det er ikke aktuelt med øvrig dokumentasjon, da det ifølge eier ikke har blitt utført øvrige oppgraderingsarbeider de siste fem år, med unntak av oppgraderinger i borettslaget.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer mot bakgård (ett soverom) med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer forøvrig med tolags isolerglass, produsert i 1996.
Vindu mot bakgård (i bad) med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: Det er noe delaminering på enkelte glass.

Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj i badekar). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2021.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje på entrédøren.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Soverom.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15-20 mm i begge soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til TG 2. Gulvet kan ha noe merkbar skjevhet. TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Entré og stue/kjøkken.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20-25 mm i begge rom.
Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 50 mm i stue/kjøkken og ca. 45 mm i entré.

TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Gulvet har merkbar skjevhet.

Kostnadsestimat omfatter kun avretting av nevnte gulv med tilfarere e.l. samt nye, tilsvarende gulvoverflater, og omfatter ikke øvrige inngrep i konstruksjonen. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Tyder

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra hovedsoverom, ca. 4 m². Terrassebord på dekke og spilerekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til ca. 121 cm.

Tilstandsvurdering: Det er noe varierende type skruer på terrassebord, samt enkelte for tett lagte skjøter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Det er noe bom (hulrom) og sprekkdannelser i murpussen

TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Det er noe sprekkdannelser i ildfast plate/brannmursplate i brennkammeret. Grunnet omfang, alder og type ildsted, er forholdet vurdert til å gi lav økning av risiko, men forholdet bør uansett undersøkes og utbedres.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, montert i 2016, montert i benkeskap på kjøkken. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: Grunnet plassering av varmtvannsbereder er skilt med informasjon ikke synlig, alder, volum og effekt er derfor ikke kjent.

Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 w. Effekt er ikke kjent, og det er derfor ukjent om dette er et krav i dette tilfellet. Det anbefales uansett for å unngå varmgang i stikkontakt/støpsel.

Tilstandsvurdering er ikke gitt grunnet nevnte forhold. TG: IU

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp til sluk i bad.
Avløpsrør i plast.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. TG: 1

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Tilførselsrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran er lokalisert i soverom, tilstøtende bad.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget i kobber har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer i bad og ett soverom. Ingen tilluft forøvrig.
Oppdriftsventilasjon er med ventil i kasse i himling i bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk i bad er undersøkt, og er funnet svakt/begrenset.

Det er kun spalteventiler i to vinduer, og ingen øvrig tilluft i leiligheten. Det skal være tilluft/friskluftsventiler i alle oppholdsrom.

Det er kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i kjøkkenet.

Det er noe smal luftespalte under dør til bad.

Nevnte forhold medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i leiligheten, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger delvis skjult i konstruksjonen.

Samsvarserklæring fra Sandvika Elektro AS, signert og datert 20.03.2024 er fremvist for følgende arbeider: Omlegging av strøm til sov 1 og sov 2, omlegging av strøm til stikkontakt for vaskemaskin bad, opplegg av strøm til ekstra stikk over sikringsskap og bytte av komfyrvakt kjøkken.

Samsvarserklæring fra H-I Elektro AS, signert og datert 15.02.2022 er fremvist for følgende arbeider: El-installasjon tavle kjeller. Demontere gamle skrusikringer på forbrukskurser gårdsanlegg. Opplegg/montere nye jordfeilautomater. Byttet enkelte stikk til avfukter i kjeller. Bytte en armatur i kjeller og bytte støpsel til avfukter. Lagt opp kurs til brannsentral. Feilsøk utelampe - byttet pære. Montert lokk på bokser yttervegg. Laget ny kursfortegnelse.

Samsvarserklæring fra Lysteknikk, signert og datert 11.02.2016 er fremvist for følgende arbeider: Nytt sikringsskap med JFA og overspenningsvern. Nytt opplegg kjøkken, stue, sov 1-2, gang. Belysning og stikk bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Store oppgraderinger i 2016 i regi av tidligere eier. Enkelte mindre arbeider etter dette.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, brannttiløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det fremkommer av samsvarserklæring fra 2016 at det ble utført utvidelse av det elektriske anlegget, og ikke at det ble installert nyanlegg. Deler av det elektriske anlegget er derfor av ukjent alder, men dette er sannsynligvis eldre.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid, da deler av anlegget sannsynligvis er av eldre dato.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner i stue.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Tyder

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra 2016.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er enkelte mindre bruksmerker. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med vegg til vegg teppe i ett soverom, gulvbord forøvrig.

Tilstandsvurdering: Teppe i ett soverom er stedvis noe løst.
Gulvbord har slitasje og sprekkdannelser, samt stedvis svikt i gulvbordene.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyder: ca. 2,71-2,75 m målt i stue/kjøkken. ca. 2,70 m målt i entré. ca. 2,74-2,76 m målt i soverom.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Det er generelt noe skjevheter i himlinger som følge av skjevheter i etasjeskiller. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i entré.
Garderobeløsning med knagger og hylle i entré.
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i ett soverom.
Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Tyder

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i regi av tidligere eier i 2016.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast i dusjsone.

Eier har fremvist bildedokumentasjon av at det også er ett sluk montert under badekar, men dette var ikke tilgjengelig under befaringen og er derfor ikke inspisert.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert tilfredsstillende.

Det er noe misfarging i flisfuger. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater på én vegg. Sparklet og malte plater forøvrig.

Tilstandsvurdering: I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj, badekar og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i vegger ved servant og på to vegger ved badekar. Dette gir økt risiko for fuktproblematikk, og det er derfor gitt TG 2.

Det er også vindu i våtsone ved badekar, det vises til øvrig beskrivelse under "Vinduer". TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og heltre benkeplate. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv med fast felt i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar.

Tilstandsvurdering: Det er ikke inspeksjonsluke, og det er noe begrenset lufting under badekaret. Dette bør etableres. Det er ifølge eier mulig å demontere frontplaten, men den er skrudd og plugget fast, og krever derfor noe arbeid.

Badekar er innrammet i treverk. Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i treverket. Det har oppstått noe vridninger og sprekkdannelser i treverket som følge av dette. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Selve hulltakingen er ikke utført, da det er åpent inn i veggkonstruksjonen i tilstøtende soverom, ved hovedstoppekran. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pontecorvo, Peter	9578-5999-4-1937573	2025-10-22 12:15:19

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
22. okt. 2025

Oppdragsnummer
13-0311/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schous plass 7B , 0552 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Peter Pontecorvo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2024

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
Polisenummer: SP586850
Forsikret i: IF skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad er fra 2016

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Q3 og Q4 2025 renoveres hele fasaden mot gate og bakgård. Firma er Kaasa As. Arbeidende ferdigstilles i bakgården november 2025, fasadene mot gate er ferdige.

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: Sandvika Elektro AS 20.03.2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll utfør av Sandvika Elektro AS 20.03.2024 Avvik fra kjøpedato er fikset (Koblingsboks manglet lokk)

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

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

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Planløsningen avviker fra siste godkjente tegninger hos Kommunen. Endringene er ikke utført på bærende konstruksjoner eller er gjeldende for søknadspliktige tiltak

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkong ble installert i 2021 av Balkongbygg AS

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

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 5 etasje

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?
Ja

Beskriv: Da jeg kjøpte var det feil på det elektriske anlegget som ble utbedret mars 2024 av Sandvika Elektro

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

Beskriv: Gulvene er skjeve som typisk å finne i 1890 gårder i Oslo. Noen steder svikter gulvplankene i overganger.

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

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.
Ja

Beskriv: Det er observert skjeggkre 2 ganger på badet på den tiden jeg har bodd der. Det er observert tidvis Majorstuabiller i vinduskarmer.

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?
Nei

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? I salsgoppgaven fra 2023

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?
Ja

Beskriv: Fasaderehabilitering med ferdigstillelse til oktober/november 2025. Fasader mot gaten er ferdige, noe gjenværende arbeid i bakgården.

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

Eventuell kommentar: Det er noe skade på veien i Toftesgate som har forårsaket noe vibrasjon i bygningen. Skaden på veien forekom etter en lekkasje på offentlig vannledning høsten 2024. Veien skal utbedres av Oslo kommunen og rystelser antas å avta til normal/lite etter skaden er rettet.

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

Beskriv: Borettslaget har en pågående sak mot tidligere entreprenøren som satte inn vinduer i bakgården. Disse ble ikke montert forskriftsmessig og arbeid med å rette opp er igangsatt av fasadeentreprenøren som nå er engasjert.

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?
Ja

Beskriv: Felleskostnader er stipulert å øke med ca 230,- i november/desember.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0311/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pontecorvo, Peter	**2025-10-22**

Identifikasjon

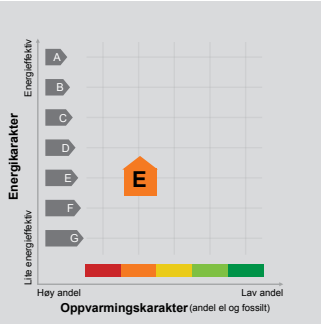
bankID Pontecorvo, Peter

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Schous plass 7B
Postnummer	0552
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	320
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80574223
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-182878
Dato	22.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 7 637 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 173 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	350 liter ved

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)

- Tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tetting av luftlekkasjer
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap
usbl

Boligopplysninger:

Borettslaget Schous plass	**Vår ref.:**	707/20	**Fødselsdato eier:** 11.12.1988
Schous plass 7 B	**Type:**	Borettslag tilknyttet	
0552 OSLO	**Eiere:**	Peter Pontecorvo	
Organisasjonsnr: 952 750 941	**Andelsnr:**	20	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 506**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	246
	Avdrag felleslån	90
	Renter felleslån 2	35
	Renter felleslån	369
	Felleskostnader	1 722
	Avdrag felleslån 2	536
	Renter felleslån	163
	Renter felleslån	212
	Avdrag felleslån	66
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	67

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	214 351	Gjeld siste årsoppg.:	98 289
Klient ajourf. lån:	5 213 279,61	Klient gj. s. årsoppg.:	2 390 518

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160112953, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.10.2025: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 23.10.2025: 213 531
Andel av saldo: 8 780
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.01.2027)

Lånenummer: 12122992959, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.10.2025: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 23.10.2025: 1 121 524
Andel av saldo: 46 113
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2037)
fasaderehab + oppgradering av brannvern

Lånenummer: 16368687638, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.

Boligopplysninger:

Borettslaget Schous plass	**Vår ref.:**	707/20	**Fødselsdato eier:** 11.12.1988
Schous plass 7 B	**Type:**	Borettslag tilknyttet	
0552 OSLO	**Eiere:**	Peter Pontecorvo	
Organisasjonsnr: 952 750 941			

3: Fellesgjeld

Rentesats per 23.10.2025: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 23.10.2025: 878 225
Andel av saldo: 36 109
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2049)

Lånenummer: 15160876139, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.10.2025: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 120
Saldo per 23.10.2025: 3 000 000
Andel av saldo: 123 349
Neste termin/avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2055)
Rehabilitering fasade/nytt låsesystem
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2025 utgjøre ca kr 48,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Peter Pontecorvo
Adresse:	Schous plass 7 B
Postnr/-sted:	0552 OSLO
Telefon:	Mob.: 98027095
E-post:	SchousBorettslag@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	98 289	Andre inntekter:	2 294
Annen formue:	57 541	Utgifter:	4 902		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	67 000
Andelsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	20

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1890
Gårds/bruksnr:	228/320
Bygningstype:	LB
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586850

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0502
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Boligopplysninger:

Borettslaget Schous plass	**Vår ref.:**	707/20	**Fødselsdato eier:**	11.12.1988
Schous plass 7 B	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0552 OSLO	**Eiere:**	Peter Pontecorvo		

Organisasjonsnr: 952 750 941

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap Bate, BOB, Vestbo, T
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Felleskostnader: Fyring og varmtvann er ikke inkludert.

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Andelseierne får ikke fradrag for renter betalt gjennom felleskostnadene. Det skal heller ikke føres opp andel renteinntekter eller andel gjeld i selvangivelsen. Bakgrunnen for dette er at borettslaget har inntekter fra andre enn andelseierne som utgjør mer enn 15 % av totale leieinntekter, og da skal borettslag ifølge skattereglene lignes som eget selskap (skattesubjekt). Det skal i selvangivelsen kun føres opp kr 67.000,- i punkt 4.5.3.

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.

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

Vedtekter

For

Schous Plass borettslag org nr 952 750 941

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21. november 1979, sist endret den 07. juni 2006

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Schous Plass 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) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget 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, jfr 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 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 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.

4-2 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 ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre 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 en 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.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 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, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 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, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2–4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 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.

8-3 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, jfr 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.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 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.

9-3 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 åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre 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 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 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.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 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.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 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.

10-2 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.

10-3 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.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER SCHOUS PLASS BORETTSLAG

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN:
Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

HUSDYRHOLD:
Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

HUSHOLDNINGSAVFALL:
Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, sekker eller søppelsjakter, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

RENHOLD:
Trapper og gelendere vaskes to ganger i uken. Vinduer i oppgangen vaskes en gang i måneden. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør, trapperomsvegger og heisestolvegger (der dette finnes) i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS:
Vaskeri (og rulle) brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand plass til det. Dog kan tørking finne sted på andre dertil egnede steder (balkong etc.), forutsatt at det foregår slik at det ikke sjenerer naboene.

Lufting og banking skjer fra kl. 08.00 til kl. 19.00 på bankeplassen. Benyttes kombinerte tørke- og bankeplasser gir styret instruks om bruken. Tørke- og bankeplassen skal ikke benyttes på søn- og helligdager og 1. og 17. mai.

MARKISER ETC.:
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

MOTORKJØRETØYER:
Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

--ooOoo--

Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget Usbl, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.



INNKALLING 2024

Borettslaget Schous plass

Torsdag 18.04.2024 kl. 17:00
USBL sine lokaler Arbeidersamfunnets plass 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Schous plass

Tid og sted: Torsdag 18.04.2024 kl. 17:00 - USBL

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Salg av loft over Schous Plass 7 A og 7B

5.2 Loftsbelysning

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

7 Vedlegg

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 80 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Salg av loft over Schous Plass 7 A og 7B

Sak X: Salg av loftsareal
1. Innledning. Sakens historikk
Styret i Borettslaget har i en lengre periode vært i prosessen med vurdering av salg av loftsareal i
borettslaget. Dette på bakgrunn av forespørsler fra flere andelseiere som har ytret et ønske om kjøp av
areal, med formål om innlemming av eksisterende boligareal.
Saksforholdet ble senest behandlet på generalforsamling i 2022. Et flertall på 9 mot 1 stemmer (1
blank) samtykket da til at styret ble gitt fullmakt til å gå videre med saken.
Vedlegg 1: Protokoll fra generalforsamling 2022 med vedlegg
Forut for generalforsamling i 2022 var det lagt til grunn at det kun var to andelseiere som ønsket å
kjøpe arealet. I etterkant av behandlingen ytret ytterligere en andelseier interesse for salg. Som følge
av et behov for å klarlegge styrets rammer for videre salgsprosess, samt innhenting av mer
informasjon forut for en slik prosess, besluttet styret at saken skulle behandles på ny på
Generalforsamling.
Ut ifra styrets syn er det altså allerede vilje innad i borettslaget for at loftsareal skal selges. Likevel at
det er nyttig og opplysende at saken gjennomgås og behandles på denne Generalforsamling.
Overordnet er styrets standpunkt at en bør gå videre med en prosess om salg. En nærmere

gjennomgang av aktuelt salgsareal, den videre prosessen og styrets rammer for håndtering av et
eventuelt salg følger punktvis under.
Et vedtak om salg av loftsarealet krever et flertall på 2/3 på Generalforsamling, jf. borettslagsloven §
8-9.
Styrets vedtaksforslag følger under i punkt 4.
2. Nærmere om aktuelt loftsareal, forutsetninger for salg mv.
Aktuelt loftsareal er beliggende over Schous plass 7a/Schous plass 7b. Rettslig sett er arealet å anse
som fellesareal, jf. borettslagsloven § 5-1.
Loftet benyttes i dag til lagring og består av råloft med tre og metallboder og et par takvinduer. Med
unntak av metalboder er resten av loftet av gammel dato.
Aktuelt salgsareal er på 34/44,4 kvm GUA (gulvareal) og er plassert over Schous plass 7a/Schous
plass 7b.
Vedlegg 2: Situasjonskart.
En salgsprosess vil ikke medføre at tap av lagringsplass i borettslaget. Forutsetningen for salg av areal
er at alle boder som blir berørt, blir erstattet/gjenoppbygget av kjøper, med tilsvarende areal. Bodene
vil bli bygget opp på en annen del av loftet, avhengig av hvilken del av arealet som selges.
Utbyggingen vil ikke ha innvirkning på adkomsten til disse bodene.
Et salg vil generere økt inntekt til borettslaget i form av enkeltsum fra salget. Videre som følge av økte
felleskostnader hos den aktuelle kjøper.
Rent praktisk vil en salgsprosess kunne medføre noe bygningstøy og en større saksbehandlingsmengde
for styret.

