

Schouterrassen 23



Velkommen til

Schouterrassen 23



Salgsoppgaven produsert 2. april 2025

Schouterrassen

Lys og attraktiv leilighet med solrik balkong og god takhøyde | Bad 2019 | Vv & Fyring inkl. | IN-ordning | Sentralt

Prisantydning	4 850 000,-
Fellesgjeld	247 948,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 099 298,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 842,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1937
Megler	Ole-Jørgen Jensen
Telefon	472 69 229
E-post	oj.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Sentral og attraktiv 2-roms leilighet i populære Schouterrassen borettslag. Leiligheten har en god, arealeffektiv planløsning med store vindusflater, gode lysforhold og fin romfølelse. Utgang til skjermet og solrik balkong med idyllisk utsyn. Rolig og tilbaketrukket, samtidig sentralt nær til Carl Berners plass, Grünerløkka og populære Torshovdalen.

- Felleskostnader på kr. 3351 v/ nedbet. gjennom IN-ordning
- Høy 1.etasje med utgang til solrik balkong
- Grønt og frodig utsyn
- Romslig soverom
- Stort, separat kjøkken
- Bad renovert i regi av brl. i 2019
- God takhøyde
- Fyring og VV inkl.
- Kjellerbod
- Veldrevet og populært brl.
- Store og flotte grøntområder / Parsellhage
- Gode parkeringsmuligheter i gaten
- Nærbutikk vegg i vegg
- Sentralt, samtidig rolig

Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	54 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og soverom
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

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



Schouterrassen 23

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D








































29
30
25

Informasjon

Schouterrassen 23

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0079/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Schouterrassen 23, 0573 OSLO
Gnr 83, bnr 183 i Oslo kommune
Andelsnr 366 i Schouterrassen Borettslag, org.nr. 977503787

Selgere
Erik Mathisen
Tina Mari Halvorsen

Byggeår
1937

Etasje
1

Antall soverom
1

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)
247 948,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 097 948,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 099 298,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 108 598,- (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

Arealer

BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og soverom
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Bod i kjeller på 3 kvm. Bod er merket med: 366
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, kjøkken, stue og soverom. Til leiligheten medfølger en kjellerbod på ca. 3 kvm.

Standard

Entré:
Entré med god takhøyde, laminatgulv og malte veggoverflater. Praktisk nisje med hyller og oppheng for yttertøy.

Stue:
Lys og fin stue med laminatgulv fra 2022, malte veggflater og god takhøyde på ca. 2,61 meter. Downlightsbelysning i deler av himling (2022). Veggflatene i leiligheten ble sist malt i 2022. Usjenert og tilbaketrukket med gode lysforhold, idyllisk utsyn og lite innsyn. Gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement.

Fra stuen er det utgang til en sørøstvendt balkong på ca. 6,7 kvm. med treheller. Balkongen er overbygget og har god plass for utemøblement. Gode solforhold og idyllisk utsikt mot grøntområder og byen. I 2024 ble gulvet på terrassen slipt ned og lakkert.

Kjøkken:
Romslig, separat kjøkken med laminatgulv og malte veggflater. Gode lysforhold og fin romfølelse. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og foliert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Induksjonstopp med ny kurs fra 2022. Stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert/medfølger. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Hvitevarer fra 2024 og 2025.

Bad:
Helfliset bad fra 2019 med varmekabler i gulv og downlights i himling. Plass og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med vegghengt toalett og en

moderne baderomsinnredning med speilskap. Dusjhjørne med plassbesparende foldedører.

Oppussing av bad og skiftning av rør i regi av borettslaget sommeren 2019. Arbeidet er utført av Sans bygg.
Dokumentasjon:
https://www.schouterrassenborettslag.no/media/10923/boligbok-rorogvatrom-sansbygg.pdf

Soverom:
Romslig soverom med laminatgulv og malte veggoverflater. God takhøyde, store vindusflater og masse lys. Gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap. I 2022 ble det lagt nytt gulv på soverom og i stue, og veggflatene i leiligheten ble malt opp.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Sansbygg as gjorde totalrenovering av bad i regi borettslaget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Utskifting av vann- og avløpsrør til alle bad og kjøkken og rehabilitering av alle bad.
- Utført av Sansbygg AS (totalentreprenør) og Norconsult AS (borettslagets bygge- og prosjektleder)

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

Eventuell kommentar:
- Sansbygg as

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Byttet kurs pga induksjon og satt inn komfyrvakt. Fixel . 12/4.2022. Sikring byttet. Vital elektro 1/12.2022
- Bytte et støpsel og stoppe strøm i en utgang. Boligelektrikeren. 28/3.2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei

Eventuell kommentar:
- Vi har hatt elektrikere og ikke hørt at det er noe feil.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
-I gaten . Oslo kommune.

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

Eventuell kommentar:
- Vet bare at fyrrommet er pusset opp. Regner med de sjekket alt da

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:
- Vi så kun 2 små biller ved overtakelse for 3 år siden. Ikke sett noe etter dette.

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

Byggemåte

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

- Grunnmur i betongkonstruksjoner
- Yttervegger i mur/betong
- Flatt yttertak, tekket med papp/membran

- Trapper i betong
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling
- Radiatorer tilkoblet fjernvarme
- Felles varmtvann

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
• Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utvendig > Balkongdør:
• Det mangler utvendig list under glass.
• Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Utvendig > Andre utvendige forhold:
• Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler

Innvendig > Overflater:
• Det er påvist riss i veggfalte i stue mot soverom.
• Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Innvendig > Radon:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Innvendig > Innvendige dører:
• Det er påvist skjevheter i soveromsdør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Det er ikke intern hovedstoppekran.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

• Tilstandsgrad 2:
Det foreligger ikke samsvarserklæringer for anlegget/deler eller rapporter for hele

det innvendige elektriske anlegget leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler. Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Det er påvist svakt trekk fra ventilator ved papirtest.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe over spisestue, sofa og soverom

Vaskemaskin og kjøleskapet følger fortrinnsvis ikke med, men kan kjøpes til en god pris etter nærmere avtale.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Oppvarming

- Radiatorer tilkoblet fjernvarme
- Felles varmtvann

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3065 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 842,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, fyring og varmtvann, tv/bredbånd, avdrag og renter lån, trappevask, vaktmestertjeneste, samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 2903
TV/Bredbånd: kr. 418
Avdrag IN-lån: kr. 1368
Renter IN-lån: kr. 1123
Avdrag felleslån: kr. 8
Renter felleslån: kr. 22

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til borettslaget.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 226 220,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 904 879,- pr. 2023
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

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

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl
Revisor: KPMG

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

- Bare andelseiere i borettslaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel

Informasjon fra styreleder pr. 02.04.2025:
I følge styreleder er det pt. ikke planlagt eller vedtatt større arbeider i gården i nærmeste fremtid. Det er heller ikke planlagt å øke felleskostnadene i nærmeste fremtid. Borettslagets tekniske rom og fellesområde på taket har ila 2024 blitt oppgradert. Styret hadde sluttbefaring på dette arbeider i desember.

Forsikring:
Schouterrassen borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP619867. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Styrets arbeid - utdrag fra vedlagte årsmøtedokumenter fra 2025:
Fyrhuset og fyrhustaket:
Styret har over tid jobbet med det større prosjektet å rehabilitere borettslagets tekniske rom, «Fyrhuset» samt oppgraderingen av uteområdet «Fyrhustaket». Fyrhuset rommer de sentrale komponentene i felles anlegg for radiatorvarme og varmtvann. Styret har deltatt på jevnlige byggemøter med entreprenør og USBL. I tillegg til oppgradering av fyrhustaket.

Arbeidet startet opp i august 2023 og ble overlevert desember 2024. Det ble markert med julegrantenning på fyrhustaket 2. desember. Det gjenstår beplantning og gressmatter på resterende områder, men dette vil bli ferdigstilt innen utgangen av mai. Området er nå ferdig og utstyrt med møbler fra Vestre, sykkelstativer og mekkestasjon. Det er også hengt opp ordensregler for området. Vi gleder oss over at det allerede blir brukt.

Helse, miljø og sikkerhet:
Det har blitt utført løpende kontroller av bygninger, varmtvannssystem, brannvernutstyr og lekeplassen. Lekeplassen er utbedret med reparasjon og justering av lekeapparater, og ny ramme og nytt trekk til sandkassen. I september ble det satt ut container for innsamling av blandet avfall og farlig avfall.

Varmeanlegg:
Flere lekkasjer på opplegg for varmtvann og radiatorvarme har blitt utbedret. I tillegg til fjernvarme har borettslaget sin egen el-kjele, og denne har våren 2025 gjennomgått en større reparasjon og oppgradering for å sikre fortsatt stabil drift.

Bytte av enkelte vinduer og balkongdører:
I forbindelse med at vinduer og dører ble malt i 2021, ble det kartlagt et behov for å skifte om om lag 40 vinduer/dører. Arbeidet har fortsatte i 2024. Det gjenstår et par vinduer.

Utskiftning av callingsystem:
Det har vært to oppganger som dessverre har hatt problemer med callingsystemene sine. Styret besluttet derfor at disse måtte skiftes ut for å unngå store ulemper for våre beboere.

Byggesaker:
Styret har fulgt med på den pågående saken av utarbeidelse av planforslag ved Hasleveien 28,30,36, 38 og Sinsenveien 11. styret har gitt innspill til saken på vegne av borettslaget og beboere i Schouterrassen. Vi vil følge videre utviklingen i saken.

Vedlikeholdshistorikk:
Oversikten viser større vedlikeholdsarbeider siden borettslaget ble etablert i 1997. I tillegg utføres mindre løpende vedlikehold i borettslaget etter behov.

2023-2024:
- Rehabilitering av fyrhuset
- Bytte av utvalgte vinduer og balkongdører som er i dårlig stand

2023:
- Retting av avvik på felles el-anlegg etter kontroll. Utført av EDA Elektro Data AS.
- Nye LED-lamper ved inngangsdører foran og bak blokkene og i fellesvaskerier. Utført av EDA Elektro Data AS.

2022:
- Utskifting av ekspansjonskar for radiatoranlegget. Utført av Jarotech AS.

2021:
- Utskifting av varmtvannstanker. Utført av Jarotech AS.
- Utskifting av brannslukkingsapparater i fellesarealer. Utført av Aktiv Brannvern AS.

2020:
- Rehabilitering av taksluk. Utført av A. Hansen Gruppen og Martinsen Brodahl.
- Maling av vinduer, balkongdører, kjellervegger, m.m. Utført av Malermester Mathisen AS.

2019:
- Utskifting av vann- og avløpsrør til alle bad og kjøkken og rehabilitering av alle bad. Utført av Sansbygg AS (totalentreprenør) og Norconsult AS (borettslagets bygge- og prosjektleder). Les mer i boligboken fra Sansbygg.
- Retting av avvik på felles el-anlegg etter kontroll. Utført av EDA Elektro Data AS.

2018:
- Ny belysning med bevegelsessensor montert i alle sykkelrom. Utført av EDA Elektro Data AS.

2017:
- Tilkobling til fjernvarme og sanering av oljefyringsanlegg. Utført av Hafslund Varme og Enwa Support AS.
- Ny el-kjele installert i fyringsanlegget. Utført av Jarotech AS.
- Rørfornying (strømpetrekking) av bunnledninger for spillvann i alle blokkene, samt nye stakerør i kjeller på alle stammer. Utført av TT-Teknikk AS.
- Retting av avvik på felles el-anlegg etter kontroll. Utført av EDA Elektro Data AS.
- Nye brannslukkingsapparater og røykvarslere med 10-års batteri ble montert i alle leiligheter. Utført av Aktiv Brannvern AS.

2016:
- Brannslukkingsapparater ble montert i kjellerganger og vaskerier. Utført av Aktiv Brannvern AS.

2015:
- Støttemurer foran oppgangene 1 og 2 ble utbedret med påstøp og spekking. Utført av Trygt Gjort Maling & Bygg.

2014:
- Nytt betalingssystem til fellesvaskeriene. Utført av Roderik Jako.
- Overflater i trappeoppganger ble flikket og reparert.
- Utgangsdører i partallsblokkene (2–14 og 16–28) ble overflatebehandlet.

2013:
- Trapper og skiferheller ble reparert etter behov.
- Nye kummer i fellesvaskeriene.

2012:
- Rehabilitering av fasader – muring og spekking.
- Tak på partallsblokkene (2–14 og 16–28) ble skiftet. Utført av Nortekk.

2011:
- Alle vinduer ble malt 2010–2011. Listverk ble skiftet ut.
- Utvalgte balkongdører og vinduer skiftet, hovedsakelig i øverste etasje.

2010:
- Murvegger bak blokkene ble malt og ytterdører ble renset og oljet. Bakveggen på blokka 1–11 ble totalrehabilitert, øvrige blokker pusset etter behov.

2009:
- Filter og reduksjonsventiler ble montert på vanninntak i blokkene.
- Kontroll og utbedring av el-anlegg. Utført av Harald Frogner AS.
- Gulver i fellesvaskerier ble vasket, pusset og malt. Flekker og skader på veggene ble pusset opp.

2008:
- Søppelrommene ble pusset opp: Pusset, sparklet og malt.

2007:
- Oppgangene ble pusset opp: Pusset, sparklet og malt.

2006:
- Kjellerdører ble malt.
- Vannrør i kjellere ble skiftet ut, og nye stoppekraner ble montert og merket.
- Bevegelsessensorer for belysning ble montert i sykkelboder og vaskerier. Jordfeilbrytere til alle leiligheter ble kontrollert og skiftet ut ved behov.

2005:
- Etterarbeider ble utført på balkongene som ble montert i 2001. Utført av TBO Haglinds.

2004:
- Det ble tettet rundt karmene på bakdører og kjellerdører med hensyn til brannsikring.

2003:
- Nye kjellerdører ble satt inn. Totalt 100 dører ble skiftet ut.
- Ventilasjonskanaler ble feiet fra tak. Tilgjengelige ventiler i leilighetene ble feiet. Utført av Vefa AS.
- Takene på blokkene 2–14 og 16–28 ble kontrollert. Sluk for takvann ble skiftet ut, og duesikring ble montert på balkongutstikkere i femte etasje.

2002:
- Uteområdene ble rehabilitert.
- Nytt dørcallinganlegg ble montert. Utført av Oslo El-vakt.

2001:
- De gamle balkongene ble skåret ned og nye balkonger ble montert. Utført av TBO Haglinds.
- Nye postkasseanlegg ble montert.

2000:
- Baderommene ble rehabilitert. 50 mm rehabsluk fra Joti/Serres ble satt inn, og grenrør koblet på eksisterende avløpsrør. Vannrør ble byttet fra stammer i badet og lagt åpent til dusj, servant, toalett og vaskemaskin. Det ble lagt membran og fliser på gulv og to vegger.

1997:
- Omtekking av tak på blokkene 1–11 og 13–23. Tekket med Derbigum SP 4 mm. Alle soilhatter skiftet og luftepiper helbeslått med plastbelagte stålplater. Nye sluk til innvendige taknedløp montert. Utført av Nortekk med byggeledelse av Usbl.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 247 948,- pr. 26.03.2025

Borettslaget har to lån hos Handelsbanken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenummer: 93727004872, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44.00525482
Saldo per 26.03.2025: 75 399 114
Andel av saldo: 243 414
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.12.2035)

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

Lånenummer: 94927052525, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 26.03.2025: 1 464 455
Andel av saldo: 4 534
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2048)

* Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Borettslaget har sikringsordning hos Klare Finans.

N-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld):

Lånet til vedlikeholdsprosjektet har blitt slått sammen med gammel fellesgjeld til ett lån og det er innført ordning for individuell nedbetaling ("IN-ordning") på lånet. IN-ordning gir hver enkelt andelseier muligheten til å betale ned deler eller hele sin andel av borettslagets fellesgjeld. Betaler man for eksempel ned hele sin andel fellesgjeld, vil felleskostnadene bli kr. 3351,-

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

Fellesformue
Kr 18 772,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2 650 988,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 6 401 192.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig 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

Det arrangeres dugnader.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP619867

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 719 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har velstelte fellesarealer, pent opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Internveier er asfaltert. Borettslaget har satt ut bord og benker som gjør det er enkelt å bruke utearealene. I tillegg er det en fin liten lekeplass og muligheter for å leie seg en plantekasse i bakgården for en billig penge.

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.

Sinsenparken Vel:
Sinsenparken ligger på taket av garasjeanlegget mellom Schouterrassen og Olaf Schous vei. Dette er et aktivitets- og rekreasjonsområde for nærmiljøet og brukes til lek, ballspill, mosjon, hundelufting, solbading, grilling, sosiale sammenkomster og annen rekreasjon.

Fem boligselskaper med til sammen 551 leiligheter er medlem i Sinsenparken Vel.

Parsellhagen
Sinsenparken parsellhage ble etablert i 2017–2018, bygget på dugnad og med pengestøtte fra Bymiljøetaten i Oslo kommune. Hagen består av plantekasser som beboere i medlemsselskapene kan leie for å dyrke spiselige vekster.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Schouterrassen borettslag ligger i et fredelig og populært boligområde på Sinsen/Rosenhoff. Med sin flotte beliggenhet, på en høyde over nærliggende bebyggelse, er Schouterrassen kjent som en av de mest attraktive adressene i området. Området er meget populært med alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Innen få minutters gange finner du bl.a. Sats Elixia, Fresh fitness, en rekke dagligvarebutikker, samt flere populære serveringssteder. Nærbutikken Schouterrassen ligger rett over veien og det er ca. fem minutters gange til Rema 1000 eller Kiwi. Dagligvareinnkjøp kan gjøres på Rema 1000, Kiwi eller søndagsåpne Bunnpris, som alleligger ca. fem minutters gange fra leiligheten. På Carl Berner ligger det også en døgnåpen Joker-butikk.

Fra leiligheten er det ca. 400 meter til nærmeste trikk- og busstopp som enkelt tar deg videre rundt om i byen. Det er ca. 10 minutters gange til Carl Berner som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon i Oslo. Her finner du T-banestasjon med linjer til Nydalen, Blindern, Ullevål og Sentrum m.m. Ved Carl Berner-krysset er det flere trikk- og bussforbindelser, bl.a. 20, 21, 28, 31 og 57-bussen samt 17-trikken. Det går i tillegg både nattbuss og flybuss.

Fra leiligheter det kort vei til Storo storsenter med et rikt utvalg av ulike forretninger, kafeer, restauranter og treningssenter. I 2018 åpnet SF Kino, landets største og mest moderne Kino på Storo med 11 saler og nesten 2000 seter. Det er gangavstand til Rodeløkka med sin sjarmerende trehusbebyggelse og nostalgiske atmosfære. Går du et par minutter til, kommer du til Grünerløkka med mange hyggelige kafeer, restauranter og utesteder.