Interesserte andelseiere ønsker å kjøpe loftareal for å utvide egne leiligheter. Dette vil kreve at flere
eksisterende boder fjernes og gjenoppbygges. Per nå er det tre andelseiers som har ytret ønske om
kjøp. For disse vil utbygging vil det enten skje en utvidelse enten horisontalt eller vertikalt. To av
andelseiernes foreløpige forslag for utvidelse følger som bilag i protokoll fra generalforsamlingen i
2022 (vedlegg 1 over).
Et eventuelt salg vil blant annet innebære følgende forutsetninger:
- Areal innenfor de begrensninger som følger av vedlegg 1 i selges til én andelseier («Kjøper»)
- Salgsarealet kan benyttes til utvidelse av eksisterende bo areal. Arealet kan ikke brukes i strid
med det som ellers er normalt bruksformål i borettslaget, jf. borettslagsloven og vedtekter.
- Kjøper er ansvarlig for kostnader og gjennomføring av oppbygging av eksisterende boder.
- Kjøper er selv ansvarlig for at nødvendige godkjenninger fra kommunen er på plass. Dette
omfatter også ansvar for eventuelle kostnader i søknadsprosesser mv.
- Kjøper er ansvarlig for eventuelle andre merkostnader, skader e.l. en ombygging fører med
seg.
Dette er punkter som antas å best kunne hensyntas gjennom kjøpekontrakten.
Et salg av areal til en andelseier vil samtidig kreve at borettslagsinterne forhold følges opp. Dette da
salget legger opp til at det skjer en utvidelse av eksisterende andel og endring av arealets
klassifisering. Dette vil kunne nødvendiggjøre endring av fordelingsbrød/felleskostnader og eventuelt

endring av bygg- og finansieringsplan. Et salg forutsetter at disse forhold er nærmere klarlagt og vil
komme på plass, i tråd med den rettslige reguleringen og vedtektene ellers.
3. Styrets rammer for den videre prosessen. Kjøpesum mv.
Styrets forslag til vedtak (se under) innebærer at styret gis fullmakt til å gå videre med et salg av areal
og ta de nødvendige beslutningene i prosessen. Per nå anser en at en må gjennom følgende steg i en
slik prosess:
- Avklaring av hvilke borettslagsinterne forhold som må komme på plass ved et salg (endring
av fordelingsnøkkel mv.)
- Valg av kjøper og inngåelse av kjøpekontrakt.
- Godkjenning av konkrete byggeplaner, basert på plantegninger, beskrivelse mv.
- Oppfølging av borettslagsinterne forhold mv.
Før styret inngår en avtale om salg, skal andelseier fremlegge tegninger og beskrivelse av det arbeidet
som planlegges å gjøres. Andelseier vil selv være ansvarlig for at planene blir godkjent etter offentlige
krav og regler, dersom salg skjer.
Det ble innhentet en takstrapport av styret den 12. februar 2024 for taksering av loftsarealets verdi og
avklaring av aktuell salgssum.
Vedlegg 3: Takstrapport
Takstrapporten gir anvisning på en kvadratmeterpris på hhv. kr 22 222/BRA og 20 512/BRA. Årsaken
til at arealet er verdsatt noe ulikt, antas å ha sammenheng med blant annet gulvarealets variasjon i
takhøyde.
Styrets forslag er at disse kvadratmeterprisene er førende for fastsetting av eventuell kjøpesum. Rent
konkret at aktuelle andelseiere melder interesse basert prisen som takstrapporten legger opp til. I og
med at areal som kjøpes antakeligvis vil omfatte areal i begge de nevnte prisklasser, er styrets forslag
at kvadratmeterprisen fastsettes som median av disse beløpene – kr 21 367. Dersom flere andelseiere
ønsker å kjøpe areal, vil utvelgelsen skje ved gjennomføring av en budrunde.

Styrets fullmakt omfatter faktiske og rettslige beslutninger som oppstår i forbindelse med en eventuell
salgsprosess. Likevel under de forutsetninger som følger av gjennomgangen i denne innkalling. Disse
er nærmere formulert gjennom vedtaksforslaget under.
4. Forslag til vedtak
På bakgrunn av gjennomgangen over foreslår styret at følgende vedtak fattes:
Styret gis fullmakt til å gå videre med salg av loftsareal i borettslaget. Dette innenfor følgende
rammer:
i. Salg av inntil 45 kvm av loftareal angitt i vedlegg 2. Dette for utvidelse/utbygging av
Kjøpers eksisterende boareal, enten horisontalt eller vertikalt.
ii. Areal skal selges til minst kr 21 367 per kvm, ref. takstrapport i vedlegg 3.
iii. Forutsetninger nevn punktvis under punkt 2 må hensyntas i prosessen.
iv. Kjøper utvelges etter en budrunde med en startpris på kr 21 367 per kvm. Unntaksvis
kan denne prioritet fravikes dersom andelseier planer om utbygging ikke er forenelige med de forutsetningene som følger over. Areal vil da selges til nest høyest budgiver, men likevel ikke under nevnte minstepris.
v. Styret skal gjennomgå og vurdere Kjøpers utbyggingsplaner nærmere (planlagte arbeider mv.). Dette gjøres som ledd i en eventuell salgsprosess.
vi. Styret er ikke forpliktet til å gå videre med et salg dersom det avdekkes rettslige eller

faktiske problemstillinger som vil gjøre salgsprosess/gjennomføring vanskelig eller umulig. Dette sett hen til borettslaget som helhet og videre drift og forvaltning.

Forslaget krever et flertall på 2/3 på Generalforsamling for å anses vedtatt.

Forslag til vedtak:

Styret ønsker å gå videre med salg av loftsareal i borettslaget innenfor oppgitte rammer.

5.2 Loftsbelysning

Det har kommet forslag om mer lys på loftet og inne i bodene.

To ulike løsninger, fra Ikea og Malmberg

Forslag til vedtak: Styret vet at det mest sannsynlig kommer utbygging av loft.

På bakgrunn av dette synes vi den billigste løsningen (Fra Malmberg) virker mest fornuftig. Enkel montering, kan gjøres på dugnad.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Betten Vaager
Styremedlem, Nastaran Kowkabi
Styremedlem, Geir Edward Borch
Varamedlem, Fanny Vaager
Varamedlem, Mads Danbolt

6.1 Valg av leder

På valg: Betten Vaager

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg: Borch, Geir Edward, Kowkabi, Nastaran,

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

på valg: Danbolt, Mads, Vaager, Fanny

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

7. Vedlegg

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 497 480**	**1 463 923**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-238 419	155 605
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-202 625	-211 690
B. Årets endring disponible midler	**-441 044**	**-56 085**
C. Disponible midler	**966 794**	**1 497 480**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 088 071	1 808 084
Kortsiktig gjeld	-121 276	-310 604
C. Disponible midler	**966 794**	**1 497 480**

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

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Schous plass

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	782 583	730 782	774 300	808 025
Leie forretningslokaler	1	1 050 916	1 054 536	1 055 000	1 138 406
Sum leieinntekt		**1 833 499**	**1 785 318**	**1 829 300**	**1 946 431**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 833 499**	**1 785 318**	**1 829 300**	**1 946 431**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	38 963	38 963	38 500	38 500
Styrehonorar	2	80 000	79 998	80 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		48 313	68 782	70 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	4	62 475	279 228	114 000	59 000
Kommunale avgifter/renovasjon		382 570	328 361	375 000	434 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	0	2 465	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	6	946 981	92 241	1 310 000	190 000
Revisjonshonorar		31 935	12 656	5 000	5 350
Forretningsførerhonorar		110 631	107 513	109 000	114 886
Andre honorar		10 469	13 356	2 000	2 000
Kontorkostnad		1 655	656	0	2 500
TV/bredbånd		136 958	127 598	135 000	143 531
Kontingent og gaver		7 800	7 800	7 800	7 800
Forsikring		236 530	225 305	236 707	248 905
Eiendomsskatt		28 455	27 970	0	0
Andre kostnader		15 648	2 906	4 000	4 000
Sum kostnad		**2 139 382**	**1 415 797**	**2 491 007**	**1 404 472**
Driftsresultat		**-305 883**	**369 521**	**-661 707**	**541 959**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		34 778	15 425	0	0
Rentekostnad		87 506	54 430	67 000	89 755
Netto finansposter		**52 728**	**39 005**	**67 000**	**89 755**
Skatt på ordinært resultat	7	-120 193	174 911	101 000	0
Netto ekstraordinære poster		**-120 193**	**174 911**	**101 000**	**0**
Årsresultat		**-238 419**	**155 605**	**-829 707**	**452 204**
Overført til/fra annen egenkapital		-238 419	155 605	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-238 419**	**155 605**	**0**	**0**

Balanse 2023 Borettslaget Schous plass

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	4 999 654	4 999 654
Påkostninger	3	197 500	197 500
Sum anleggsmidler		**5 197 154**	**5 197 154**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		7 333	0
Andre kortsiktige fordringer		12 793	212
Forskuddsbetalte kostnader		132 186	303 180
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		935 760	1 504 692
Sum omløpsmidler		**1 088 071**	**1 808 084**
SUM EIENDELER		**6 285 225**	**7 005 238**

Balanse 2023 Borettslaget Schous plass

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		**2 600**	**2 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 936 876	3 175 295
Sum opptjent egenkapital		**2 936 876**	**3 175 295**
Sum egenkapital	**8**	**2 939 476**	**3 177 895**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	0	89 641
Sum avsetninger og forpliktelser		**0**	**89 641**
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 706 472	1 909 098
Borettsinnskudd		1 518 000	1 518 000
Sum langsiktig gjeld		**3 224 472**	**3 427 098**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 375	2 303
Leverandørgjeld		106 126	272 293
Skyldig off. myndigheter		2 010	2 008
Påløpne skatter	7	0	30 552
Påløpne renter		778	413
Annen kortsiktig gjeld		9 987	3 036
Sum kortsiktig gjeld		**121 276**	**310 604**
Sum gjeld		**3 345 748**	**3 827 343**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 285 225**	**7 005 238**
Pantstillelser	10	3 224 472	3 427 098

Sted:_____ Dato:_____

Betten Vaager
Styreleder

Geir Edward Borch
Styremedlem

Nastaran Kowkabi
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Schous plass

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. 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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	487 044	442 776
3618 Leietillegg strøm	350	350
3619 Dugnadstillegg	4 504	20 904
3650 Innkrevde felleskostn. renter	84 614	51 018
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	206 071	215 734
3605 Leie forretningslokaler	1 050 916	1 054 536
Sum	**1 833 499**	**1 785 318**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	21 227	21 227
5150 Påløpne feriepenger	3 035	3 035
5400 Arbeidsgiveravgift	14 273	14 273
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	428	428
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	79 998
Sum	**118 963**	**118 961**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,06

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Varmekabel takrenner	Fugleavvisningsutstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 999 654	53 426	197 500
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 999 654	53 426	197 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	53 426	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 999 654	0	197 500
Anskaffelsesår :	1979	2006	2020
Antatt levetid i år :		15	

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP586850

Borettslagets eiendommer er oppført på g.nr 228, b.nr 268 og 320 i Oslo kommune. Eiertomt på 787 kvm.

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Schous plass

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6360 Annet renhold	0	172 109
6361 Fast renhold	47 200	45 516
6362 Skadedyrutryddelse	15 275	57 190
6392 Containerleie/tømming	0	3 000
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 413
Sum	**62 475**	**279 228**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 522
6552 Driftsmateriell	0	943
Sum	**0**	**2 465**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	835 439	0
6602 Vedlikehold VVS	53 975	2 878
6603 Vedlikehold elektro	0	49 209
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	34 272	29 560
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 875	8 494
6641 Malerarbeider	2 006	0
6643 Glassarbeid/Vindu	1 947	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	12 468	0
6648 Vedlikehold dører og porter	-2 000	2 100
Sum	**946 981**	**92 241**

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

707 Borettslaget Schous plass Org. nr. 952750941

Note 7 - Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar skatt	-30552	30 552
Brutto endring utsatt skatt i balansen	-43906	43 906
Årets totale skattekostnad	-74548	74 548
Betalbar skatt i årets skattekostnad fremmkommer slik:	**-120193**	
Ordinært resultat før skattekostnad	-330516	330 516
Permanente forskjeller	0	7 928
Endring midlertidige forskjeller	0	-199571
Årets skattepliktige inntekt	0	138874
Fremførbart underskudd pr. 01.01		
Skattepliktig inntekt (fremførbart underskudd)		
Skatt, 22%		
Sum betalbar skatt	0	30552
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	30 552
Sum betalbar skatt	0	30 552

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2023	2022	Endring
Forskjeller som utlignes:			
Varige driftsmidler	0	407 457	0
Sum	0	407 457	0
Gr.lag utsatt skatt/ (utsatt skattefordel)	0	407 457	0
Utsatt skatt/ (-utsatt skattefordel)	0	89 641	0

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Schous plass

Note 8 - Egenkapital

Egenkapital	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 600	0	2 600
Sum innskutt egenkapital	**2 600**	**0**	**2 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 175 295	-238 419	2 936 876
Sum opptjent egenkapital	**3 175 295**	**-238 419**	**2 936 876**
Sum egenkapital	**3 177 895**	**-238 419**	**2 939 476**

707 Borettslaget Schous plass Org. nr. 952750941

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	fasaderehab + oppgradering av brannvern	
Lånenummer:	**12122992959**	**15160112953**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	2006
Rentesats:	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.03.2037	30.01.2027
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	2 365 000
Lånesaldo 01.01:	1 301 095	608 002
Avdrag i perioden:	64 644	137 982
Lånesaldo 31.12:	**1 236 452**	**470 020**
Saldo 5 år frem i tid:	875 985	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122992959	1	89 809	89 809
	1	74 743	74 743
	2	65 400	130 800
	2	58 119	116 238
	4	50 838	203 352
	2	47 303	94 606
	2	43 600	87 200
	2	40 023	80 046
	9	36 319	326 871
	1	32 784	32 784
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160112953	1	34 140	34 140
	1	28 412	28 412
	2	24 861	49 722
	2	22 093	44 186
	4	19 326	77 304
	2	17 982	35 964
	2	16 574	33 148
	2	15 214	30 428
	9	13 806	124 254
	1	12 462	12 462

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Schous plass

Note 10 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	1 706 472
Innskuddskapital	1 518 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**3 224 472**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**5 197 154**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr.1 518 000.