Det er mange flotte grøntområder i nærområdet. Kort vei til Ola Narr- og Tøyenparken med populære Øyafestivalen. I naboparken, Torshovdalen har du flott utsikt og store grøntområder. Parken er velegnet for grilling, piknik og trening. Botanisk Hage ligger også i nærområdet og blomstrer flott, både vår og sommer. Folkerike Sofienbergparken og Birkelunden med søndagsmarked og andre arrangementer ligger også i gangavstand. Naturskjønne tur- og gangveier langs Akerselva hvor man også finner flere fine badeplasser er heller ikke langt unna.

Skoler og barnehager

Sinsen barneskole
Frydenberg ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for våningshus datert 19.08.1938
Det foreligger ferdigattest for nye balkonger datert 2021
Det foreligger ferdigattest for nye bad datert 11.02.2020

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Kott er innlemmet i gang.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

- Tilknyttet offentlig vann og avløp
- Adkomstvei via offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:
Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202451391 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451391

Pågående byggesaker i området
Båhusveien 20-28 - Oppføring av nye balkonger og utvidelse av eksisterende balkonger
Saksnummer: 202551255 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551255

Olaf Schous vei 4 - Bruksendring fra lager og parkering i 2. etasje til bilpleie og vaskehall - Sinsen Bilvask
Saksnummer: 202459867 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2024
Status: Mottatt søknad
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202459867

Olaf Schous vei 2 - 4 - 6 - Oppgradering av inngangsområdet
Saksnummer: 202100950 - Byggesak
Mottatt sak: 14.01.2021
Status: Mottatt søknad om endring
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202100950

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 mer informasjon om reguleringsforhold og 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/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/183:
25.09.1936 - Dokumentnr: 10762 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

16.06.1936 - Dokumentnr: 6954 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:170

07.11.1944 - Dokumentnr: 7792 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:327
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

07.01.1998 - Dokumentnr: 548 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:308
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:309

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 820,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 142 010,- 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. 3 625,-.

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 3. april 2025

Megler

Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Schouterrassen 23

Schouterrassen 23

Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 192 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	17 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	11 min 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	24 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	7 min

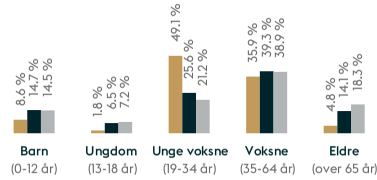
Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	5 min 0.4 km
Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	11 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

Barnehager

Sinsen barnehage (1-5 år) 133 barn	6 min 0.5 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år... 59 barn	7 min 0.6 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

Sport

Sinsenparken	5 min
Sinsen skole	7 min
Fresh Fitness Sinsen	6 min
CrossFit Yggdrasil	7 min

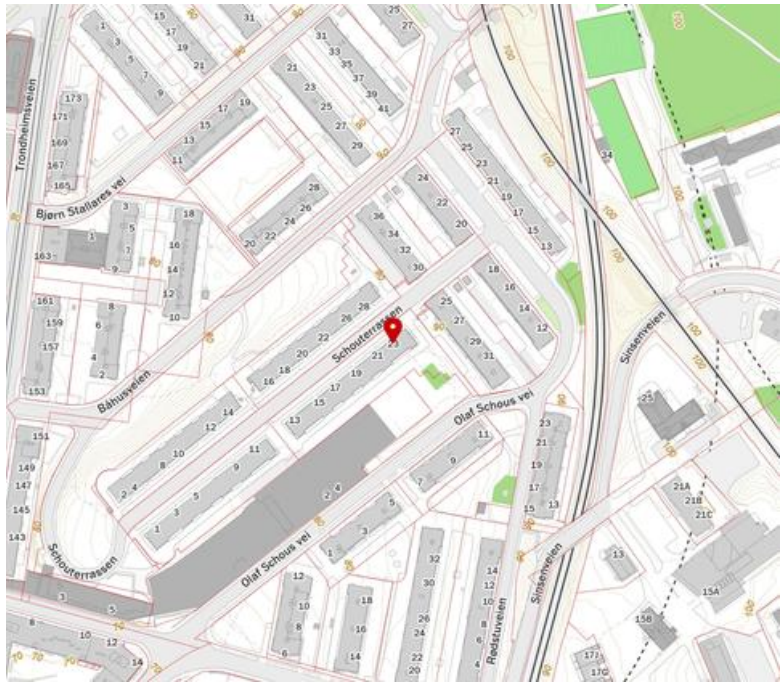
«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Schouterrassen 23, 0573 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 183
Andelsnummer 366

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 31.03.2025 **Rapportdato:** 01.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20463-2116 **Referansenummer:** YB1817

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng **Vår ref:**

ÖSLO TAKST OG EIENDOM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Schouterrassen 23, 0573 OSLO
Gnr 83 - Bnr 183
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Schouterrassen 23. Sentralt beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning fra 1937.

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i mur/betong.
- Flatt yttertak, tekket med papp/membran.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Radiatorer tilkoblet fjernvarme.
- Felles varmtvann.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, trær og interne stikkveier til inngang.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Offentlig transport: 300 m
Dagligvare: 50 m
Barnehager 1.0 km: 23
Barnefamilier i grunnkrets: 22 %
Kirkesogn: Sinsen
Grunnkrets: Sinsen rode 6
Valgkrets: Sinsen skole
Skolekrets: Sinsen

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet H0103

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kott er innlemmet i gang.

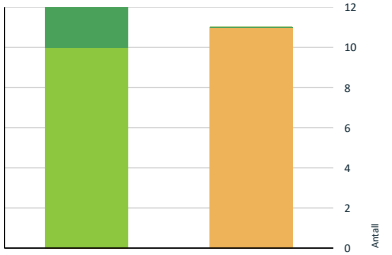
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Schouterrassen 23, 0573 OSLO
Gnr 83 - Bnr 183
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0103

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0103



Byggeår
1937

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra: 1986

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ut i fra alder må det forventes utbedringer/utskifting på sikt. Det er derimot vanskelig å si noe om eksakt når.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering. (B30/35DB) Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.

Schouterrassen 23, 0573 OSLO
Gnr 83 - Bnr 183
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Lyd og brannklassifisering.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra: 1986, nytt isolerglass fra 1998.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

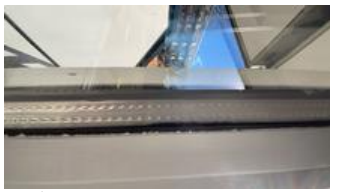
Det mangler utvendig list under glass.

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

List må monteres. Fug er eksponert for lys og vær.

Ut i fra alder må det forventes utbedringer/utskifting på sikt. Det er derimot vanskelig å si noe om eksakt når.



Produksjonsår



Manglende belistning

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong
Størrelse: 6,7 kvm
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Omtrent sør-østvendt.

Overflater gulv: Treheller
Konstruksjon: Betong og stål.
Rekkverkshøyde: 104 cm
Tettesjikt/fall: Ubehandlet betong, fall mot renne.

Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Overflater på yttervegg, avgrenset innenfor balkongens bredde:
Fasade: Teglsein

Tilstandsrapport

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Årstall: 2001 **Kilde:** Offentlig informasjon



Rekkverkshøyde



Ferdigattest

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat
Vegger: Malte glatte flater og malt panel.
Himling: Malte glatte flater.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker fra oppheng etc.

Utover påviste avvik er det normal bruksslitasje generelt. Enkelte merker er observert og må påberegnes ved brukt bolig.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss i veggfalte i stue mot soverom.

Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss kan sparkles og males. Tidligere dør er fjernet.

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å bytte gulv som et enkeltstående tiltak da det ikke er andre avvik. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Schouterrassen 23, 0573 OSLO
Gnr 83 - Bnr 183
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Riss i veggflate

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue:
Lokalt avvik er målt til ca: 6 mm
Totalt avvik er målt til ca: 10 mm

Målinger er utført i kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 5 mm
Totalt avvik er målt til ca: 5 mm

Det er ikke uvanlig at det forekommer noe skjevheter i eldre bygg.

Måling av totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

Etasjeskille i sin helhet kan ikke vurderes da den er skjult bak overflater.

Årstall: 1937

TG 2 Radon

Radon

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Radon - aktsomhetsområder

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Dører: Malte profilerte dører.

Normal slitasje i forhold til alder må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist skjevheter i soveromsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør må justeres.



Dør

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra: 2019
Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest og beboermappe.
Arbeid utført av: Sans Bygg AS

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



Ferdigattest

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte plater i himling.

Det er innfelte downlights i tak.

Schouterrassen 23, 0573 OSLO
Gnr 83 - Bnr 183
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 30 mm.
Oppkant ved dør på: ca 45 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

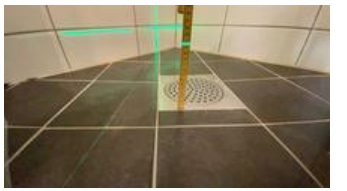
Tilfredstiller fall dagens krav: Ja

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring. I følge eier er det ikke problemer med varmekabler.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)



Oppkant

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype:
Plastsluk i dusjsone.

Membran:
Underliggende banemembran i gulv. Synlig klemt under klemring.
Smøremembran på vegger.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Tilstandsrapport



Sluk



Synlig membran

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr: Vegghengt toalett. Servant med ettgreps blandebatteri. Blandebatteri. Dusjarmatur. Plass og opplegg for vaskemaskin.

Innredning: Servantinnredning. Speilskap med belysning. Dusjdører i glass.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventil.

Tilluft: Luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Borettslag/sameier tillater ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. Men i henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon.



Ventil

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Ikke mulig, mot nabo.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, betong/teglsteins vegger.

Schouterrassen 23, 0573 OSLO
Gnr 83 - Bnr 183
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Betong/mur

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

VÆR KLAR OVER:

Særlig fuktutsatt konstruksjon.

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Årstall: 2025

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Glatte fronter. Foliert benkeplate.
Produsent: Ukjent
Alder: Ukjent

Hvitevarer: Platetopp. Nedfelt kum. Ettgreps blandebatteri. Kombi kjøl/fryseskap. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Vannvakt: Ja
Komfyrvakt: Ja

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Normal brukslitasje må påregnes.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilluft: Spalteventil på vindu.

Oppdriftsventil i rommet.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

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

Det er påvist svakt trekk fra ventilator ved papirtest.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Borettslaget tillater ikke tilkobling til felles kanal. Men i henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Ventilator må undersøkes. Trekk må utbedres.

Tilstandsrapport



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Plast, rør i rør system og utenpåliggende forkrommede rør.

Alder: Vannledninger fra baderomsrenovering i 2019.

Synlighet: Skjult og noen synlig rørføringer på bad.

Vanntrykk:
Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Interne stoppeventiler: I fordelerskap og på kjøkken, stoppventiler er testet ved befaring.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke intern hovedstoppekran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær klar over at vann stoppes for flere boenheter ved bruk av stoppekran i kjeller. Dersom boligen en gang skal renoveres kan tiltak for intern hovedstoppekran vurderes.

Schouterrassen 23, 0573 OSLO
Gnr 83 - Bnr 183
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Fordelerskap



Kursoversikt i fordelerskap



Lokale stoppeventiler på bad

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Avløpsrør i plast, hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

Alder: Avløpsrør fra baderomsrenovering i 2019.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom: Spalteventiler på vinduer og veggventil.

Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Årstall: 1937

Varmtvann

Varmtvann gjennom felles anlegg. Det er varmtvann i kraner ved befaring.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme fra felles anlegg.
Plassering: Soverom. Stue. Kjøkken.

Radiator i stue er skiftet i senere tid, ukjent når.

Justeringsventiler fungerer. Ingen synlige lekkasjer.

Vurderingen er basert på alder, undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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



Radiator

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Kursoversikt: Ja
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Disse fungerer. Og er på badet.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.
Takstingeniøren er ikke utdannet innen elektrofag.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

Schouterrassen 23, 0573 OSLO
Gnr 83 - Bnr 183
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ja

El sjekk gjennomført av forrige eier i 2022. Abildsø Elektriske.
Vi har satt opp kontakter (deksler) i stue og spotter. (ikke kvittering)
Ny kurs er satt opp til induksjon i 2022 av oss. Fixel gjorde jobben. Har kvittering.
Ny sikring ble montert i 2022. Har kvittering og dette ble utført av vital elektro.
I 2025 har vi brukt bolig elektrikeren til å stoppe en kontakt som ikke var jordet ut og satt opp et stikk i stuen. Har kvittering.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja El sjekk gjennomført av forrige eier i 2022. Abildsø Elektriske.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Tilstandsgrad 2:

    Det foreligger ikke samsvarserklæringer for anlegget/deler eller rapporter for hele det innvendige elektriske anlegget leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

    Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

    Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0103

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	51			51	7
Kjeller		3		3	
SUM	**51**	**3**			**7**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,61m

Bod i kjeller på 3 kvm. Bod er merket med: 366

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Schouterrassen 23, 0573 OSLO
Gnr 83 - Bnr 183
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: El sjekk gjennomført av forrige eier i 2022. Abildsø Elektriske.
Vi har satt opp kontakter i stue og spotter etter dette.(ikke kvittering)
Ny kurs er satt opp til induksjon i 2022 av oss. Fixel gjorde jobben. Har kvittering.
Ny sikring ble montert i 2022. Har kvittering og dette ble utført av vital elektro.
I 2025 har vi brukt bolig elektrikeren til å stoppe en kontakt som ikke var jordet ut og satt opp et stikk i stuen. Har kvittering.
Lagt gulv i stue og soverom selv.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet H0103	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Tina Mari Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	183		0	3719.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Schouterrassen 23

Hjemmelshaver
Schouterrassen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Schouterrassen borettslag	977503787		Usbl	Erik Mathisen, Tina Halvorsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
366	18 772	*31.12.2024*	247 948	*26.03.2025*

Kommentar
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5 842,– pr. md. Informasjon er hentet fra forretningsfører gjennom megler. Takstmann tar forbehold om feil.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.03.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	31.03.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Megler	31.03.2025	Boligopplysninger fra megler.	Gjennomgått		Nei

Schouterrassen 23, 0573 OSLO
Gnr 83 - Bnr 183
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Schouterrassen 23, 0573 OSLO
Gnr 83 - Bnr 183
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YB1817

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Halvorsen, Tina Mari	9578-5993-4-2871248	2025-04-02 11:19:29
Mathisen, Erik	9578-5999-4-1814791	2025-04-02 11:21:42

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
2. apr. 2025

Oppdragsnummer
22-0079/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schouterrassen 23, 0573 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Tina Mari Halvorsen, Erik Mathisen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2022

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: SP619867
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg as gjorde totalrenovering av bad i regi borettslaget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vann- og avløpsrør til alle bad og kjøkken og rehabilitering av alle bad. Utført av Sansbygg AS (totalentreprenør) og Norconsult AS (borettslagets bygge- og prosjektleder)

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

Eventuell kommentar: Sansbygg as

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet kurs pga induksjon og satt inn komfyrvakt. Fixel . 12/4.2022. Sikring byttet. Vital elektro 1/12.2022 Bytte et støpsel og stoppe strøm i en utgang. Boligelektrikeren. 28/3.2025

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

Eventuell kommentar: Vi har hatt elektrikere og ikke hørt at det er noe feil.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I gaten . Oslo kommune.

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.?
Nei

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

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

Eventuell kommentar: Vet bare at fyrrommet er pusset opp. Regner med de sjekket alt da

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
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: Vi så kun 2 små boller ved overtakelse for 3 år siden. Ikke sett noe etter dette.

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? Salgsrapport da vi kjøpte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0079/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mathisen, Erik	**2025-04-02**	**Halvorsen, Tina Mari**	**2025-04-02**

Identifikasjon

bankID Mathisen, Erik

Identifikasjon

bankID Halvorsen, Tina Mari

SIGNICAT

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 26.03.25 Side 1 av 3

Schouterrassen borettslag	**Vår ref.:**	905/366	**Fødselsdato eier:**	10.06.1984
Schouterrassen 23	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	02.07.1993
0573 OSLO	**Eiere:**	Erik Mathisen, Tina Halvorsen		
Organisasjonsnr: 977 503 787	**Andelsnr:**	366		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 842**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	8
	TV/Bredbånd	418
	Avdrag IN-lån	1 368
	Renter IN-lån	1 123
	Felleskostnader	2 903
	Renter felleslån	22

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	247 948	Gjeld siste årsoppg.:	247 948
Klient ajourf. lån:	78 767 614,77	Klient gj. s. årsoppg.:	76 863 568

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93727004872, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 44.00525482

Saldo per 26.03.2025: 75 399 114

Andel av saldo: 243 414

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

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

Lånenummer: 94927052525, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 95

Saldo per 26.03.2025: 1 464 455

Andel av saldo: 4 534

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

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 26.03.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 26.03.25 Side 2 av 3

Schouterrassen borettslag	**Vår ref.:**	905/366	**Fødselsdato eier:**	10.06.1984
Schouterrassen 23	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	02.07.1993
0573 OSLO	**Eiere:**	Erik Mathisen, Tina Halvorsen		
Organisasjonsnr: 977 503 787				

5: Restanse felleskostnader pr. 26.03.2025

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	247 948	Andre inntekter:	768
Annen formue:	18 772	Utgifter:	14 663		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	366	Partialobligasjonsnr:	366

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1937		
Gårds/bruksnr:	83/183		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2941.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP619867

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

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

Parkering: Gateparkering.

Det er ikke vedtektsfestet forkjøpsrett i borettslaget.

Borettslaget har sikringsordning hos Klare Finans

Trappevask: Inkludert i felleskostnadene.

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

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

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

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

Boligopplysninger:

Schouterrassen borettslag	**Vår ref.:**	905/366	**Fødselsdato eier:**	10.06.1984
Schouterrassen 23	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	02.07.1993
0573 OSLO	**Eiere:**	Erik Mathisen, Tina Halvorsen		

Organisasjonsnr: 977 503 787

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

VEDTEKTER

for

Schouterrassen Borettslag org nr 977 503 787

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

1 Innledende bestemmelser

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

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

2 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel.