707 Borettslaget Schous plass Org. nr. 952750941

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Schous plass.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Schous plass

Styreleder	Betten Vaager (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Geir Edward Borch (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Nastaran Kowkabi (sign.)	09.04.2024

Årsmelding 2023 - Borettslaget Schous plass

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Betten Vaager
Styremedlem, Nastaran Kowkabi
Styremedlem, Geir Edward Borch
Varamedlem, Fanny Vaager
Varamedlem, Mads Danbolt

Styret i Borettslaget Schous plass består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Schous plass 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. Borettslaget Schous plass ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 952750941
Borettslaget Schous plass består av 26 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Schous plass er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586850. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schous plass onsdag 10.05.2023 kl. 17:00 - Hos Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sander Schanke

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sander Schanke

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Betten Vaager

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: 7
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80 000 ,- ble godkjent

4. Valg

4.1 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer til styret.

På valg er:
Fanny Vaager
Mads Danbolt
Eirin Heddeland

Vedtak:

Valgt ble: Mads Danbolt for 1 år.

Valgt ble: Fanny Vaager for 1 år.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Betten Vaager
Styremedlem, Nastaran Kowkabi
Styremedlem, Geir Edward Borch
Varamedlem, Fanny Vaager
Varamedlem, Mads Danbolt

Protokoll for Borettslaget Schous plass

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sander Schanke (sign.)	11.05.2023
Sekretær	Sander Schanke (sign.)	11.05.2023
Protokollvitne	Betten Vaager (sign.)	11.05.2023

Norsk takst

Schous plass 7 A, 0552 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 320



Befaringsdato: 07.02.2024 **Rapportdato:** 13.02.2024 **Oppdragsnr.:** 18747-2407

TAKSTPARTNER

Gyldig rapport
13.02.2024
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
07.2.2024	16:00:00	18:00:00	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
			Geir Edward Borch	Rekvirent
			Petter Eikum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	320		559.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Schous plass 7

Hjemmelshaver
Borettslaget Schous Plass

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SCHOU PLASS BORETTSLAGET	952750941			Borch Geir Edward

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Beskrivelser

Arealer og anvendelse

Mandat:
Verdivurdering av loftsareal i Schous Plass 7 og oppdraget er rekvirert av borettslagets styre v/Geir Borch.
Loftsareal fremstår som et uisolert råloft med tregulv, murvegger, trevegger og åpne sperrer/åser under undertak. Adkomst via felles trappeoppgang. Arealet benyttes i dag til boder.
Del av loft er allerede utbygget som del av underliggende leilighet. Det er fremvist kjøpekontrakt vedrørende dette areal fra 2014.

Grunnlag for beregning av areal er iht. NS 3420
Bruksarealet 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.

Schous plass 7 A, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 320
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Loft 1 (se tegning) Loftsareal er oppmålt til 30,6m² bruksareal/BRA og 34,0m² gulvareal/GUA. Målereferanser: det er målt fra ytterkant vegg mot pipe til ferdig eksisterende vegg. Ved innredning av loft til bolig vil arealene bli redusert grunnet bygging av vegger og nedforing av tak. Grunnlaget for verdiberegningen er satt ut ifra tidligere salg, kalkulasjonsverktøy og lignende objekter. Det er ikke hensyntatt lovlighet, eventuelle pålegg eller øvrige kommunale føringer når det gjelder utbygging av loftsarealet. Det er utarbeidet planskisse med målelinjer tilhørende objektet. Dette utgjør en m2-pris pålydende 22.222/BRA og 20.000/GUA	680 000
Loft 2 (se tegning) Loftsareal er oppmålt til 39,0m² bruksareal/BRA og 44,4m² gulvareal GUA. Målereferanser: det er målt mellom murvegger i lengderetning og fra bakvegg til bod/spilevegg. Ved innredning av loft til bolig vil arealene bli redusert grunnet bygging av vegger og nedforing av tak. Grunnlaget for verdiberegningen er satt ut ifra tidligere salg, kalkulasjonsverktøy og lignende objekter. Det er ikke hensyntatt lovlighet, eventuelle pålegg eller øvrige kommunale føringer når det gjelder utbygging av loftsarealet. Det er utarbeidet planskisse med målelinjer tilhørende objektet. Dette utgjør en m2-pris pålydende 20.512/BRA og 18.018/GUA	800 000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kjøpekontrakt			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

Schous plass 7 A, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 320
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Norsk takst

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

MITTLEDLED-lyslist f benkeplate t kjøkken, dimbar hvit, 60 cm, 5,5 watt.

500.-/st

Innebygd LED-belysning.

Godkjent for IP20.

Lysfarge: varmhvit (2700 Kelvin).

Fargegjengivelse: > 90.

Lyskilden har en levetid på ca. lyskilde a 25 000 timer. Det tilsvarer ca. 20 år hvis lampa er påslått tre timer om dagen.

Hvis du monterer flere MITTLED benkeplatebelysning, trenger du 1 VÅGDAL tilkoblingskabel for hver gruppe av lyslister for å koble belysningen til TRÅDFRI LED-driver.

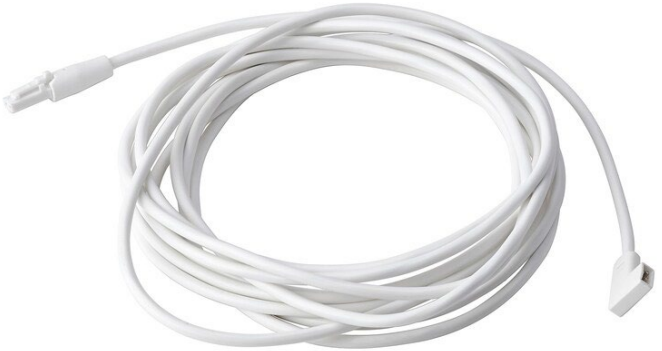
Må kombineres med TRÅDFRI LED-driver og VÅGDAL tilkoblingsledning og FÖRNIMMA strømledning, som alle selges separat.

Kan dimmes med RODRET trådløs dimmer, selges separat.

Dette produktet er en del av vårt smarthjem-sortiment. Koble det til, sammen med andre smartprodukter, til DIRIGERA hub og IKEA Home smart-appen for flere egenskaper og funksjoner.

VÅGDALTilkoblingsledning, hvit, 3.5 m

60.-/stk**Pris 60,-/stk**
48,- ekskl. mva







Med denne 3,5-meters ledningen kan du koble én eller en gruppe MITTLED LED-lyslister til én TRÅDFRI-driver for å styre dem trådløst – og samtidig.

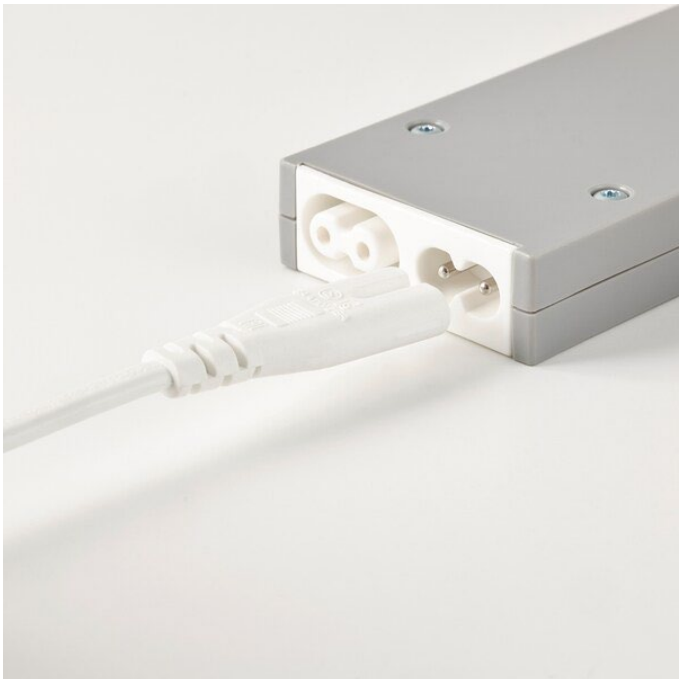
TRÅDFRIDriver for trådløs kontroll, smart grå, 30 W

400.-/stk**Pris 400,-/stk**
320,- ekskl. mva



FÖRNIMMAStrømtilkobling, 3.5 m

80.-/stk**Pris 80,-/stk**
64,- ekskl. mva





Schous Plass a/b : 9 lamper a 500 kr = 4500kr.

8 stk kabler a 60 kr= 480 kr

1-2 drivere: 400 kr pr stk, 400 evt 800 kr

Strømkabel 3,5 meter 80 kr.

Sum: 5860 kr x 3, (alle 27 boder i 7 a/b), =17580 kr.

Sum Rathkesgate: 6 lamper a 500 = 3000 kr

5 kabler a 60 kr = 300 kr

1 driver: 400 kr

Strømkabel : 80 kr

Sum: 3780kr

Alternativt har f.eks Malmberg Elektrisk LED lyslenker som man bruker på byggeplasser. Bruker lite strøm, utvikler ikke varme og bør lett gå å montere fra ett stikk gjennom hull i bodvegger. Ingen bryter ,men man må nappe ut stikk hver gang.

25 meter 2670kr + mva

50 meter 1600kr + mva! Med ett montert stikk kan man da rekke svært langt. Antar at hver bod er max 2 meter bred.

Møtereferat styremøte 5. mars 2024
Tilstede: Nastaran, Geir, Betten

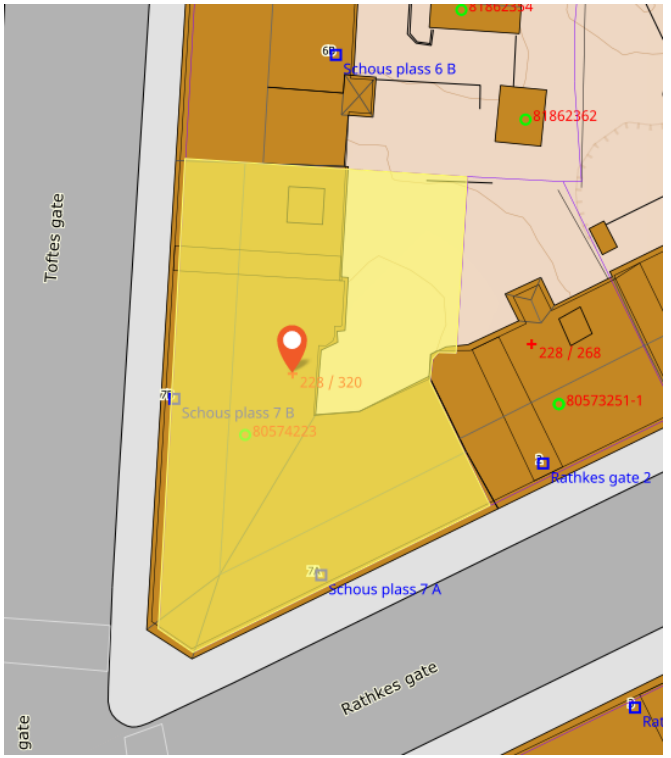
1. Innbrudd i kjelleren. Vi tror ikke det vil løse problemet å bytte dør. Vurderer å montere kamera i kjeller slik at eventuelle tyver ikke vil gå inn.
   Dette må forankres i vedtak på generalforsamling med minst 2/3 flertall.

2. Vinduene skal bli malt i riktig farge denne uken. Regner med at de starter utskiftning uken etter påske.

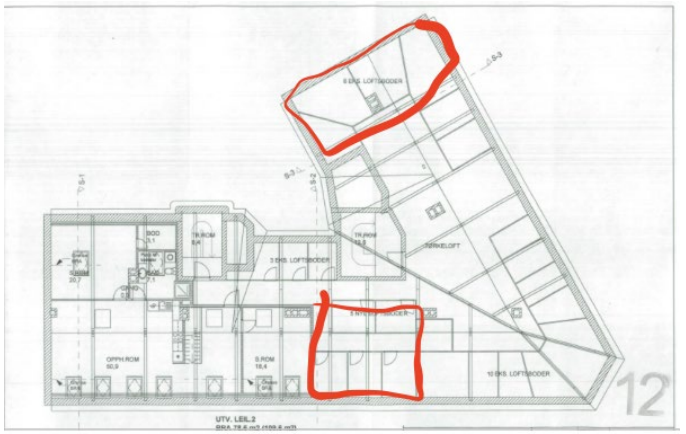
3. Vannskade i Rathkesgate. Betten sender tilbud fra de tre firmaene som har svart. Alle leser godt igjennom og stå drøfter vi på nett i løpet av helgen slik at vi kan gi et svar til firmaene på mandag.

4. Geir jobber med sak vedr loftsutbygging. Lager sak som skal tas opp i generalforsamling.

5. Vi skrinlegger prosjektet med askebeger. Nastaran kjøper inn noen potter som kan snus opp ned og så blir det tiltaket. Vi bør samtidig sende ut en mail og oppfordre til å bruke pottene.


Schous plass 6 B
81862362
Toftes gate
228 / 268
228 / 320
80573251-1
Schous plass 7 B
80574223
Rathkes gate 2
Schous plass 7 A
Rathkes gate


14
SCHOUS PLASS 7
NY FASADE MOT
RATHKES GATE
204 C
45
MÅL 1 : 100
MAKE
13
SCHOUS PLASS 7
NY FASADE MOT
SCHOUS PLASS
BYGGEMELDING
203 C
45
MÅL 1 : 100
MAKE



REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Schous plass Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 18.04.2024 kl. 17:00 - USBL sine lokaler Arbeidersamfunnets plass 1

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Borettslaget Schous plass

Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
Usbl`slokaler

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- 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.
- 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.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Schous plass

Tid og sted: Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Usbl`slokaler

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5

5.1 Vedlikehold av fasade

5.2 Utskiftning av nøkkelsystem

5.3 Frontvinduer

5.4 Risting av bygg

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Det foreslåtte honoraret er økt fra 80 000 NOK til 110 000 NOK da honoraret ikke er endret på mer enn 5 år. Økningen skyldes indeksregulering og økt mengde planlagt arbeid for styret.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret økes til 110 000 NOK

5.

5.1 Vedlikehold av fasade

Det er flere steder på fasaden falt ned puss og ornament. Dette tilsier at fasaden trenger rehabilitering.
Styret har bestilt befaring og utarbeidelse av rapport for å avdekke omfanget. I den forbindelse er Aut. Takstingeniør Kenneth Schie ved **Center Takst & Prosjekt AS** engasjert som prosjektleder for å ivareta HMS og byggherreforskriften.

Arbeidet er todelt;
1. Sikringsarbeid (3. - 6. mars) Utført!
2. Oppbygging av fasade

Det vil på generalforsamlingen fremlegges tilbud og Center Takst & Prosjekt sin anbefaling til entreprenør

Arbeidet innebærer Alle deler av fasaden skal oppgraderes. Med fasade menes alle murte/pussede flater fra overkant av asfalt til og med bakkant av takrenne. Smyg mot dører/vinduer er inkludert i fasadene.

Det er sannsynlig at takrenner må demonteres som del av arbeidet. Skader i pussoverflate, trekninger og detaljer skal utbedres på faglig måte. Det er skader i alle deler av fasaden, fra avskallinger i puss til demonterte deler av smyg. For fasadene langs offentlig gate beholdes dagens fargevalg (to ulike farger + hvite detaljer). For bakgården skal det gis opsjonspris dersom borettslaget ønsker ny farge på fasadene, mens pristilbudet skal inkludere dagens farge.

Fasader langs offentlig gate skal behandles med «anti-taggemiddel» for den del av fasaden som utgjør 1. etasje.

Samtlige nedløpsrør på fasadene skal skiftes inkludert i tilbudet. Alle nedløpsrør skal ha varmekabel fra bunn til topp. Det aksepteres gjenbruk av eksisterende varmekabler, disse skal kontrolleresfunksjonsdyktige av elektriker.

Det skal gis opsjonspris på rehabilitering av samtlige vinduer i trappeoppgangene. Oppgraderingen skal skje uten brannklassifisering av vinduene. Vindusglass beholdes, men kittes på nytt der kitt er skadet/mangler. Vinduer og karmer males til full dekk (to strøk) i tilsvarende farge på utvendig side. Åpningsbare vinduer skal ikke males slik at de ikke lett kan åpnes ved ferdigstilt prosjekt

Arbeidets omfang krever en avstemning i generalforsamling.

Forslag til vedtak: På bakgrunn av innkommende tilbud ønsker styret å følge takstingeniør, Kenneth Schie, sin anbefalning.

Det foreslås at entreprenør XXXXXXX får påstarte arbeid i henhold til rapport og tilbud. Arbeidet vil ved godkjenning av vedtak igangsettes XXXX (sett inn dato her)

5.2 Utskiftning av nøkkelsystem

Borettslaget benytter seg i dag av Hemer Lås & Dørtelefon AS. Nøkkelsystemet ble installert i 2014.

Styret har forsøkt å få oversikt over antall nøkler, og eventuelle nøkler på avveie. Det viser seg at det er et stort antall nøkler på avveie. Disse nøklene kan, i tillegg til å benyttes til private boliger, også brukes til å låse seg inn i fellesarealer, boder m.m.

Styret ønsker oppgradering og bytte av låssystem med adkomstbrikker som kan slettes ved tap, for å sikre beboernes trygghet og eiendeler. Dagens låsesystemer har i tillegg en tendens til å bli ødelagt, og det har blitt brukt mye ressurser på vedlikehold og bytte av disse.

Det er innhentet tilbud fra Lås1 Sikkerhet AS som presenteres på generalforsamlingen.
Arbeidets omfang krever en avstemning i generalforsamling.

Forslag til vedtak: På bakgrunn av innkommende tilbud ønsker styret å benytte seg av XXXX (entreprenør).

Det foreslås at XXXXX får påstarte arbeid i henhold til tilbud. Arbeidet vil ved godkjenning av vedtak igangsettes XXXX (sett inn dato her)

5.3 Frontvinduer

Frontvinduene er blitt dårlige i noen etasjer. Det er vanskelig å åpne/lukke disse og det bidrar i tillegg til at luft kommer inn. Dette skulle følges opp etter generalforsamlingen i 2024, men ingenting har skjedd.

Forslag til vedtak: Styret kartlegger behovet for vedlikehold av frontvinduer, ref generalforsamling 2024, og ser om eventuelt pakning må byttes ut der det er behov. Arbeidet kan anbefales å tas i sammenheng med fasaderehabilitering som foreslått i punkt 5.1

5.4 Risting av bygg

Beboer melder om sterk risting når biler (lastebiler, buss) kjører forbi. Det hat vært sånn lenge som er vel vanlig på Toftes gate, men i det siste halv året har det blitt

verre, særlig om natten.

Beboer er bekymret for tilstanden til huset.

Forslag til vedtak: Styret bestiller rystelsesmåling fra egnet konsulentvirksomhet og kartlegger rystelsene. Det må avdekkes om dette kan eller skal forfølges.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Peter Pontecorvo valgt for 2 år 2024

Styremedlem, Jørgen Wangensteen valgt for 1 år 2024

Styremedlem, Nastaran Kowkabi valgt for 1 år 2024

Varamedlem, Kjersti Karine Flatås valgt for 1 år 2024

Varamedlem, Geir Edward Borch valgt for 1 år 2024

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg:

Jørgen Wangensteen og Nastaran Kowkabi

Forslag til vedtak: I henhold til vedtektene §8-1 Styret skal borettslaget ha et styre som består av 1 styreleder og 2 - 4 andre medlemmer, med minst to varamedlemmer. Styremedlemmer velges av generalforsamlingen.

Styremedlem Jørgen Wangensteen har meldt at han ønsker å fratre sin plass i styret grunnet flytting. Det må derfor velges et nytt styremedlem. Nye styremedlem velges for 2. år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Kjersti Karine Flatås

Geir Edward Borch

Forslag til vedtak: I henhold til vedtektene §8-1 Styret skal borettslaget ha et styre som består av 1 styreleder og 2 - 4 andre medlemmer, med minst to varamedlemmer. Varamedlemmer velges av generalforsamlingen.

Varamedlem Kjersti Karine Flatås er kun valgt for ett år og har ikke anledning til å stille som varamedlem i 2025 / 2026. Det må derfor velges nytt varamedlem. Nytt varamedlem velges for 1. år.

Varamedlem Geir Edward Borsch stiller til gjenvalg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**966 794**	**1 497 480**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-264 969	-238 419
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	684 046	-202 625
B. Årets endring disponible midler	**419 077**	**-441 044**
C. Disponible midler	**1 385 871**	**966 794**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 354 275	1 088 071
Kortsiktig gjeld	-968 404	-121 276
C. Disponible midler	**1 385 871**	**966 794**

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	832 374	782 583	808 025	894 268
Leie forretningslokaler	1	1 126 380	1 050 916	1 138 406	1 143 096
Sum leieinntekt		**1 958 754**	**1 833 499**	**1 946 431**	**2 037 364**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	64 300	0	0	0
Sum annen inntekt		**64 300**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 023 054**	**1 833 499**	**1 946 431**	**2 037 364**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	38 963	38 963	38 500	43 500
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	110 000
Driftskostnad					
Energikostnad		46 590	48 313	70 000	60 000
Kostnad eiendom/lokale	5	61 489	62 475	59 000	73 294
Kommunale avgifter/renovasjon		442 587	382 570	434 000	501 358
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	118	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	12 828	0	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	8	956 179	946 981	190 000	400 000
Revisjonshonorar		5 560	31 935	5 350	5 489
Forretningsførerhonorar		116 605	110 831	114 886	121 151
Andre honorar	9	18 375	10 469	2 000	5 000
Kontorkostnad		0	1 655	2 500	0
TV/bredbånd		136 226	136 958	143 531	143 000
Kontingent og gaver		7 800	7 800	7 800	7 800
Forsikring		212 327	236 530	248 905	278 779
Eiendomsskatt		56 538	28 455	0	0
Andre kostnader	10	24 937	15 648	4 000	7 000
Sum kostnad		**2 217 122**	**2 139 382**	**1 404 472**	**1 760 371**
Driftsresultat		**-194 068**	**-305 883**	**541 959**	**276 993**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		55 811	34 778	0	0
Rentekostnad		126 712	87 506	89 755	133 807
Netto finansposter		**70 901**	**52 728**	**89 755**	**133 807**
Skatt på ordinært resultat		0	-120 193	0	0
Netto ekstraordinære poster		**0**	**-120 193**	**0**	**0**
Årsresultat		**-264 969**	**-238 419**	**452 204**	**143 186**
Overført til/fra annen egenkapital		-264 969	-238 419	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-264 969**	**-238 419**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Schous plass

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	4 999 654	4 999 654
Påkostninger	4	197 500	197 500
Sum anleggsmidler		**5 197 154**	**5 197 154**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		10 006	7 333
Andre kortsiktige fordringer		0	12 793
Forskuddsbetalte kostnader		137 230	132 186
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 207 039	935 760
Sum omløpsmidler		**2 354 275**	**1 088 071**
SUM EIENDELER		**7 551 429**	**6 285 225**

Balanse 2024 Borettslaget Schous plass

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		**2 600**	**2 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 671 907	2 936 876
Sum opptjent egenkapital		**2 671 907**	**2 936 876**
Sum egenkapital	**11**	**2 674 507**	**2 939 476**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	2 390 518	1 706 472
Borettsinnskudd		1 518 000	1 518 000
Sum langsiktig gjeld		**3 908 518**	**3 224 472**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		133	2 375
Leverandørgjeld		883 911	106 126
Skyldig off. myndigheter		2 009	2 010
Påløpne renter		802	778
Annen kortsiktig gjeld		81 549	9 987
Sum kortsiktig gjeld		**968 404**	**121 276**
Sum gjeld		**4 876 922**	**3 345 748**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 551 429**	**6 285 225**
Pantstillelser	13	3 908 518	3 224 472

Sted:_____ Dato:_____

Peter Pontecorvo
Styreleder

Jørgen Wangensteen
Styremedlem

Nastaran Kowkabi
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. 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.

Ingen utsatt skatt pr 2023.

Laget var skattepliktig i fjor da regnskapet ble avlagt.
boligselskapet fikk dispensasjonen godkjent via omgjøringsvedtak i Juli 2023.

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Schous plass

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	487 044	487 044
3618 Leietillegg strøm	-150	350
3619 Dugnadstillegg	20 904	4 504
3650 Innkrevde felleskostn. renter	109 231	84 614
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	215 345	206 071
3605 Leie forretningslokaler	1 126 380	1 050 916
Sum	**1 958 754**	**1 833 499**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	12 500	0
3999 Andre inntekter	51 800	0
Sum	**64 300**	**0**

tekst

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	21 227	21 227
5150 Påløpne feriepenger	3 035	3 035
5400 Arbeidsgiveravgift	14 273	14 273
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	428	428
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	**118 963**	**118 963**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,06

707 Borettslaget Schous plass Org. nr. 952750941

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bolgeiendom	Varmekabel takrenner	Fugleavvisningsutstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 999 654	53 426	197 500
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 999 654	53 426	197 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	53 426	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 999 654	0	197 500
Anskaffelsesår :	1979	2006	2020
Antatt levetid i år :		15	

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP586850

Borettslagets eiendommer er oppført på g.nr 228, b.nr 268 og 320 i Oslo kommune. Eiertomt på 787 kvm.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 800	0
6361 Fast renhold	50 265	47 200
6362 Skadedyrutryddelse	0	15 275
6392 Containerleie/tømming	9 424	0
Sum	**61 489**	**62 475**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	118	0
Sum	**118**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	11 937	0
6552 Driftsmateriell	891	0
Sum	**12 828**	**0**

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Schous plass

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	872 208	835 439
6602 Vedlikehold VVS	0	53 975
6603 Vedlikehold elektro	6 353	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	28 361	34 272
6619 Dugnadsutbetaling	12 800	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	9 025	8 875
6641 Malerarbeider	1 132	2 006
6643 Glassarbeid/Vindu	0	1 947
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	12 468
6648 Vedlikehold dører og porter	26 300	-2 000
Sum	**956 179**	**946 981**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 275	10 469
6730 Teknisk honorar	4 100	0
Sum	**18 375**	**10 469**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 196	14 138
7770 Betalingskostnader	1 005	1 074
7772 Omkostninger inkasso	13 500	0
7773 Omkostninger innkreving	2 190	433
7792 Ørediffèranse	1	4
7795 Husleietap	46	0
Sum	**24 937**	**15 648**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 600	0	2 600
Sum innskutt egenkapital	**2 600**	**0**	**2 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 936 876	-264 969	2 671 907
Sum opptjent egenkapital	**2 936 876**	**-264 969**	**2 671 907**
Sum egenkapital	**2 939 476**	**-264 969**	**2 674 507**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:		fasaderehab + oppgradering av brannvern	
Lånenummer:	**16368687638**	**12122992959**	**15160112953**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2012	2006
Rentesats:	5.91 %	5.80 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.03.2049	30.03.2037	30.01.2027
Opprinnelig lånebeløp:	900 000	2 000 000	2 365 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 236 452	470 020
Avdrag i perioden:	8 579	64 020	143 355
Opptak i perioden:	900 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**891 421**	**1 172 432**	**326 665**
Saldo 5 år frem i tid:	794 897	790 665	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122992959	1	85 159	85 159
	1	70 873	70 873
	2	62 014	124 028
	2	55 110	110 220
	4	48 206	192 824
	2	44 854	89 708
	2	41 342	82 684
	2	37 950	75 900
	9	34 439	309 951
	1	31 087	31 087
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160112953	1	23 727	23 727
	1	19 747	19 747
	2	17 278	34 556
	2	15 355	30 710
	4	13 431	53 724
	2	12 497	24 994
	2	11 519	23 038
	2	10 574	21 148
	9	9 595	86 355
	1	8 661	8 661
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368687638	1	64 748	64 748
	1	53 886	53 886
	2	47 150	94 300
	2	41 901	83 802
	4	36 652	146 608
	2	34 103	68 206
	2	31 433	62 866
	2	28 854	57 708

Langsiktig gjeld

	9	26 184	235 656
	1	23 636	23 636

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Schous plass

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	2 390 518
Innskuddskapital	1 518 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**3 908 518**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**5 197 154**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr.1 518 000.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Schous plass.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Schous plass

Styreleder	Peter Pontecorvo (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Jørgen Wangensteen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Nastaran Kowkabi (sign.)	10.03.2025

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 Borettslaget Schous Plass

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Schous Plass som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 7HKTY-SSUO7-UJT4Y-M3EQS-TCWOG-RHTY9

KPMG

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: 7HKTY-5SUO7-UJT4Y-M3EQS-TCVOG-RHTY9

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-13 13:45:59 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7HKTY-5SUO7-UJT4Y-M3EQS-TCVOG-RHTY9

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Schous plass

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Peter Pontecorvo
Styremedlem, Jørgen Wangensteen
Styremedlem, Nastaran Kowkabi
Varamedlem, Kjersti Karine Flatås
Varamedlem, Geir Edward Borch

Styret i Borettslaget Schous plass består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Schous plass 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. Borettslaget Schous plass ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 952750941

Borettslaget Schous plass består av 26 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Schous plass er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586850. 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 leilighet 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.

Borettslaget Schous plass har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll og test av brannalarmanlegg utført av Firesafe, 18. januar.
- Kontroll og bytte av batteri i brannvarslere i alle leiligheter utført av Norsk brannvern, 18. januar.
- Sjekk av fremkommelighet i branntrapp i oppgang 7A, 2 ganger.
- Startet arbeid med sikring av fasade
- Sperret for snøras med fysiske sperrer og skilting
- Byttet ødelagte låsekasser ved Schous Plass 7B og Rathkes gate 2.
- Soppkontroll i kjeller
- Oppfølgning skadedyr

- Visuelt kontrollert utearealer
- Undersøkt låsesystemer
- Sikring av fellesarealer etter innbrudd

Styrets arbeid

Styret i Borettslaget Schous Plass har i løpet av 2024 hatt 6 fastsatte styremøter. I tillegg til dette har det også blitt avholdt konstituering av ny styreleder etter ekstraordinær generalforsamling da tidligere styreleder ønsket å avtre sitt verv. Ekstraordinært styremøte ble avholdt på Bonabo med høringsperiode 08.10 og stemmeperiode 10.10 - 11.10.

I løpet av 2024 har vinduer i bakgård blitt byttet, og sak har blitt fulgt opp grunnet utilfredstillende arbeid av entreprenør. Det er påstartet arbeid i forbindelse med rørutbedring i Rathkes gate 2. Dette arbeidet ferdigstilles ila Q1 25.

Det ble i 2024 tatt opp et lån på 900 000 i samråd med USBL for å sikre dekning av arbeidet for utbedring av rør og utbytting av vinduer. Styret har vedtatt nytt budsjett for 2025.

Det er blitt brukt en del tid på å strukturere styrets arbeid i tiden fremover, i tillegg til å nøste opp i gamle saker og utført arbeid i borettslaget. Kartlegging av vedlikeholdsetterslep har vært en prioritert sak for styret, i tillegg til å gjennomgå og evaluere eksisterende avtaler og kontrakter.

Styrearbeidet har blitt digitalisert, og flyttet til sin helhet til Bonabo. Styret har prioritert HMS-tiltak og vedlikeholdstiltak som vil følges opp og iverksettes i løpet av 2025. Det er ønskelig å skape et bedre bomiljø og utbedring av fellesarealer som bidrar til økt bruk og et mer sosialt fellesskap.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 03.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schous plass torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Usbl`slokaler.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Peter Pontecorvo

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: 8

Antall fremlagte fullmakter:2

Totalt:10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Det foreslåtte honoraret er økt fra 80 000 NOK til 110 000 NOK da honoraret ikke er endret på mer enn 5 år. Økningen skyldes indeksregulering og økt mengde planlagt arbeid for styret.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 110000,- ble godkjent

5.