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

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

7 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

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

8 Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

10 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

******

******

HUSORDENSREGLER FOR SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på bygningskroppen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NYTTIGE OPPLYSNINGER VEDRØRENDE SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG:

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

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

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



INNKALLING 2025

Schouterrassen borettslag

Onsdag 09.04.2025 kl. 17:00
Sinsen kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- 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 Schouterrassen borettslag

Tid og sted: Onsdag 09.04.2025 kl. 17:00 - Sinsen kirke

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 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

5.5 Valg av valgkomite

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.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på 443 000 kr godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Geena Hvidsten valgt for 2 år 2023

Nestleder, Frida Wergeland Haugen valgt for 2 år 2024

Styremedlem, Andreas Rui valgt for 2 år 2023

Styremedlem, Sofie Grape valgt for 2 år 2024

Styremedlem, Trond Sindre Knem Ingebrigtsen valgt for 2 år 2024

Varamedlem, Victoria Stokke valgt for 1 år 2024

Varamedlem, Kornelie Solenes valgt for 1 år 2024

Varamedlem, Sivert Lindahl valgt for 1 år 2024

5.1 Valg av leder

Styreleder Geena Hvidsten er på valg.

Valgkomiteens begrunnelse: Hvidsten har vært styreleder i borettslaget de siste to årene og har utført oppgaven på en god måte. Hun er svært engasjert, har en sterk interesse for bydelen og har ledet borettslaget gjennom det omfattende fyrhusprosjektet. Hennes dedikasjon og evne til å drive styrearbeidet videre gjør henne til en egnet kandidat for en ny periode.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Geena Hvidsten for en periode på 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Andreas Rui er på valg.

Valgkomiteens begrunnelse: Rui har lang erfaring som styremedlem og har gjennom flere styreperioder vist god innsikt i hva vervet innebærer. Han har et stort engasjement for borettslaget og har opparbeidet seg viktig kunnskap valgkomiteen tenker det er lurt å beholde inn i en ny periode. Rui har selv flyttet fra borettslaget, men har fortsatt et brennende engasjement for Schouterrassen.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Andreas Rui for en periode på 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene Sivert Lindahl, Victoria Stokke og Kornelie Solenes er på valg.

Valgkomiteens begrunnelse: Solenes og Stokke er varamedlemmer i dag, og ønsker å stille for en ny periode. Begge har vært en ressurs for styret gjennom mange år, og valgkomiteen ser det som en fordel å beholde denne kontinuiteten videre. Alderin er en ny kandidat, som særlig har fremhevet fokuset på småbarnsfamiliene i gaten. Dette tenker valgkomiteen vil være et viktig perspektiv inn i styrearbeidet.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Kornelie Solenes for en periode på 1 år.

Victoria Stokke for en periode på 1 år.

Camilla Alderin for en periode på 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av Eirin Aavik, Frida Byrkjeland og Simen Midgaard.

Generalforsamlingen skal velge en ny valgkomite.

Valgkomiteen skal velges for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**8 404 971**	**10 160 931**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 650 988	1 870 847
Tilbakeføring av avskrivning	11 165	11 165
Kjøp / salg anleggsmidler	-2 131 199	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-6 876 671	-3 849 908
Endringer i andre langsiktige poster	1 836 777	211 935
B. Årets endring disponible midler	**-4 508 939**	**-1 755 960**
C. Disponible midler	**3 896 032**	**8 404 971**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 290 920	9 927 354
Kortsiktig gjeld	-1 394 888	-1 522 383
C. Disponible midler	**3 896 032**	**8 404 971**

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

Resultatregnskap 2024 Schouterrassen borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	21 407 618	20 436 390	21 225 150	22 260 358
Sum leieinntekt		**21 407 618**	**20 436 390**	**21 225 150**	**22 260 358**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	149 971	131 329	135 000	135 000
Sum annen inntekt		**149 971**	**131 329**	**135 000**	**135 000**
Sum inntekt		**21 557 589**	**20 567 720**	**21 360 150**	**22 395 358**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	77 745	57 528	61 000	88 000
Styrehonorar	3	430 000	408 000	430 000	443 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	11 165	11 165	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		3 312 459	4 712 308	3 672 000	3 772 000
Kostnad eiendom/lokale	5	778 761	809 084	836 716	746 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 499 866	2 054 249	2 378 366	2 857 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	33 201	33 236	20 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	45 346	87 227	32 000	37 000
Reparasjon og vedlikehold	8	4 519 428	3 980 511	3 440 000	790 000
Revisjonshonorar		18 979	18 126	17 120	17 720
Forretningsførerhonorar		391 800	371 726	392 088	407 000
Andre honorar	9	41 244	48 780	160 000	20 000
Kontorkostnad		2 585	10 333	5 000	6 000
TV/bredbånd		1 646 228	1 572 455	1 587 600	1 666 980
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		623	0	2 000	2 000
Provisjonskostnad		0	353	500	0
Kontingent og gaver		400	891	31 000	31 500
Forsikring		799 957	741 803	797 320	886 000
Andre kostnader	10	34 822	17 157	34 000	34 235
Sum kostnad		**14 644 607**	**14 934 932**	**13 896 710**	**11 824 435**
Driftsresultat før IN		**6 912 982**	**5 632 788**	**7 463 440**	**10 570 923**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		117 953	72 048	0	0
Driftsresultat etter IN		**7 030 935**	**5 704 836**	**7 463 440**	**10 570 923**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		247 826	309 972	30 000	30 000
Rentekostnad		4 627 774	4 143 961	4 422 188	4 199 731
Netto finansposter		**4 379 948**	**3 833 989**	**4 392 188**	**4 169 731**
Årsresultat		**2 650 988**	**1 870 847**	**3 071 252**	**6 401 192**
Overført til/fra annen egenkapital		2 650 988	1 870 847	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 650 988**	**1 870 847**	**0**	**0**

Balanse 2024 Schouterrassen borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	301 165	301 165
Bygninger	4	94 415 151	94 415 151
Andre driftsmidler	4	2 147 948	27 915
Sum anleggsmidler		**96 864 264**	**94 744 231**
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		0	855 000
Fordringer			
Restanse felleskostnader		35 308	39 820
Kundefordringer		10 000	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		602 164	1 779 877
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	5 433
Innestående bank		4 643 448	7 237 225
Sum omløpsmidler		**5 290 920**	**9 927 354**
SUM EIENDELER		**102 155 184**	**104 671 585**

Balanse 2024 Schouterrassen borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		31 500	31 500
Sum innskutt egenkapital		**31 500**	**31 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 326 141	17 675 154
Sum opptjent egenkapital		**20 326 141**	**17 675 154**
Sum egenkapital	**11**	**20 357 641**	**17 706 654**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	76 863 568	83 740 239
Borettsinnskudd		315 000	315 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	3 224 087	1 387 309
Sum langsiktig gjeld		**80 402 655**	**85 442 548**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 564	38 985
Leverandørgjeld		853 234	681 363
Påløpne renter		23 520	25 236
Annen kortsiktig gjeld		506 569	776 798
Sum kortsiktig gjeld		**1 394 888**	**1 522 383**
Sum gjeld		**81 797 543**	**86 964 931**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**102 155 184**	**104 671 585**
Pantstillelser	13	80 402 655	85 442 548

Sted:_____ Dato:_____

Geena Hvidsten
Styreleder

Frida Wergeland Haugen
Nestleder

Trond Sindre Knem Ingebrigtsen
Styremedlem

Andreas Rui
Styremedlem

Sofie Grape
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Schouterrassen borettslag

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.

Det er gjort en reklassifisering av utomhusområdet som er under utføring. I 2023 sto den som "prosjekt under utføring" og var klassifisert som omløpsmiddel. Denne er i 2024 reklassifisert til anleggsmiddel da utomhusområdet er til varig eie og bruk.

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 229 880	9 743 436
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 580 040	1 477 665
3650 Innkrevde felleskostn. renter	4 611 725	4 146 708
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	4 985 972	5 068 581
Sum	**21 407 618**	**20 436 390**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	147 240	129 600
3957 Nøkkelsalg	2 731	1 729
Sum	**149 971**	**131 329**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	15 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	62 745	57 528
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	430 000	408 000
Sum	**507 745**	**465 528**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Gårdsrom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	301 165	94 415 151	223 309
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	301 165	94 415 151	223 309
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	206 560
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	301 165	94 415 151	16 749
Årets avskrivninger :	0	0	11 165
Anskaffelsesår :	2002	1997	2006
Antatt levetid i år :			20

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

Borettslaget eier tomten. Gårdsnummer 83, B.nr. 182/183/184/185.