5.1 Vedlikehold av fasade

Det er flere steder på fasaden falt ned puss og ornament. Dette tilsier at fasaden trenger rehabilitering.
Styret har bestilt befaring og utarbeidelse av rapport for å avdekke omfanget. I den forbindelse er Aut. Takstingeniør Kenneth Schie ved **Center Takst & Prosjekt AS** engasjert som prosjektleder for å ivareta HMS og byggherreforskriften.

Arbeidet er todelt;
1. Sikringsarbeid (3. - 6. mars) Utført!
2. Oppbygging av fasade

Det vil på generalforsamlingen fremlegges tilbud og Center Takst & Prosjekt sin anbefaling til entreprenør

Arbeidet innebærer Alle deler av fasaden skal oppgraderes. Med fasade menes alle murte/ pussede flater fra overkant av asfalt til og med bakkant av takrenne. Smyg mot dører/ vinduer er inkludert i fasadene.

Det er sannsynlig at takrenner må demonteres som del av arbeidet. Skader i pussoverflate, trekninger og detaljer skal utbedres på faglig måte. Det er skader i alle deler av fasaden, fra avskallinger i puss til demonterte deler av smyg. For fasadene langs offentlig gate beholdes dagens fargevalg (to ulike farger + hvite detaljer). For bakgården skal det gis opsjonspris dersom borettslaget ønsker ny farge på fasadene, mens pristilbudet skal inkludere dagens farge.
Fasader langs offentlig gate skal behandles med «anti-taggemiddel» for den del av fasaden som utgjør 1. etasje.

Samtlige nedløpsrør på fasadene skal skiftes inkludert i tilbudet. Alle nedløpsrør skal ha varmekabel fra bunn til topp. Det aksepteres gjenbruk av eksisterende varmekabler, disse skal kontrolleresfunksjonsdyktige av elektriker.

Det skal gis opsjonspris på rehabilitering av samtlige vinduer i trappeoppgangene. Oppgraderingen skal skje uten brannklassifisering av vinduene. Vindusglass beholdes,

men kittes på nytt der kitt er skadet/mangler. Vinduer og karmer males til full dekk (to strøk) i tilsvarende farge på utvendig side. Åpningsbare vinduer skal ikke males slik at de ikke lett kan åpnes ved ferdigstilt prosjekt

Arbeidets omfang krever en avstemning i generalforsamling.

Vedtak:
Vedtatt å følge takstingeniør, Kenneth Schie, sin anbefalning.

Entreprenør Kaasa får påstarte arbeid i henhold til rapport og tilbud. Styret velger hvilke løsninger som er hensiktsmessige og tid for oppstart.

5.2 Utskiftning av nøkkelsystem

Borettslaget benytter seg i dag av Hemer Lås & Dørtelefon AS. Nøkkelsystemet ble installert i 2014.

Styret har forsøkt å få oversikt over antall nøkler, og eventuelle nøkler på avveie. Det viser seg at det er et stort antall nøkler på avveie. Disse nøklene kan, i tillegg til å benyttes til private boliger, også brukes til å låse seg inn i fellesarealer, boder m.m.

Styret ønsker oppgradering og bytte av låssystem med adkomstbrikker som kan slettes ved tap, for å sikre beboernes trygghet og eiendeler. Dagens låsesystemer har i tillegg en tendens til å bli ødelagt, og det har blitt brukt mye ressurser på vedlikehold og bytte av disse.

Det er innhentet tilbud fra Lås1 Sikkerhet AS som presenteres på generalforsamlingen. Arbeidets omfang krever en avstemning i generalforsamling.

Vedtak:
Styret får mandat til å gå videre med utskifting av låssystem og videreforhandling, valg av leverandør samt løsning.

5.3 Frontvinduer

Frontvinduene er blitt dårlige i noen etasjer. Det er vanskelig å åpne/lukke disse og det bidrar i tillegg til at luft kommer inn. Dette skulle følges opp etter generalforsamlingen i 2024, men ingenting har skjedd.

Vedtak:
Styret kartlegger behovet for vedlikehold av frontvinduer, ref generalforsamling 2024, og ser om eventuelt pakning må byttes ut der det er behov. Arbeidet kan anbefales å tas i sammenheng med fasaderehabilitering som foreslått i punkt 5.1

5.4 Risting av bygg

Beboer melder om sterk risting når biler (lastebiler, buss) kjører forbi. Det hat vært sånn lenge som er vel vanlig på Toftes gate, men i det siste halv året har det blitt verre, særlig om natten.

Beboer er bekymret for tilstanden til huset.

Vedtak:
Styret bestiller rystelsesmåling fra egnet konsulentvirksomhet og kartlegger rystelsene. Det må avdekkes om dette kan eller skal forfølges.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg:

Jørgen Wangensteen og Nastaran Kowkabi

Vedtak:
Valgt ble: Nastaran Kowkabi for 2 år.

Valgt ble: Mads Danolt for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Kjersti Karine Flatås

Geir Edward Borch

Vedtak:
Valgt ble: Geir Edward Borch for 1 år.

Valgt ble: Snorre Myhre for 1 år.

Protokoll for Borettslaget Schous plass

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bjerknes (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Peter Pontecorvo (sign.)	04.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Schous plass

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Schous plass

Møtet avholdes digitalt på Bonabo

Høringsperiode: 08.10.24 kl 12:00 til 10.10.2024 Kl 09:00

Stemmeperiode: 10.10.2024 Kl 12:00 til 11.10.2024 Kl 12:00

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 Valg av styreleder

Frist for å kreve fysisk møte

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 3 dager før torsdag 10.10.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg av styreleder

Betten Vaager har fratrådt sin rolle som styreleder og nytt medlem skal velges for 2 år.

Kandidat : Peter Pontecorvo

Informasjon fra vedkommende:

Jeg ønsker å melde meg som styreleder for Borettslaget.
Jeg har både erfaring med det organisatoriske, regnskap og kjenner godt til bygge og anlegg igjennom jobb. Samt at jeg har erfaring med leietakere og forhandling av avtaler, samt fartstid som styremedlem i kommersiell setting.

Forslag til vedtak: Peter Pontecorvo velges til styreleder for 2 år.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Schous plass torsdag 10.10.2024 kl. 12:00 - Digitalt på Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Betten Vaager

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 11
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 11

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg av styreleder

Betten Vaager har fratrådt sin rolle som styreleder og nytt medlem skal velges for 2 år.

Kandidat : Peter Pontecorvo

Informasjon fra vedkommende:

Jeg ønsker å melde meg som styreleder for Borettslaget.
Jeg har både erfaring med det organisatoriske, regnskap og kjenner godt til bygge og anlegg igjennom jobb. Samt at jeg har erfaring med leietakere og forhandling av avtaler, samt fartstid som styremedlem i kommersiell setting.

Vedtak:
Vedtak:

Peter Pontecorvo valgt som ny styreleder for 2 år.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Schous plass

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Bjarne Bjerknes (sign.)	14.10.2024
Protokollvitne	Betten Vaager (sign.)	14.10.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schous plass torsdag 18.04.2024 kl. 17:00 - USBL sine lokaler Arbeidersamfunnets plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Betten Vaager

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: 10
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Salg av loft over Schous Plass 7 A og 7B

Sak X: Salg av loftsareal
1. Innledning. Sakens historikk
Styret i Borettslaget har i en lengre periode vært i prosessen med vurdering av salg av loftsareal i
borettslaget. Dette på bakgrunn av forespørsler fra flere andelseiere som har ytret et ønske om kjøp av
areal, med formål om innlemming av eksisterende boligareal.
Saksforholdet ble senest behandlet på generalforsamling i 2022. Et flertall på 9 mot 1 stemmer (1
blank) samtykket da til at styret ble gitt fullmakt til å gå videre med saken.
Vedlegg 1: Protokoll fra generalforsamling 2022 med vedlegg
Forut for generalforsamling i 2022 var det lagt til grunn at det kun var to andelseiere som ønsket å
kjøpe arealet. I etterkant av behandlingen ytret ytterligere en andelseier interesse for salg. Som følge
av et behov for å klarlegge styrets rammer for videre salgsprosess, samt innhenting av mer
informasjon forut for en slik prosess, besluttet styret at saken skulle behandles på ny på Generalforsamling.
Ut ifra styrets syn er det altså allerede vilje innad i borettslaget for at loftsareal skal selges. Likevel at
det er nyttig og opplysende at saken gjennomgås og behandles på denne Generalforsamling.
Overordnet er styrets standpunkt at en bør gå videre med en prosess om salg. En nærmere
gjennomgang av aktuelt salgsareal, den videre prosessen og styrets rammer for håndtering av et
eventuelt salg følger punktvis under.
Et vedtak om salg av loftsarealet krever et flertall på 2/3 på Generalforsamling, jf. borettslagsloven §
8-9.
Styrets vedtaksforslag følger under i punkt 4.
2. Nærmere om aktuelt loftsareal, forutsetninger for salg mv.
Aktuelt loftsareal er beliggende over Schous plass 7a/Schous plass 7b. Rettslig sett er arealet å anse
som fellesareal, jf. borettslagsloven § 5-1.

Loftet benyttes i dag til lagring og består av råloft med tre og metallboder og et par takvinduer. Med
unntak av metalboder er resten av loftet av gammel dato.
Aktuelt salgsareal er på 34/44,4 kvm GUA (gulvareal) og er plassert over Schous plass 7a/Schous
plass 7b.
Vedlegg 2: Situasjonskart.
En salgsprosess vil ikke medføre at tap av lagringsplass i borettslaget. Forutsetningen for salg av areal
er at alle boder som blir berørt, blir erstattet/gjenoppbygget av kjøper, med tilsvarende areal. Bodene
vil bli bygget opp på en annen del av loftet, avhengig av hvilken del av arealet som selges.
Utbyggingen vil ikke ha innvirkning på adkomsten til disse bodene.
Et salg vil generere økt inntekt til borettslaget i form av enkeltsum fra salget. Videre som følge av økte
felleskostnader hos den aktuelle kjøper.
Rent praktisk vil en salgsprosess kunne medføre noe bygningstøy og en større saksbehandlingsmengde
for styret.

Interesserte andelseiere ønsker å kjøpe loftareal for å utvide egne leiligheter. Dette vil kreve at flere
eksisterende boder fjernes og gjenoppbygges. Per nå er det tre andelseiers som har ytret ønske om
kjøp. For disse vil utbygging vil det enten skje en utvidelse enten horisontalt eller vertikalt. To av
andelseiernes foreløpige forslag for utvidelse følger som bilag i protokoll fra generalforsamlingen i
2022 (vedlegg 1 over).
Et eventuelt salg vil blant annet innebære følgende forutsetninger:
- Areal innenfor de begrensninger som følger av vedlegg 1 i selges til én andelseier («Kjøper»)
- Salgsarealet kan benyttes til utvidelse av eksisterende bo areal. Arealet kan ikke brukes i strid
med det som ellers er normalt bruksformål i borettslaget, jf. borettslagsloven og vedtekter.
- Kjøper er ansvarlig for kostnader og gjennomføring av oppbygging av eksisterende boder.
- Kjøper er selv ansvarlig for at nødvendige godkjenninger fra kommunen er på plass. Dette
omfatter også ansvar for eventuelle kostnader i søknadsprosesser mv.
- Kjøper er ansvarlig for eventuelle andre merkostnader, skader e.l. en ombygging fører med
seg.
Dette er punkter som antas å best kunne hensyntas gjennom kjøpekontrakten.
Et salg av areal til en andelseier vil samtidig kreve at borettslagsinterne forhold følges opp. Dette da
salget legger opp til at det skjer en utvidelse av eksisterende andel og endring av arealets
klassifisering. Dette vil kunne nødvendiggjøre endring av fordelingsbrød/felleskostnader og eventuelt
endring av bygg- og finansieringsplan. Et salg forutsetter at disse forhold er nærmere klarlagt og vil
komme på plass, i tråd med den rettslige reguleringen og vedtektene ellers.
3. Styrets rammer for den videre prosessen. Kjøpesum mv.
Styrets forslag til vedtak (se under) innebærer at styret gis fullmakt til å gå videre med et salg av areal
og ta de nødvendige beslutningene i prosessen. Per nå anser en at en må gjennom følgende steg i en
slik prosess:
- Avklaring av hvilke borettslagsinterne forhold som må komme på plass ved et salg (endring
av fordelingsnøkkel mv.)

- Valg av kjøper og inngåelse av kjøpekontrakt.
- Godkjenning av konkrete byggeplaner, basert på plantegninger, beskrivelse mv.
- Oppfølging av borettslagsinterne forhold mv.
Før styret inngår en avtale om salg, skal andelseier fremlegge tegninger og beskrivelse av det arbeidet
som planlegges å gjøres. Andelseier vil selv være ansvarlig for at planene blir godkjent etter offentlige
krav og regler, dersom salg skjer.
Det ble innhentet en takstrapport av styret den 12. februar 2024 for taksering av loftsarealets verdi og
avklaring av aktuell salgssum.
Vedlegg 3: Takstrapport
Takstrapporten gir anvisning på en kvadratmeterpris på hhv. kr 22 222/BRA og 20 512/BRA. Årsaken
til at arealet er verdsatt noe ulikt, antas å ha sammenheng med blant annet gulvarealets variasjon i
takhøyde.
Styrets forslag er at disse kvadratmeterprisene er førende for fastsetting av eventuell kjøpesum. Rent
konkret at aktuelle andelseiere melder interesse basert prisen som takstrapporten legger opp til. I og
med at areal som kjøpes antakeligvis vil omfatte areal i begge de nevnte prisklasser, er styrets forslag
at kvadratmeterprisen fastsettes som median av disse beløpene – kr 21 367. Dersom flere andelseiere
ønsker å kjøpe areal, vil utvelgelsen skje ved gjennomføring av en budrunde.

Styrets fullmakt omfatter faktiske og rettslige beslutninger som oppstår i forbindelse med en eventuell
salgsprosess. Likevel under de forutsetninger som følger av gjennomgangen i denne innkalling. Disse
er nærmere formulert gjennom vedtaksforslaget under.
4. Forslag til vedtak
På bakgrunn av gjennomgangen over foreslår styret at følgende vedtak fattes:
Styret gis fullmakt til å gå videre med salg av loftsareal i borettslaget. Dette innenfor følgende
rammer:
i. Salg av inntil 45 kvm av loftareal angitt i vedlegg 2. Dette for utvidelse/utbygging av Kjøpers eksisterende boareal, enten horisontalt eller vertikalt.
ii. Areal skal selges til minst kr 21 367 per kvm, ref. takstrapport i vedlegg 3.
iii. Forutsetninger nevn punktvis under punkt 2 må hensyntas i prosessen.
iv. Kjøper utvelges etter en budrunde med en startpris på kr 21 367 per kvm. Unntaksvis kan denne prioritet fravikes dersom andelseier planer om utbygging ikke er forenelige med de forutsetningene som følger over. Areal vil da selges til nest høyest budgiver, men likevel ikke under nevnte minstepris.
v. Styret skal gjennomgå og vurdere Kjøpers utbyggingsplaner nærmere (planlagte arbeider mv.). Dette gjøres som ledd i en eventuell salgsprosess.
vi. Styret er ikke forpliktet til å gå videre med et salg dersom det avdekkes rettslige eller faktiske problemstillinger som vil gjøre salgsprosess/gjennomføring vanskelig eller umulig. Dette sett hen til borettslaget som helhet og videre drift og forvaltning.

Forslaget krever et flertall på 2/3 på Generalforsamling for å anses vedtatt.

Vedtak:

Styret ønsker å gå videre med salg av loftsareal i borettslaget innenfor oppgitte rammer.

Vedtak: Enstemmig nedstemt.

5.2 Loftsbelysning

Det har kommet forslag om mer lys på loftet og inne i bodene.

To ulike løsninger, fra Ikea og Malmberg

Vedtak:
Styret vet at det mest sannsynlig kommer utbygging av loft.

På bakgrunn av dette synes vi den billigste løsningen (Fra Malmberg) virker mest fornuftig. Enkel montering, kan gjøres på dugnad.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder
På valg: Betten Vaager

Vedtak:
Valgt ble: Betten Vaager for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret
På valg: Borch, Geir Edward, Kowkabi, Nastaran,

Vedtak:
Valgt ble: Kowkabi, Nastaran for 1 år.

Valgt ble: Jørgen Wangenstein for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret
på valg: Danbolt, Mads, Vaager, Fanny

Vedtak:
Valgt ble: Geir Edward for 1 år.

Valgt ble: Kjersti Katrine Flatås for 1 år.

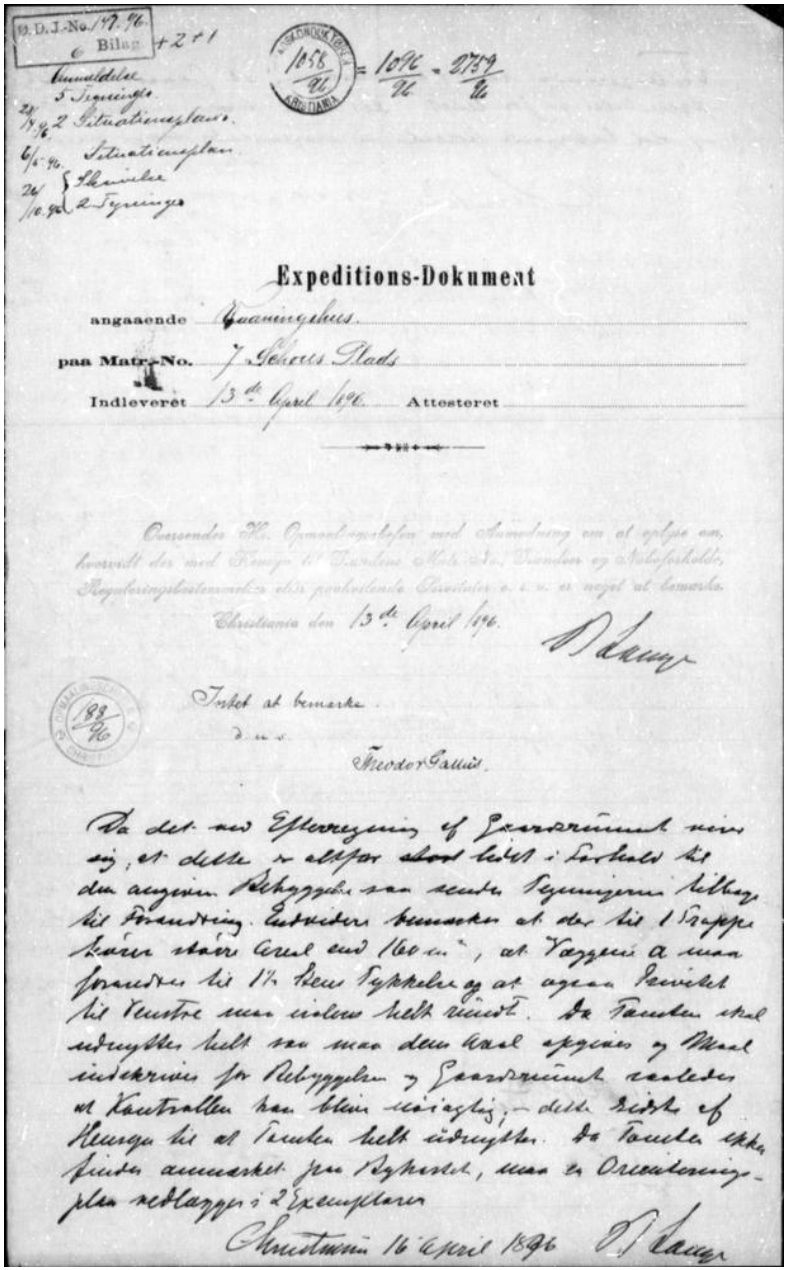
6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble:

7. Vedlegg

Møteleder: Bjarne Bjerknes /s/

Protokoll vitne: Betten Vaaer /s/



B. D. J. No. 17. 96.
c Bilag +2+1
Anmeldelse
3 Tegninger
24/4 96 2 Situationsplaner.
6/5 96 Situationsplan
26/ 5 Skrivelse
10/6 96 2 Tegninger

1058/96 = 1096/96 - 2737/96

Expeditions-Dokument

angaaende Baaningshus

paa Matr.-No. 7 Schous Plads

Indleveret 13de April 1896. Attesteret

Undertegnede H. Ommeldelsesblanket med Anmodning om at optage anmeldt der med Tegninger til Bygning Nr. Tomten og Nabolaget, Reguleringsbestemmelser eller paatrykte Betingelser o. s. v. er noget at bemærke.

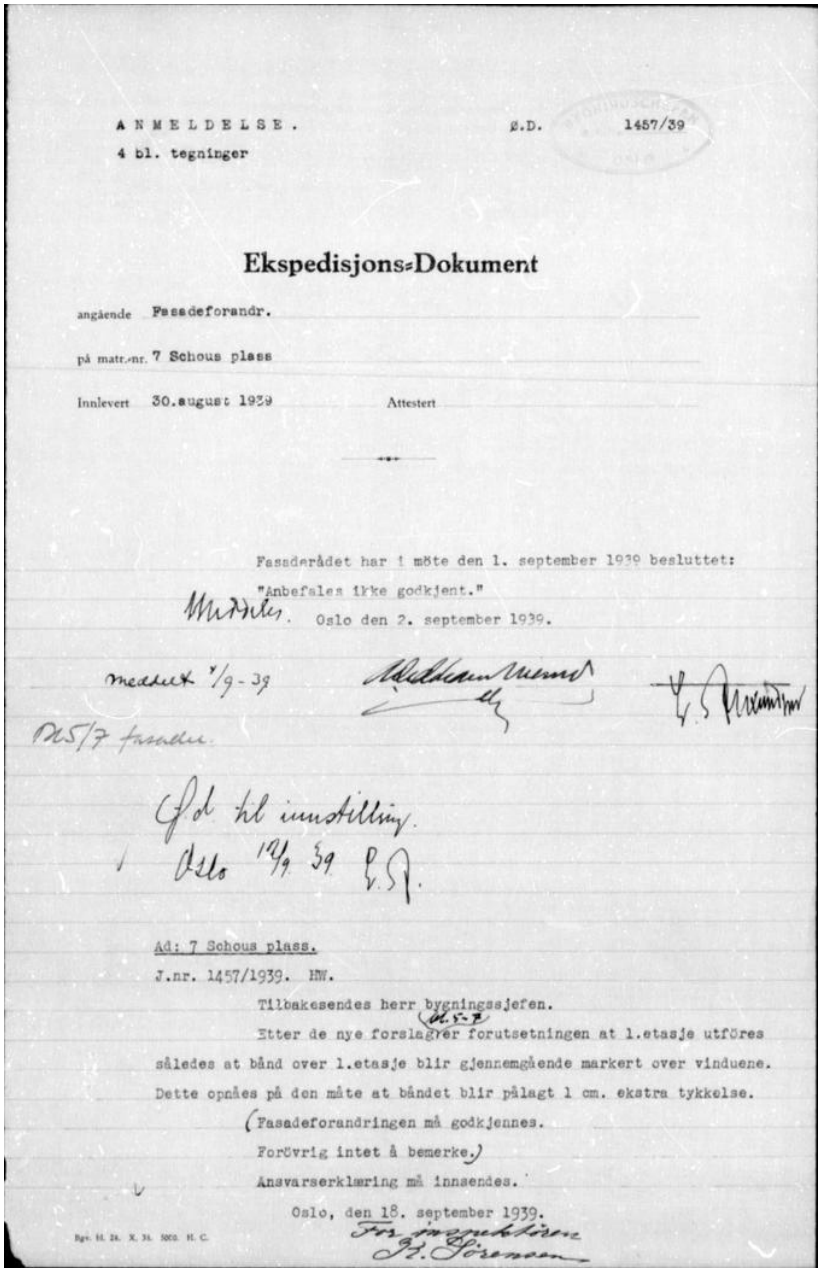
Christiania den 13de April 1896. D. Kaas

1093/96

Intet at bemærke.
d. u. s.
Theodor Sallis.

Da det ved Efterregning af Gaardsrummet viser sig, at dette er altfor smaat holdt i Forhold til den angivne Bebyggelse saa vender Tegningerne tilbage til Forandring. Undersøgelsen bemærker at der til 1 Kjøkken skaffes Areal ned 160 m², at Vaaningerne maa forandres til 1½ Stens Tykkelse og at ogsaa Incitet til Venstre maa indlegges helt rundt. Da Tomten skal indmures helt saa maa den Del af Mur indskrives for Bebyggelsen i Gaardsrummet saaledes at Kantstenen kan blive liggende, — dette rigtig af Hensyn til at Tomten helt indmures. Da Tomten ikke findes anmerket paa Kjørekart, maa en Overensstemmelsesplan vedlægges i 2 Exemplarer

Christiania 16 April 1896 D. Kaas



A N M E L D E L S E . Ø.D. 1457/39

4 bl. tegninger

Ekspedisjons=Dokument

angående Fasadeforandr.

på matr.nr. 7 Schous plass

Innlevert 30.august 1939 Attestert

Fasaderådet har i møte den 1. september 1939 besluttet:

"Anbefales ikke godkjent."

Oslo den 2. september 1939.

meddelt 7/9-39

N25/7 fasader.

Sbl til innstilling.

Oslo 12/9 39

Ad: 7 Schous plass.

J.nr. 1457/1939. HW.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Etter de nye forslag(?) forutsetningen at 1.etasje utføres således at bånd over 1.etasje blir gjennemgående markert over vinduene. Dette opnåes på den måte at båndet blir pålagt 1 cm. ekstra tykkelse.

(Fasadeforandringen må godkjennes.

Forøvrig intet å bemerke.)

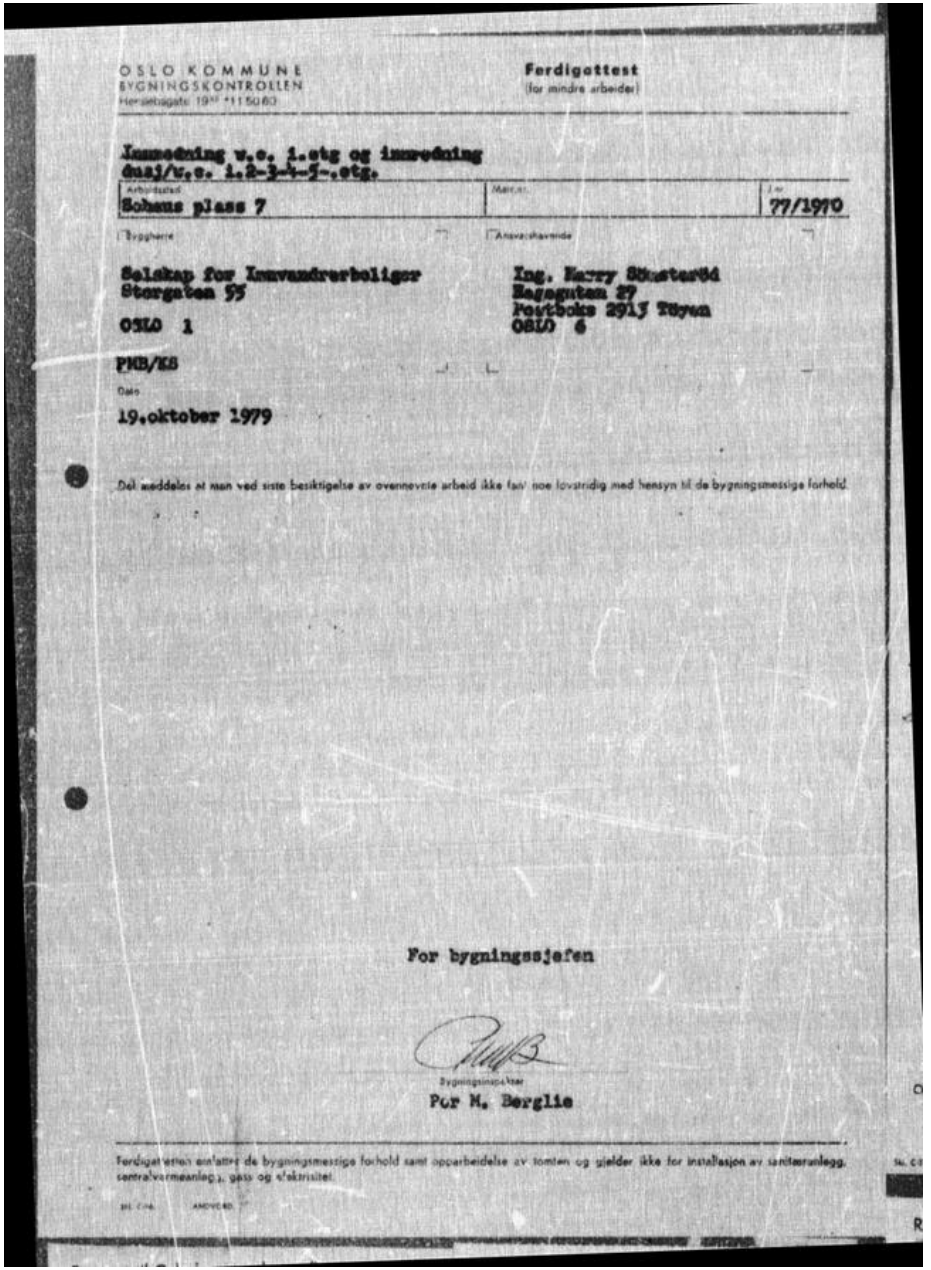
Ansvarserklæring må innsendes.

Oslo, den 18. september 1939.

For magistratens

B. Sørensen

Bgv. H. 24. X. 38. 5000. H. C.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletogata 19[III] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innsetning v.c. 1.etg og innredning dusj/v.c. 1.2-3-4-5-.etg.

Arbeidssted	Matrikl.	År
Bohems plass 7		**77/1970**

Byggherre — Ansvarshavende

Selskap for Innvandrerboliger
Storgaten 95
0310 1

Ing. Harry Stuestøl
Hagegaten 27
Postboks 2913 Tøyen
0610 6

PKB/KS

Dato
19.oktober 1979

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 13.03.2019

Deres ref.: Marius Pedersen | Vår ref.: 201706745-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHOUS PLASS 7 A-B	Eiendom:	228/320/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET SCHOUS PLASS	Adresse:	v/BBL Finansforetak AS, Postboks 384, 8081 BODØ
Søker:	FIRESAFE TECH AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Schous plass 7 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 12.03.2019.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.03.2019 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET SCHOUS PLASS, v/BBL Finansforetak AS, Postboks 384, 8081 BODØ, bttnvaager@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt Tanja Vardund
Drammensveien 126 A
0277 OSLO
tanja.vardund@nsn.no

Dato: 16082010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200807438-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Øyvind Guttormsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHOUS PLASS 7	Eiendom:	228/320/0/0
Tiltakshaver:	Vaager & Johannessen	Adresse:	Schous plass 7, 0525 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Tanja Vardund	Adresse:	Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SCHOUS PLASS 7

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til: Vaager & Johannessen, Schous plass 7, 0525 OSLO, betten@folkogfilm.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.10.2021
	202105282 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	SCHOUS PLASS 7B	Eiendom:	228/320/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET SCHOUS PLASS	Søker:	Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Schous plass 7 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fire balkonger mottatt 15.10.2021.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202105282			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	29.01.2021	1/12
Snitt A-A og fasader mot bakgård nordvest og øst	E02	16.04.2021	4/2

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/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BORETTSLAGET SCHOUS PLASS, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 13.03.2019

Deres ref.: Marius Pedersen | Vår ref.: 201706745-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHOUS PLASS 7 A-B	Eiendom:	228/320/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET SCHOUS PLASS	Adresse:	v/BBL Finansforetak AS, Postboks 384, 8081 BODØ
Søker:	FIRESAFE TECH AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Schous plass 7 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 12.03.2019.