Noter årsregnskap 2024 Schouterrassen borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	424 666	403 680
6360 Vinduspuss	0	15 188
6361 Fast renhold	254 651	288 199
6391 Snømåking/strøing/feiing	77 649	75 816
6392 Containerleie/tømming	15 746	24 991
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 050	1 210
Sum	**778 761**	**809 084**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser	33 201	33 236
Sum	**33 201**	**33 236**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	578	1 499
6540 Inventar	0	779
6543 Vaskerianlegg	0	48 580
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	15 845	4 703
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	18 869	23 572
6552 Driftsmateriell	3 100	3 481
6581 Programvare	6 953	4 613
Sum	**45 346**	**87 227**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	4 217 796	2 735 542
6602 Vedlikehold VVS	33 738	717 146
6603 Vedlikehold elektro	9 140	229 667
6608 Vedlikehold varmeanlegg	82 867	69 921
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	25 160	10 483
6616 Vedlikehold vaskeri	15 614	51 086
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	5 825	12 988
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	85 389	9 309
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	0	4 720
6643 Glassarbeid/Vindu	3 125	125 000
6644 Fasade/balkonger	30 775	4 650
Sum	**4 519 428**	**3 980 511**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	41 244	37 280
6730 Teknisk honorar	0	11 500
Sum	**41 244**	**48 780**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale for IN-lån, lønn og arbeid ifm generalforsamling.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 088	1 177
7719 Møter, div. styret	6 548	5 599
7720 Generalforsamling/Årsmøte	9 532	0
7770 Betalingskostnader	4 535	3 967
7773 Omkostninger innkreving	6 572	5 368
7790 Tinglysningsgebyr	0	585
7792 Ørediferanse	-2	-1
7795 Husleietap	-452	463
Sum	**34 822**	**17 157**

Noter årsregnskap 2024 Schouterrassen borettslag

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	31 500	0	31 500
Sum innskutt egenkapital	**31 500**	**0**	**31 500**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	17 675 154	2 650 987	20 326 141
Sum opptjent egenkapital	**17 675 154**	**2 650 987**	**20 326 141**
Sum egenkapital	**17 706 654**	**2 650 987**	**20 357 641**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:		Refinansiering til IN-lån, baderomsrehab. inkl tidl. lån
Lånenummer:	**94927052525**	**93727004872**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020
Rentesats:	5.75 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	30.09.2048	30.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	103 542 024
Lånesaldo 01.01:	1 492 875	82 247 364
Avdrag i perioden:	28 420	6 848 251
Lånesaldo 31.12:	**1 464 455**	**75 399 114**
Saldo 5 år frem i tid:	1 296 483	46 752 957
Andelssaldo 01.01:	0	1 387 309
Innbetalt IN i perioden:	0	1 954 731
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	117 953
Andelssaldo 31.12:	**0**	**3 224 087**
Sum pantegjeld for lån:	**1 464 455**	**78 623 200**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004872	5	396 573	1 982 865
	4	379 671	1 518 684
	12	307 449	3 689 388
	3	305 532	916 596
	5	303 528	1 517 640
	2	299 172	598 344
	1	297 255	297 255
	5	295 251	1 476 255
	5	264 324	1 321 620
	47	263 104	12 365 888
	49	259 532	12 717 068
	10	252 127	2 521 270
	9	248 555	2 236 995
	91	243 414	22 150 674
	1	200 558	200 558
	38	187 744	7 134 272
	15	169 275	2 539 125
	1	101 498	101 498
	1	61 487	61 487
	1	34 427	34 427
	1	17 142	17 142

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927052525	5	7 387	36 935
	5	7 072	35 360
	13	5 727	74 451
	4	5 691	22 764
	5	5 654	28 270
	2	5 572	11 144
	1	5 537	5 537
	5	5 499	27 495
	5	4 923	24 615
	50	4 901	245 050
	50	4 834	241 700
	10	4 696	46 960
	10	4 630	46 300
	95	4 534	430 730
	40	3 497	139 880
	15	3 153	47 295

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	80 087 655
Innskuddskapital	315 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**80 402 655**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**94 716 316**

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

Resultat og balanse med noter for Schouterrassen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Schouterrassen borettslag

Styreleder	Geena Hvidsten (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Sofie Grape (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Frida Wergeland Haugen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Trond Sindre Knem Ingebrigtsen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Andreas Rui (sign.)	12.03.2025

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 Schouterrassen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schouterrassen Borettslag 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: LONAM-8K04L-XX3PM-BGSD-9DB6-A6RZW

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: LONAM-8K04L-XX3PM-BGSD-9DB6-A6RZW

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
2025-03-17 07:36:50 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LONAM-8K04E-XKJPM-BGSDJ-9QB6F-A6RZW

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 - Schouterrassen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Schouterrassen borettslag består av 315 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en 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.

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

Styrets arbeid

Styret har i denne perioden hatt 17 styremøter.

Styret vil trekke frem følgende saker fra året som gikk:

Fyrhuset og fyrhustaket:

Styret har over tid jobbet med det større prosjektet å rehabilitere borettslagets tekniske rom, «Fyrhuset» samt oppgraderingen av uteområdet «Fyrhustaket». Fyrhuset rommer de sentrale komponentene i felles anlegg for radiatorvarme og varmtvann. Styret har deltatt på jevnlige byggemøter med entreprenør og USBL. I tillegg til oppgradering av fyrhustaket.

Arbeidet startet opp i august 2023 og ble overlevert desember 2024. Det ble markert med julegrantenning på fyrhustaket 2. desember. Det gjenstår beplantning og gressmatter på resterende områder, men dette vil bli ferdigstilt innen utgangen av mai. Området er nå ferdig og utstyrt med møbler fra Vestre, sykkelstativer og mekkestasjon. Det er også hengt opp ordensregler for området. Vi gleder oss over at det allerede blir brukt.

Styret ønsker å rette en stor takk til Alliero, Boma og USBL prosjekt for et godt samarbeid gjennom de siste årene gjennom dette prosjektet, fra start til slutt. Ikke minst for et flott levert produkt! Vi ønsker også å takke kunster Lea Alstad for et flott kunstverk på fasaden av fyrhuset, mot Båhusveien.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det har blitt utført løpende kontroller av bygninger, varmtvannssystem, brannvernutstyr og lekeplassen. Lekeplassen er utbedret med reparasjon og justering av lekeapparater, og ny ramme og nytt trekk til sandkassen. I september ble det satt ut container for innsamling av blandet avfall og farlig avfall.

Varmeanlegg:

Flere lekkasjer på opplegg for varmtvann og radiatorvarme har blitt utbedret. I tillegg til fjernvarme har borettslaget sin egen el-kjele, og denne har våren 2025 gjennomgått en større reparasjon og oppgradering for å sikre fortsatt stabil drift.

Bytte av enkelte vinduer og balkongdører:

I forbindelse med at vinduer og dører ble malt i 2021, ble det kartlagt et behov for å skifte om om lag 40 vinduer/dører. Arbeidet har fortsatte i 2024. Det gjenstår et par vinduer.

Innkjøp av nye vaskekort:

Gjennom det siste året har det vært mange vaskekort med lesefeil og annet som har forårsaket problemer for beboere. Styret gikk derfor til innkjøp av et stort parti med nye kort slik at vi kan sluse ut de eldre kortene. Det vil trolig ta noe tid før alle kortene med problemer er ute av omløp.

Arkiveringsarbeid:

Styret har fortsatte arbeidet med arkivering og sletting av dokumenter og korrespondanse i forbindelse med kjøp og salg av leiligheter for å sikre at borettslaget opererer innenfor lovpålagte personvernregler.

Utskiftning av callingsystem:

Det har vært to oppganger som dessverre har hatt problemer med callingsystemene sine. Styret besluttet derfor at disse måtte skiftes ut for å unngå store ulemper for våre beboere.

Samarbeid om trygt lokalmiljø på Sinsen:

Styret ble kontakt av et lokalt initiativ startet av lokale instanser for å sikre godt samarbeid for å ha et trygt lokalmiljø på Sinsen. Styret har engasjert seg i dette og vil delta i møter for å følge opp dette og bidra med det vi kan. Styret vil etterhvert informere mer omkring dette og tar gjerne i mot innspill fra våre beboere omkring dette.

Byggesaker:

Styret har fulgt med på den pågående saken av utarbeidelse av planforslag ved Hasleveien 28,30,36, 38 og Sinsenveien 11. styret har gitt innspill til saken på vegne av borettslaget og beboere i Schouterrassen. Vi vil følge videre utviklingen i saken.

Annet:

- Styret arrangerte sommerfest med grilling og hygge for beboerne. Takk til alle som deltok og bidro til den gode stemningen!
- Container for beboere ble satt opp i høst, fellesarealer ble også ryddet.
- Det ble gjennomført en hyggelig julegrantenning på fyrhustaket. Godt oppmøte og gode tilbakemeldinger fra beboere. Barna i gata sto for pynten. Denne henger i vinduet på styrerommet og vil bli brukt igjen neste år. Styret ser frem til å legge til rette for sosiale sammenkomster igjen.
- Styret har ved flere anledninger lånt ut grillen til beboere som har kost seg ute og bidrar til god trivsel i gata. Slike initiativer settes stor pris på!
- Styret har god dialog med Ragde Eiendom omkring deres pågående vedlikeholdsarbeid på taket bak oddetallsblokkene og vil fortsette dette.
- Etter forespørsel fra flere beboere omkring lokaler til utlån til bursdager etc har styret besluttet at vi ønsker å renovere styrerommet slik at det kan brukes til flere formål. Styrerommet er per i dag ikke egnet utlån. Styret har søkt midler til dette og håper å få dette innvilget slik at vi kan få muligheten til å møte flere behov for våre beboere.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2025

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 Onsdag 09.04.2025.

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).



INNKALLING 2024

Schouterrassen borettslag

Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00
Storstua på Carls

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 Schouterrassen borettslag

Tid og sted: Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Storstua på Carls

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 Godtgjørelse til valgkomiteen

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

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

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til 430 000 kr og at styret foretar fordelingen på styrets medlemmer og varamedlemmer. Justeringen tilsvarer KPI-justering for 2024.

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på 430 000 kr godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Godtgjørelse til valgkomiteen

Valgkomiteen velges for en periode på ett år, og nedlegger gjennom året en innsats for å finne nye kandidater til kommende styreperiode. Styret foreslår at dette arbeidet godtgjøres med en samlet sum på 15 000 kr, som fordeles av valgkomiteen på valgkomiteens medlemmer.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til valgkomiteen på 15 000 kr godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Geena Hvidsten
Nestleder, Frida Wergeland Haugen
Styremedlem, Andreas Rui
Styremedlem, Eirin Schanke Aavik
Styremedlem, Frida Selsvold Byrkjeland
Varamedlem, Kornelie Solenes
Varamedlem, Simen Midgaard
Varamedlem, Torgeir Holmøy

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Frida Wergeland Haugen, Frida Selsvold Byrkjeland og Eirin Aavik er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Frida Wergeland Haugen for en periode på 2 år.

Sindre Ingebrigtsen for en periode på 2 år.

Torgeir Holmøy for en periode på 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene Torgeir Holmøy, Simen Midgaard og Kornelie Solenes er på valg.

Varamedlemmer skal velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Sivert Lindahl for en periode på 1 år.

Sofie Grape for en periode på 1 år.

Kornelie Solenes for en periode på 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av Victoria Stokke, Tor Martin Ullsvik og Irene Schøyen.

Generalforsamlingen skal velge en ny valgkomite.

Valgkomiteen skal velges for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**10 160 931**	**9 387 574**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 870 847	6 558 758
Tilbakeføring av avskrivning	11 165	11 165
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 849 908	-5 719 812
Endringer i andre langsiktige poster	211 935	-76 754
B. Årets endring disponible midler	**-1 755 960**	**773 357**
C. Disponible midler	**7 549 971**	**10 160 931**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	9 072 354	12 145 080
Kortsiktig gjeld	-1 522 383	-1 984 149
C. Disponible midler	**7 549 971**	**10 160 931**

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

Resultatregnskap 2023 Schouterrassen borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	20 436 390	18 825 328	19 707 434	21 225 150
Sum leieinntekt		**20 436 390**	**18 825 328**	**19 707 434**	**21 225 150**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	131 329	140 400	130 000	135 000
Sum annen inntekt		**131 329**	**140 400**	**130 000**	**135 000**
Sum inntekt		**20 567 720**	**18 965 728**	**19 837 434**	**21 360 150**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	57 528	54 285	58 000	61 000
Styrehonorar	3	408 000	385 000	408 000	430 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	11 165	11 165	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		4 712 308	3 760 041	3 112 000	3 672 000
Kostnad eiendom/lokale	5	809 084	783 092	803 000	836 716
Kommunale avgifter/renovasjon		2 054 249	1 693 934	2 030 475	2 378 366
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	33 236	32 158	20 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	87 227	98 730	21 000	32 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 980 511	739 399	8 704 000	3 440 000
Revisjonshonorar		18 126	16 959	16 000	17 120
Forretningsførerhonorar		371 726	367 931	372 000	392 088
Andre honorar		48 780	183 401	184 000	160 000
Kontorkostnad		10 333	18 408	15 000	5 000
TV/bredbånd		1 572 455	1 383 348	1 437 000	1 587 600
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	1 126	2 000	2 000
Provisjonskostnad		353	0	0	500
Kontingent og gaver		891	550	31 000	31 000
Forsikring		741 803	685 772	773 000	797 320
Andre kostnader		17 157	15 150	30 000	34 000
Sum kostnad		**14 934 932**	**10 230 449**	**18 016 475**	**13 896 710**
Driftsresultat før IN		**5 632 788**	**8 735 279**	**1 820 959**	**7 463 440**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		72 048	76 754	0	0
Driftsresultat etter IN		**5 704 836**	**8 812 033**	**1 820 959**	**7 463 440**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		309 972	137 880	30 000	30 000
Rentekostnad		4 143 961	2 391 155	3 211 549	4 422 188
Netto finansposter		**3 833 989**	**2 253 275**	**3 181 549**	**4 392 188**
Årsresultat		**1 870 847**	**6 558 758**	**-1 360 590**	**3 071 252**
Overført til/fra annen egenkapital		1 870 847	6 558 758	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 870 847**	**6 558 758**	**0**	**0**

Balanse 2023 Schouterrassen borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	301 165	301 165
Bygninger	4	94 415 151	94 415 151
Andre driftsmidler	4	27 915	39 080
Sum anleggsmidler		**94 744 231**	**94 755 396**
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		855 000	0
Fordringer			
Restanse felleskostnader		39 820	64 656
Kundefordringer		10 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 779 877	2 113 177
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		5 433	0
Innestående bank		7 237 225	9 967 247
Sum omløpsmidler		**9 927 354**	**12 145 080**
SUM EIENDELER		**104 671 585**	**106 900 476**

Balanse 2023 Schouterrassen borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		31 500	31 500
Sum innskutt egenkapital		**31 500**	**31 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 675 154	15 804 306
Sum opptjent egenkapital		**17 675 154**	**15 804 306**
Sum egenkapital	**9**	**17 706 654**	**15 835 806**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	83 740 239	87 590 147
Borettsinnskudd		315 000	315 000
IN nedbetalt fellesgjeld	10	1 387 309	1 175 374
Sum langsiktig gjeld		**85 442 548**	**89 080 521**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		38 985	9 711
Leverandørgjeld		681 363	1 227 001
Påløpne renter		25 236	19 198
Annen kortsiktig gjeld		776 798	728 239
Sum kortsiktig gjeld		**1 522 383**	**1 984 149**
Sum gjeld		**86 964 931**	**91 064 670**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**104 671 585**	**106 900 476**
Pantstillelser	11	85 442 548	89 080 521

Sted:_____ Dato:_____

Geena Hvidsten
Styreleder

Frida Wergeland Haugen
Nestleder

Frida Byrkjeland
Styremedlem

Andreas Rui
Styremedlem

Eirin Schanke Aavik
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Schouterrassen borettslag

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 743 436	10 205 894
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 477 665	590 625
3650 Innkrevde felleskostn. renter	4 146 708	2 320 349
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	5 068 581	5 708 460
Sum	**20 436 390**	**18 825 328**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Fellesvaskeri	129 600	140 400
3957 Nøkkelsalg	1 729	0
Sum	**131 329**	**140 400**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	57 528	54 285
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	408 000	385 000
Sum	**465 528**	**439 285**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Gårdsrom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	301 165	94 415 151	223 309
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	301 165	94 415 151	223 309
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	195 395
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	301 165	94 415 151	27 915
Årets avskrivninger :	0	0	11 165
Anskaffelsesår :	2002	1997	2006
Antatt levetid i år :			20

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

Borettslaget eier tomten. Gårdsnummer 83, B.nr. 182/183/184/185.

Noter årsregnskap 2023 Schouterrassen borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	4 000
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	403 680	400 542
6360 Vinduspuss	15 188	14 375
6361 Fast renhold	288 199	261 838
6391 Snømåking/strøing/feiing	75 816	74 223
6392 Containerleie/tømming	24 991	23 819
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 210	4 296
Sum	**809 084**	**783 092**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisenser	33 236	31 725
6490 Andre leiekostnader	0	433
Sum	**33 236**	**32 158**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	1 499	5 140
6540 Inventar	779	37 698
6543 Vaskerianlegg	48 580	45 575
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 703	4 238
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	23 572	0
6552 Driftsmateriell	3 481	305
6581 Programvare	4 613	5 774
Sum	**87 227**	**98 730**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	2 735 542	0
6602 Vedlikehold VVS	717 146	10 506
6603 Vedlikehold elektro	229 667	39 081
6608 Vedlikehold varmeanlegg	69 921	254 601
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	10 483	3 875
6616 Vedlikehold vaskeri	51 086	26 233
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	12 988	5 455
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	9 309	12 078
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	4 720	631
6643 Glassarbeid/Vindu	125 000	364 619
6644 Fasade/balkonger	4 650	1 550
6648 Vedlikehold dører og porter	0	20 771
Sum	**3 980 511**	**739 399**

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

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	31 500	0	31 500
Sum innskutt egenkapital	**31 500**	**0**	**31 500**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	15 804 306	1 870 848	17 675 154
Sum opptjent egenkapital	**15 804 306**	**1 870 848**	**17 675 154**
Sum egenkapital	**15 835 806**	**1 870 848**	**17 706 654**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:		Refinansiering til IN-lån, baderomsrehab. inkl tidl. lån
Lånenummer:	**94927052525**	**93727004872**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020
Rentesats:	5.50 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.09.2048	30.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	103 542 024
Lånesaldo 01.01:	0	87 590 147
Avdrag i perioden:	7 125	5 342 782
Opptak i perioden:	1 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	**1 492 875**	**82 247 364**
Saldo 5 år frem i tid:	1 334 202	54 636 568
Andelssaldo 01.01:	0	1 175 374
Innbetalt IN i perioden:	0	283 983
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	72 048
Andelssaldo 31.12:	**0**	**1 387 309**
Sum pantegjeld for lån:	**1 492 875**	**83 634 674**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004872	5	421 850	2 109 250
	4	403 872	1 615 488
	13	327 045	4 251 585
	4	325 007	1 300 028
	5	322 875	1 614 375
	2	318 241	636 482
	1	316 202	316 202
	5	314 071	1 570 355
	5	281 172	1 405 860
	49	279 874	13 713 826
	49	276 075	13 527 675
	10	268 198	2 681 980
	9	264 398	2 379 582
	95	258 930	24 598 350
	39	199 711	7 788 729
	15	180 065	2 700 975
	1	36 621	36 621
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927052525	5	7 530	37 650
	5	7 209	36 045
	13	5 838	75 894