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

Klagefristen er tre uker

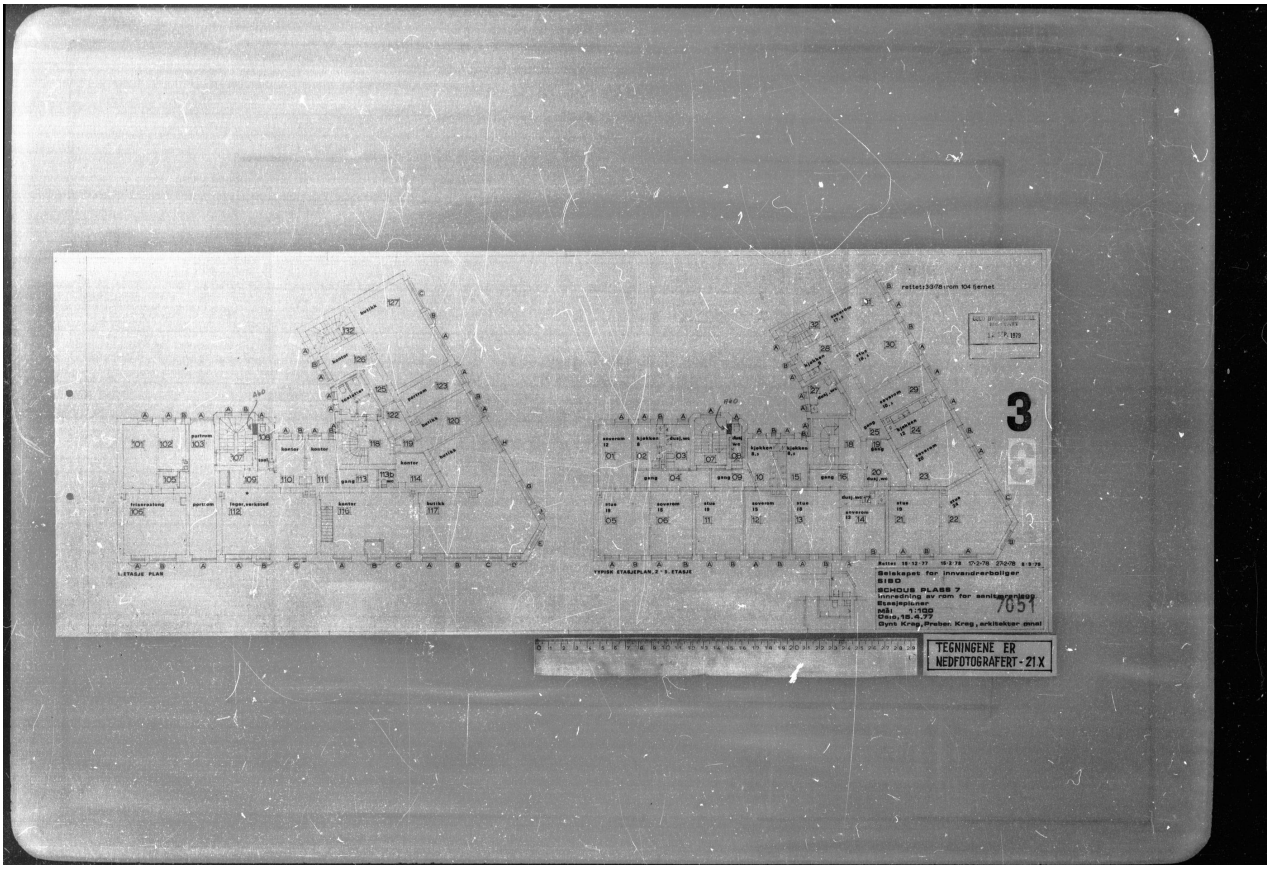
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.03.2019 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET SCHOUS PLASS, v/BBL Finansforetak AS, Postboks 384, 8081 BODØ, bttnvaager@gmail.com


3
Selskapet for innvandrerboliger
SIBO
SCHOUS PLASS 7
Innredning av rom for seniorsenter
Tegningsnummer
Målt: 1:100
Dato: 16.6.77
Dymb Krog, Preben Krog, arkitekter mnal
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Make arkitekter as
Seilduksgata 25
0553 OSLO

Dato: 15 FEB. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200200230-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHOUS PLASS 7 B	Eiendom:	228/320/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Schous plass 7	Adresse:	Schous plass 7, 0552 OSLO
Søker:	Make arkitekter as	Adresse:	Seilduksgata 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93..

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse mottatt 09.01.2002.
Søknaden omfatter innredning av loft til beboelse som skal tillegges eksisterende leiligheter i etasjen under via interne trapper.
Det foreligger ikke protester til søknaden.
Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens §§ 31 og 74 nr.2
Søknaden er avhengig av dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, ang. utnyttelsesgrad, etasjetall og fra krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.
Dette avslag er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden omfatterinnredning av loft til beboelse som skal tillegges eksisterende leiligheter i etasjen under via interne trapper. Det er vist felles terrasse i taket mot bakgården og vinduer i takflaten mot Toftes gate og Rathkes gate. Arealet på loftet utgjør ca. 187 kvadratmeter.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan fra 28.07.77 (S2255). Reguleringsplanen forutsetter maks. 5 etasjer med en utnyttelsesgrad på 1,0 – 1,5. Det er videre krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

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

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Byantikvarens uttalelse:

Søknaden har vært forelagt Byantikvaren i samrådsmøte den 06.02.2002.
Eiendommen som er en leiegård oppført i slutten av 1800 årene omfattes av Kongelig resolusjon av 20.11.92 der det uttales at det er knyttet store bevaringsinteresser knyttet til murgårdsbebyggelsen fra 1800 tallet. Byantikvaren uttaler at han ikke vil motsette seg at loftet bygges ut, men han kan ikke anbefale den viste felles terrassen i taket mot bakgården. Videre fraråder han det foreslåtte takvinduet på hjørnet og vinduene på hver side i skråflaten.

Dispensasjoner:

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan med hensyn til antall etasjer, fra utnyttelsesgraden og fra kravet til utarbeidelse av bebyggelsesplan.

Det er ikke søkt om nødvendig dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og naboene er heller ikke gjort oppmerksom på dette i nabovarslet..

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten vil ikke motsette seg at loftet blir innredet til beboelse som tillegges leilighetene i etasjen under. Imidlertid finner man ikke å kunne godkjenne den foreliggende søknad da denne bryter med de retningslinjene som gjelder for utbygging av loft i den eldre murgårdsbebyggelsen fra 1800-tallet. Dessuten ikke er søkt om nødvendig dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Eventuell revidert søknad:

En eventuell revidert søknad der det er tatt hensyn til de forhold som er anført av Byantikvaren kan påregnes godkjent. I en eventuell revidert søknad må det også søkes om nødvendig dispensasjon fra reguleringsplan med angivelse av særlige grunner for at dispensasjon skal gis. Naboene må også varsles på nytt der det er gjort oppmerksom på nødvendig dispensasjon.

Gebyr:

Faktura på 75% avslagsgebyr er tilsendt, se vedlagte informasjon.

Klageadgang:

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker, se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Byantikvaren

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Make arkitekter as
Seilduksgata 25
0553 OSLO

21 MARS 2002

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200200230-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHOUS PLASS 7B	Eiendom:	228/320/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Schous plass 7	Adresse:	Schous plass 7, 0552 OSLO
Søker:	Make arkitekter as	Adresse:	Seilduksgata 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter innredning av loft til beboelse.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 gis rammetillatelse for omsøkte tiltak vedlagt:
- tegning med vårt stempel nr. 1, 3, 7, 8, 9 og 10
- oppgave over prosjekteringsansvar
- kontrollplan for prosjektering
- ansvarsrett
og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Det foreligger ikke protester til søknaden
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr. etasjetall og utnyttelsesgrad.
Arbeidet må ikke påbegynnes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad jfr. SAK §§ 12,13,15 samt opplistede vilkår er dokumentert innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter vedtaksdato faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt. Ønskes tiltaket endret i forhold til den tillatelsen som er gitt, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og være godkjent før endringen gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

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

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:
Søknaden omfatter gjelder innredning av loft til beboelse som skal tillegges eksisterende leiligheter i etasjen under via interne trapper. Mot gate vil det bli innsatt vinduer som ligger i takflaten. Arealet som innredes utgjør ca. 187 kvadratmeter. Etter utvidelsen vil utnyttelsesgraden øke fra ca. 1,4 til ca, 1,7.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan fra 28.07.77 (S-2255). Bebyggelsen kan oppføres i 5 etasjer og utnyttelsesgraden tillates til 1,0-1,5. Det er krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan.

Tidligere behandling:
Søknaden ble avslått den 15.02.2002. Grunnen til at søknaden ble avslått var at det var vist anlagt takterrasse mot bakgården og vinduer i takflaten på hjørnet, noe som ikke var forenlig med denne 1800-talls bebyggelsen.

Reviderte tegninger:
Det foreligger nå reviderte tegninger som viser at det er tatt hensyn til de forhold Plan- og bygningsetaten tidligere har påpekt må rettes. Videre har naboene blitt varslet om nødvendigeheten av dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Protester/ bemerkninger:
Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Estetiske krav:
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Dispensasjoner:
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr. etasjetall og utnyttelsesgrad. Som særlige grunner for å gi dispensasjon anføres at de nye beboelsesrommene blir liggende på eksisterende loftsplan og ikke medfører noe økt bygningsvolum på eiendommen. Dessuten er det ikke nye selvstendige leiligheter, men tilleggsrom til leiligheter i 5. etasje. Sett i forhold til eksisterende utnyttelsesgrad vil økningen bli beskjeden. Det foreligger dessuten ingen protester eller bemerkninger.

Kontroll:
Kontrollplan for prosjektering godkjennes. Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontroll blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplan for prosjektering. Eventuelle endringer i prosjektet i forhold til det som fremkommer i kontrollplan for prosjektering må innsendes for godkjennelse.
Det forutsettes at kontroll som vist i kontrollplan for prosjektering kan dokumenteres ved signerte sjekklister ved eventuelt tilsyn.

Tekniske krav:
Det vises til innlevert og godkjent kontrollplan for prosjektering.
Tiltaket skal prosjekteres i risikoklasse 4 og brannklasse 3.

Ansvar:
Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:
SØK 040.2, PRO 110.2, 120.2 og KPR 110.2 og 120.2 – MAKE Arkitekter AS.
Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Kontroll:
Kontroll av prosjektering og utførelse kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelse.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:
1. Oppgave over prosjekteringsansvar i revidert stand
2. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
3. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
4. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
5. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
6. Avfallsplan

Viktig:
For å unngå unødvendige forsinkelser når igangsettingstillatelse skal utsetdes er det viktig at ansvarlig søker kvalitetssikrer materialet før søknad om igangsettingstillatelse med vedlegg innsendes. Det bes om at det kun innsendes en kontrollplan for utførelse som er utarbeidet og underskrevet av ansvarlig søker. Videre er det viktig at koder i ansvarsrettssøknader, kontrollerkæringer og kontrollplan samsvarer med hverandre og at alle relevante koder/fagområder for tiltaket er tatt med. Det bes også om at bevis på sentral foretaksgodkjenning (pass på at denne ikke er utgått) vedlegges den enkelte ansvarsrettssøknad. Dersom sentral foretaksgodkjenning ikke foreligger eller er utgått, må NBR-skjema nr. 5159 "Søknad om lokal godkjenning av foretak" og gyldig firmaattest vedlegges ansvarsrettssøknad.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Byantikvaren
Vann- og avløpsetaten v/ Gebyrseksjonen

Vedlegg:
Kopi av godkjent søknadsdokumentasjon
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Sivilarkitekt Rolf Terjesen
Fjellgata 26 D
0565 OSLO

Dato: 05 FEB 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200200230-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHOUS PLASS 7B	Eiendom:	228/320/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Schous plass 7	Adresse:	Schous plass 7, 0552 OSLO
Søker:	Siv. ark. Rolf Terjesen	Adresse:	Fjellgata 26 D, 0565 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning nr. 11, 12, 13 og 14 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Endringssøknaden omfatter reduksjon av loftsutbyggingen ved at antall leiligheter er redusert fra fire til en.
Videre er ansvarlig søker endret fra Make Arkitekter AS til sivilarkitekt Rolf Terjesen.
Tidligere godkjente tegninger med nr. 1, 7, 8 og 9 utgår.
Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.
Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Gjeldende plangrunnlag:
Se rammetillatelsen.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Tidligere gitt tillatelse:
Rammetillatelse ble gitt den 21.03.2002. Igangsettingstillatelse er ikke gitt.

Endringssøknaden:
Endringssøknaden omfatter endringa v ansvarlig søker.
Tidligere søker Make Arkitekter AS utgår.
Ny ansvarlig søker er Sivilarkitekt Rolf Terjesen

Videre er prosjektet endret ved at entall boenheter på lofteter redusert fra fire stk. til en. Antall kvm. BRA er redusert fra 187 til 106 kvm.

Tekniske krav:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Ansvar:
Sivilarkitekt Rolf Terjesen er gitt ansvarsrett for SØK 040.2, PRO/KPR 110.2 og 120.2.
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Kontroll:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Protester/bemerkninger:
Da endringene ikke berører naboenes interesser er det fritatt for nabovarsel i medhold av plan- og bygningslovens § 94 nr. 3.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten har ingen innvendinger til de omsøkte endringene som godkjennes.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Rolf Holmboe
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Saksnr: 200200230-10 Side 3 av 3

Vedlegg:
Godkjent søknadsdokumentasjon
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Sivilarkitekt Rolf Terjesen
Fjellgata 26 D
0565 OSLO

Dato: 05 FEB 2004

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200200230-11 Saksbeh: Sven Sandberg
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHOUS PLASS 7B	Eiendom:	228/320/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Schous plass 7	Adresse:	Schous plass 7, 0552 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Rolf Terjesen	Adresse:	Fjellgata 26 D OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 13.01.2004 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 21.03.2002 med endring av dags dato tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket .

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter innredning av loft til beboelse som skal tillegges eksisterende leilighet i etasjen under.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Rolf Holmboe
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Sivilarkitekt Rolf Terjesen AS
Fjellgata 26 D
0565 OSLO

Dato: 15 OKT. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200200230-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHOUS PLASS 7B	Eiendom:	228/320/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Schous plass 7	Adresse:	Schous plass 7, 0552 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Rolf Terjesen AS	Adresse:	Fjellgata 26 D, 0565 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL

Steps vei 22
1465 Nesoddtangen

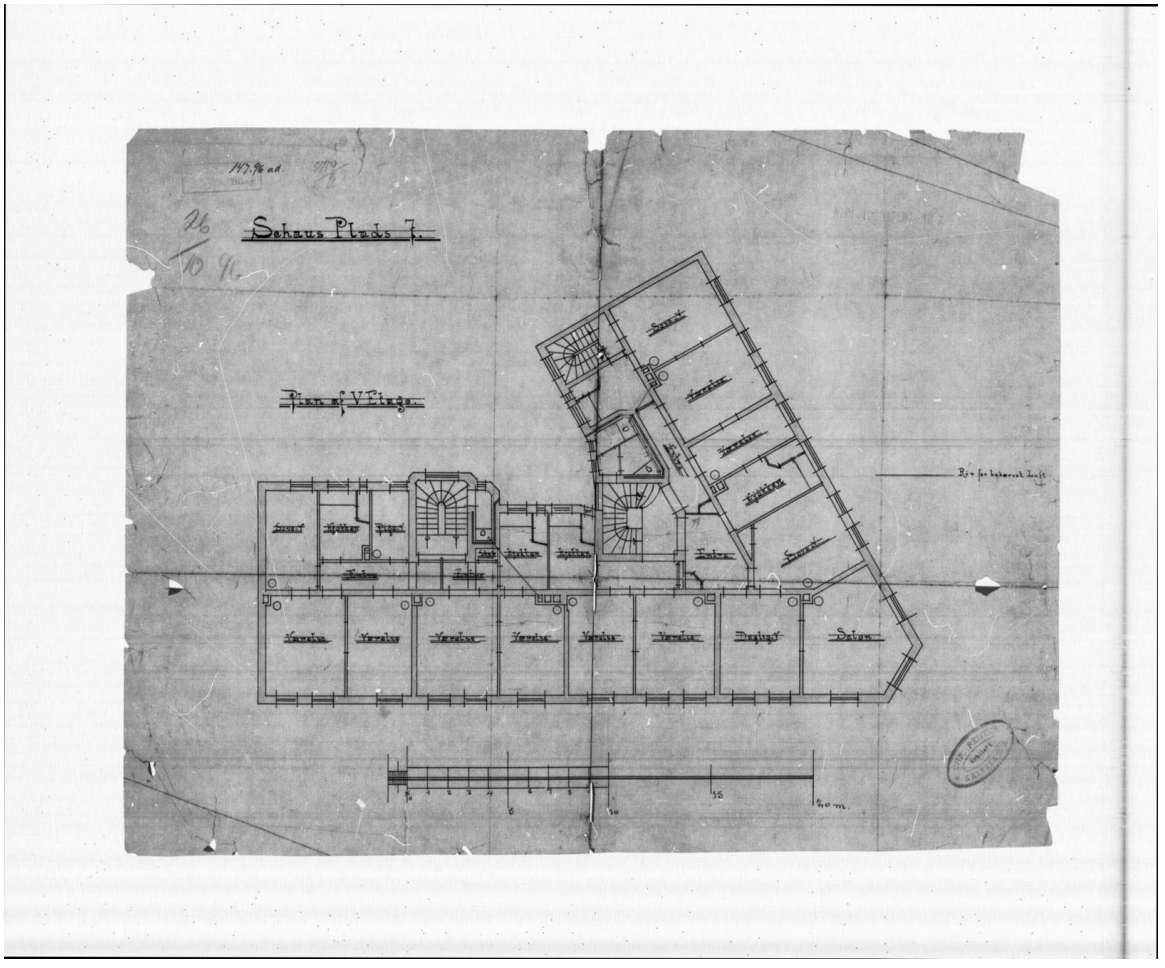
telefon: 400 66 021
e-post: magnus-fj@online.no
org. nr: NO 924 330 468 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	29.01.2021	SØKNADS TEGNINGER	MFJ	MFJ

PROSJEKT: **SCHOUS PLASS 7**

TEGNING: NY SITUASJON PLANER SCHOUS PLASS 7

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKT KODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
228/320	BORETTSLAGET SCHOUS PLASS	2020-33 SCH7	29.01.2021	1:100 (A2)	E03	0


Schaus Plads 1.
Plan af V. Etage.
Bar
Vaskev.
Depot
Spisev.
Entreen
Dagligv.
Salon
Bur for luftvarm Luft
0
5
10
15
20 m.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
SCHOUS PLASS 7B

Dato: 19.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517377
8696503

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 320

Vi viser til bestilling av 20250819 for SCHOUS PLASS 7B.

GNR. 228 BNR. 320

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1894.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

563 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

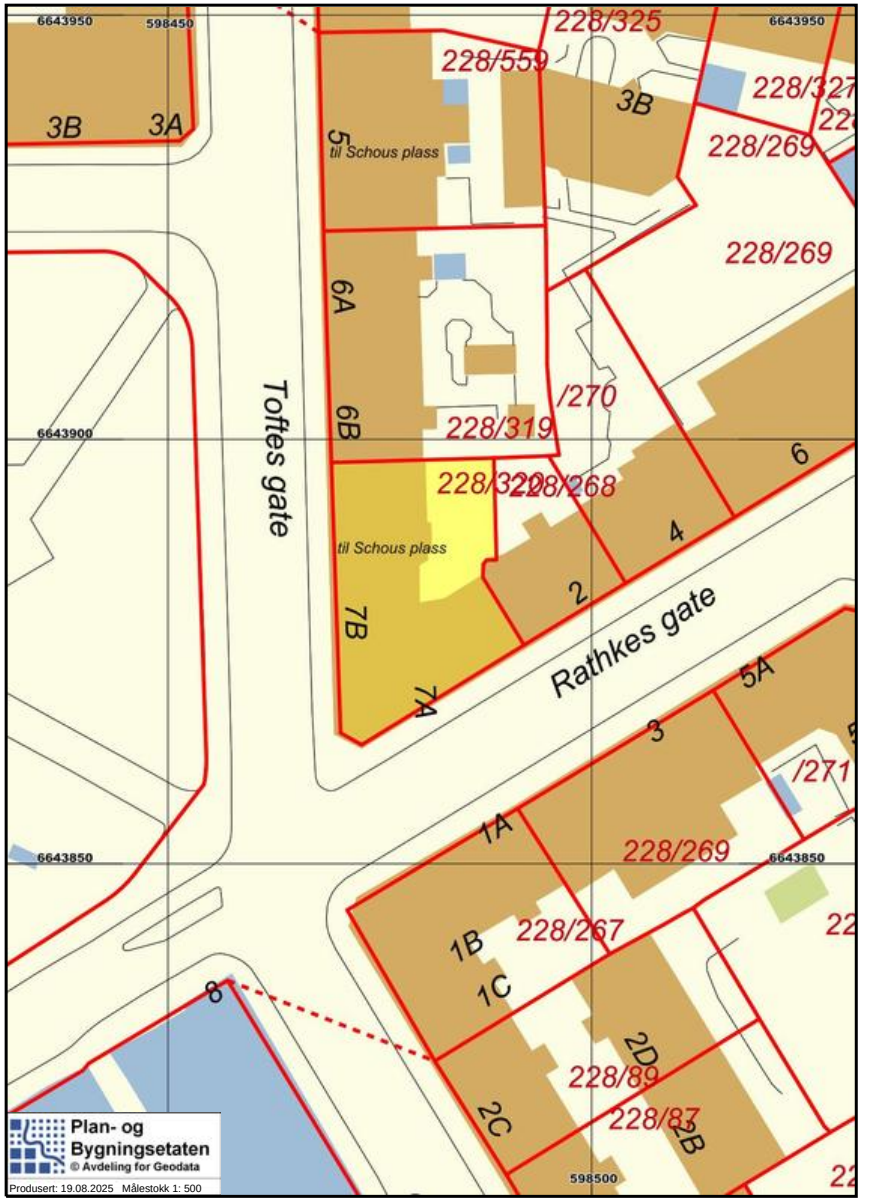
Kristin Tveit
Enhetsleder

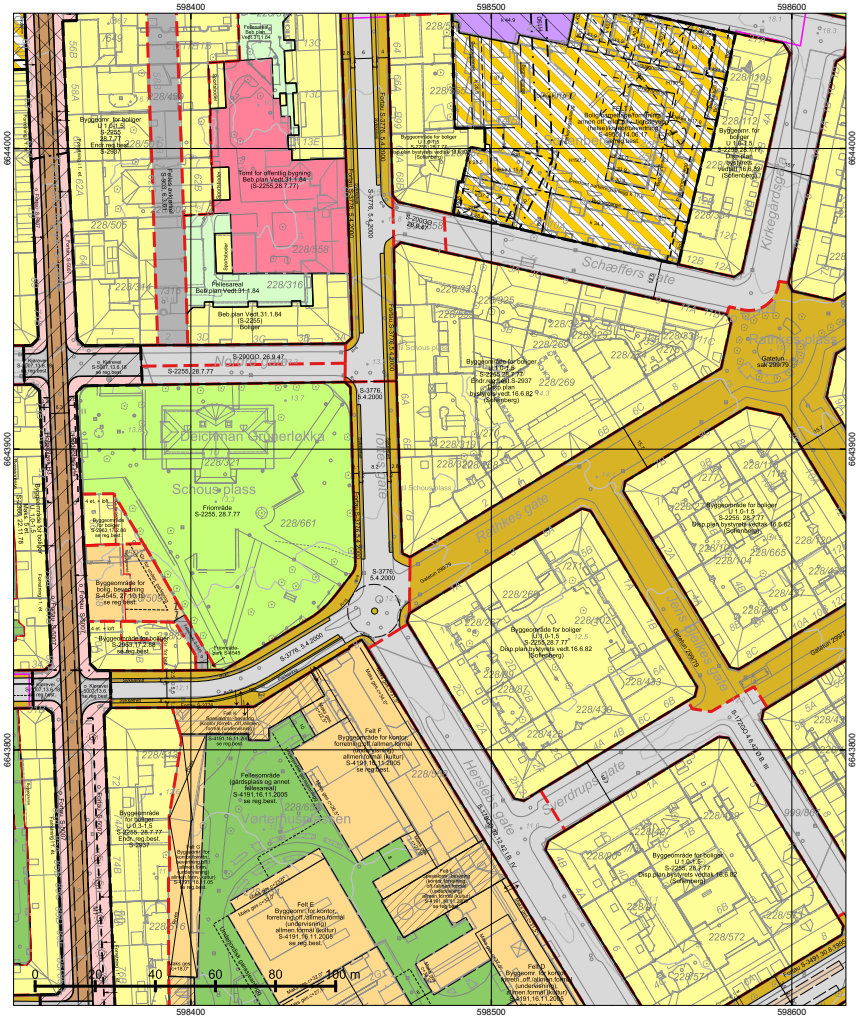
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1310 - Kontor
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpDetaljeringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

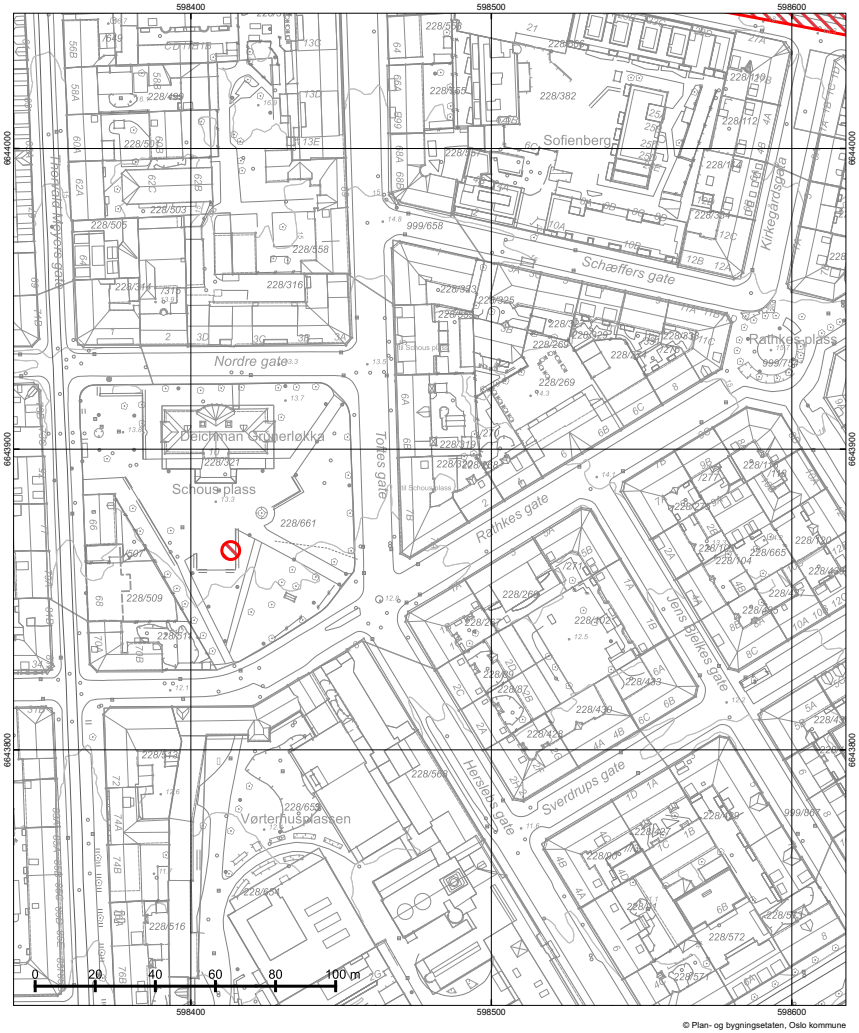
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330355/ 86517377
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: SCHOUS PLASS 7B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/320

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

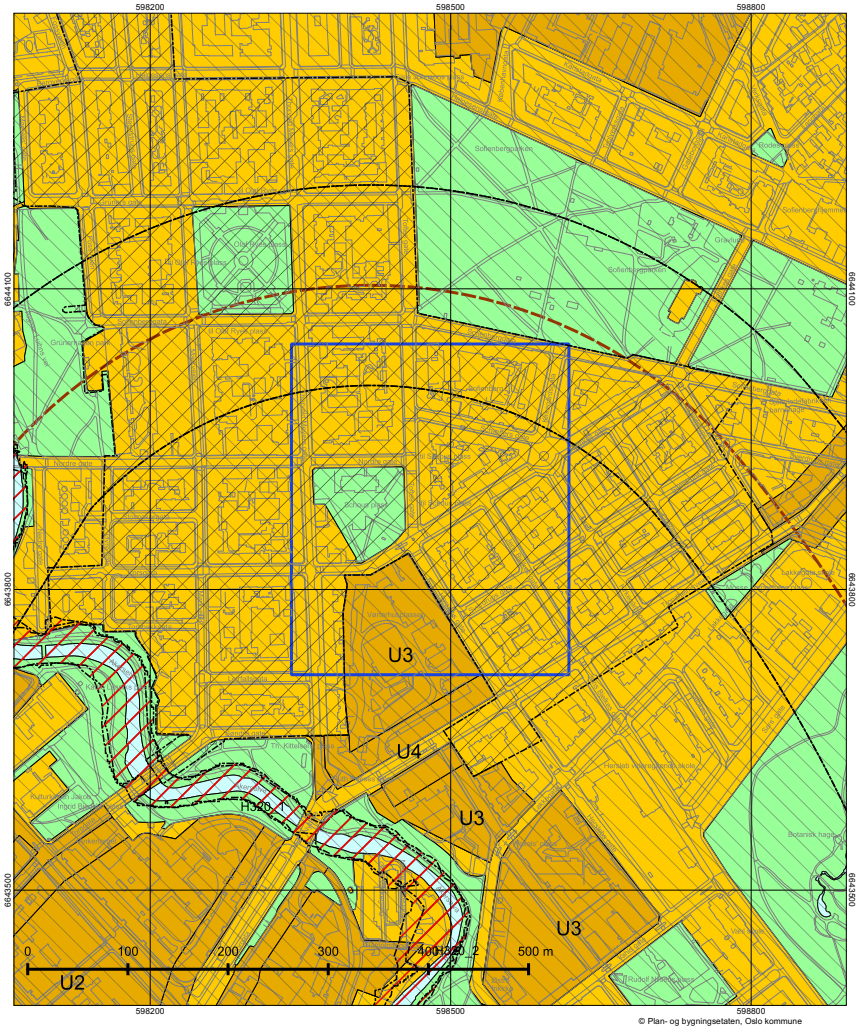
Dato: 21.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330355/ 86517377
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: SCHOUS PLASS 7B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/320

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330355/86517377
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Utskriftsdato: 19.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 19.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-228/320 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Schous plass 7A...7B 0552 OSLO
Fakturamottaker:	Borettslaget Schous Plass Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO
Eiernavn:	Borettslaget Schous Plass

Kommunale avgifter	NOK 303 902,16
Eiendomsskatt	NOK 34 495,00
Totalt	NOK 338 397,16

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	**80 570,55**	**0,00**	25060001067380024	11608971	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**80 570,55**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	34 495,00
Feie- og tilsynsgebyr	4 617,00
Renovasjonsgebyr	108 813,42
Vann- og avløpsgebyr	190 407,74
Renter	64,00
Totale avgifter	**338 397,16**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 13-0311/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Schous plass 7B 0552 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 320 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ 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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no