Langsiktig gjeld

4	5 801	23 204
5	5 763	28 815
2	5 681	11 362
1	5 644	5 644
5	5 606	28 030
5	5 019	25 095
50	4 996	249 800
50	4 928	246 400
10	4 787	47 870
10	4 719	47 190
95	4 622	439 090
40	3 565	142 600
15	3 214	48 210

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Noter årsregnskap 2023 Schouterrassen borettslag

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	85 127 548
Innskuddskapital	315 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**85 442 548**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**94 716 316**

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

905 Schouterrassen borettslag Org. nr. 977503787

Resultat og balanse med noter for Schouterrassen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Schouterrassen borettslag

Styreleder	Geena Hvidsten (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Frida Wergeland Haugen (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Eirin Schanke Aavik (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Andreas Rui (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Frida Byrkjeland (sign.)	04.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Schouterrassen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Schouterrassen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: LOIMQ-7ZYYH-4GSGT-364UX-80SWN-20EJC

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: LOIMQ-7ZVYH-4GSGT-364UX-805WN-20EJC

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-08 11:50:53 UTC
bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Penneo Dokumentnøkkel: LOIMQ-7ZVYH-4GSGT-364UX-805WN-20EJC

Årsmelding 2023 - Schouterrassen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Geena Hvidsten
Nestleder, Frida Wergeland Haugen
Styremedlem, Andreas Rui
Styremedlem, Eirin Schanke Aavik
Styremedlem, Frida Byrkjeland
Varamedlem, Kornelie Solenes
Varamedlem, Simen Midgaard
Varamedlem, Torgeir Holmøy

Styret i Schouterrassen borettslag består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Schouterrassen borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Schouterrassen borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 977503787
Schouterrassen borettslag består av 315 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Schouterrassen borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP619867. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av styreperioden 2023–2024:

- HMS-egenkontroll av alle 315 boenheter, med oppfølgning av avvik inkludert utskiftning av defekte brannslukkere og røykvarslere
- Løpende kontroll av berederanlegget
- Gjennomført lekeplasskontroll
- Kontroll av slukkeutstyr i fellesarealer
- Leie av avfallscontainere for spesialavfall
- Oppdatert borettslagets risikovurdering

Styrets arbeid

Styret har i denne perioden hatt 19 styremøter.

Styret vil trekke frem følgende saker fra året som gikk:

Rehabilitering av fyrhuset:

Styret har som kjent over tid jobbet med det større prosjektet å rehabilitere borettslagets tekniske rom, «Fyrhuset». Fyrhuset rommer de sentrale komponentene i felles anlegg for radiatorvarme og varmtvann. Styret har deltatt på jevnlige byggemøter med entreprenør og USBL. Arbeidet startet opp i august 2023, men arbeidet ble dessverre utsatt i vintermånedene på grunn av forsinkelser hos plan- og bygningsetaten i forbindelse med søknaden. Arbeidet er nå i gang igjen, og er forventet ferdigstilt innen midten av juli.

Bytte av enkelte vinduer og balkongdører:

I forbindelse med at vinduer og dører ble malt i 2021, ble det kartlagt et behov for å skifte om lag 40 vinduer/dører. Arbeidet er nå i gang, og det er kun 6 vinduer/dører som gjenstår.

Utskiftning av nøkkelsystem:

Ved generalforsamling i mai 2023 ble det vedtatt en oppgradering til digitalt låssystem (iLoq) og styret fikk fullmakt på å ta opp lån på inntil 700 000 kr til dette. Etter generalforsamlingen har styret vurdert saken på nytt og gjort nye undersøkelser. Som en følge av undersøkelsene vurderer ikke lenger styret dette som et nødvendig vedlikehold, og ønsker ikke å påføre andelseierne en kostnad som ikke er nødvendig, samtidig som alt annet blir dyrere.

Ny renholdsleverandør:

Borettslaget har engasjert en ny renholdsleverandør, da det var flere mangler ved forrige leverandør og tilbudet var vesentlig rimeligere.

Ny strømavtale:

Styret har forhandlet frem en ny strømavtale med rimeligere vilkår for andelseierne.

Utskiftning av rør utenfor nr. 13:

Etter en vannlekkasje i en av hovedvannledningene utenfor nr. 13 ble kum og rør utskiftet i forbindelse med reparasjonen. Det gjenstår fremdeles noe arbeid med tilbakeføring av grøntområdet.

Nytt betalingssystem for utskiftning av vaskelåser:

Styret har gått til innkjøp av nye vaskelåser. Beboere som har behov for ny vaskelås, kan kjøpe dette gjennom en nyopprettet Vipps-løsning.

Lån:

Styret har tatt opp et lån, som vedtatt på ekstraordinær generalforsamling høsten 2022, på 1,5 millioner kroner til utenomhusarbeidet ved fyrhuset.

Arkiveringsarbeid:

Styret har jobbet med arkivering og sletting av dokumenter og korrespondanse i forbindelse med kjøp og salg av leiligheter for å sikre at borettslaget opererer innenfor lovpålagte personvernregler.

Byggesaker:

Styret har fulgt opp og svart ut en nabovarsling knyttet til detaljregulering "Trondheimsveien 197 m.flere". Hele Sinsenbyen er for tiden under et midlertidig forbud mot tiltak og skal reguleres av Byantikvaren. Vi har gitt innspill til denne prosessen og vil fortsette samarbeid med Byantikvaren sammen med Sinsenparken Vel.

Annet:

- Styret arrangerte sommerfest med grilling og hygge for beboerne. Takk til alle som deltok og bidro til den gode stemningen!
- Container for beboere ble satt opp i høst, fellesarealer ble også ryddet.
- Det ble gjennomført felles dugnad 17.04.24 med sykkelopprydning, det var god stemming og godt oppmøte. Styret ser frem til å legge til rette for sosiale sammenkomster igjen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Schouterrassen borettslag 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: Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Storstua på Carls

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Schouterrassen borettslag tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Storstua på Carls.

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: Geena Hvidsten

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: 36
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 37

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

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til 430 000 kr og at styret foretar fordelingen på styrets medlemmer og varamedlemmer. Justeringen tilsvarer KPI-justering for 2024.

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 430000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Godtgjørelse til valgkomiteen

Valgkomiteen velges for en periode på ett år, og nedlegger gjennom året en innsats for å finne nye kandidater til kommende styreperiode. Styret foreslår at dette arbeidet godtgjøres med en samlet sum på 15 000 kr, som fordeles av valgkomiteen på valgkomiteens medlemmer.

Vedtak:
Godtgjørelse til valgkomiteen på 15 000 kr godkjennes.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Frida Wergeland Haugen, Frida Selsvold Byrkjeland og Eirin Aavik er på valg.

Vedtak:
Valgt ble:

Valgt ble: Torgeir Holmøy for 2 år.

Valgt ble: Frida Wergeland Haugen for 2 år.

Valgt ble: Sindre Ingebrigtsen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene Torgeir Holmøy, Simen Midgaard og Kornelie Solenes er på valg.

Varamedlemmer skal velges for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Sivert Lindahl for 1 år.

Valgt ble: Sofie Grape for 1 år.

Valgt ble: Kornelie Solenes for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av Victoria Stokke, Tor Martin Ullsvik og Irene Schøyen.

Generalforsamlingen skal velge en ny valgkomite.

Valgkomiteen skal velges for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble:

Eirin Aavik, Frida Byrkjeland og Simen Midgaard for 1 år.

Møteleder: Bjarne Bjerknes /s/

Protokoll vitne: Geena Hvidsten /s/

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Schouterrassen borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Schouterrassen borettslag

Høringsperiode: 28.08.2024 klokken 12:00 til 29.08.24 klokken 10:00

Periode for stemmegiving:

29.08.2024 klokken 12:00 til 30.08.2024 klokken 12:00

Møtet avholdes digitalt på Bonabo

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 styremedlem

3 Valg av varamedlem

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 2 dager før onsdag 28.08.2024 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 styremedlem

Torgeir Holmøy har fratrådt sin rolle som styremedlem og nytt medlem skal velges.

Forslag til vedtak: Sofie Grape velges for 2 år

3. Valg av varamedlem

Nåværende varamedlem er kandidat til styremedlem, vi trenger derfor å velge nytt varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Victoria Stokke velges for 1 år.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1174-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr er ark. Lange & Hauff,

under 31/3.1936 *anmeldte byggearbeide*

våningshus, Schouterrassen, kvartal VII,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 183,

tomt nr. - *vei* 419,

tilhørende A/S. Schouterrassen,

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 24/11.37 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 20/5.1938.

Vann- og Kloakkvesenet, den 18/2.1938.

Feiermesteren, den 17/11.1937.

Aker bygningskontroll 19de august 1938.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref.: | Vår ref.: 201813768-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tove Mette Pettersen | Dato: 11.02.2020 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHOUTERRASSEN 13 - 23	Eiendom:	83/183
Tiltakshaver:	SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Schouterrassen 13 - 23

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

TBO-Haglinds AB
Jädersvägen 10

S-73224 ARBOGA, SVERIGE

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199901743-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	Schouterrassen 13	Eiendom:	83/183
Tiltakshaver:	Schouterassen Borettslag	Adresse:	Schouterrassen 13, 0573 OSLO
Søker:	NB Arkitekter AS	Adresse:	Risveien 1D, 0374 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 23 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
SCHOUTERRASSEN 23

Dato: 26.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508505
8403828

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 183

Vi viser til bestilling av 20250326 for SCHOUTERRASSEN 23.

GNR. 83 BNR. 183

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.1936.

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

3722 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

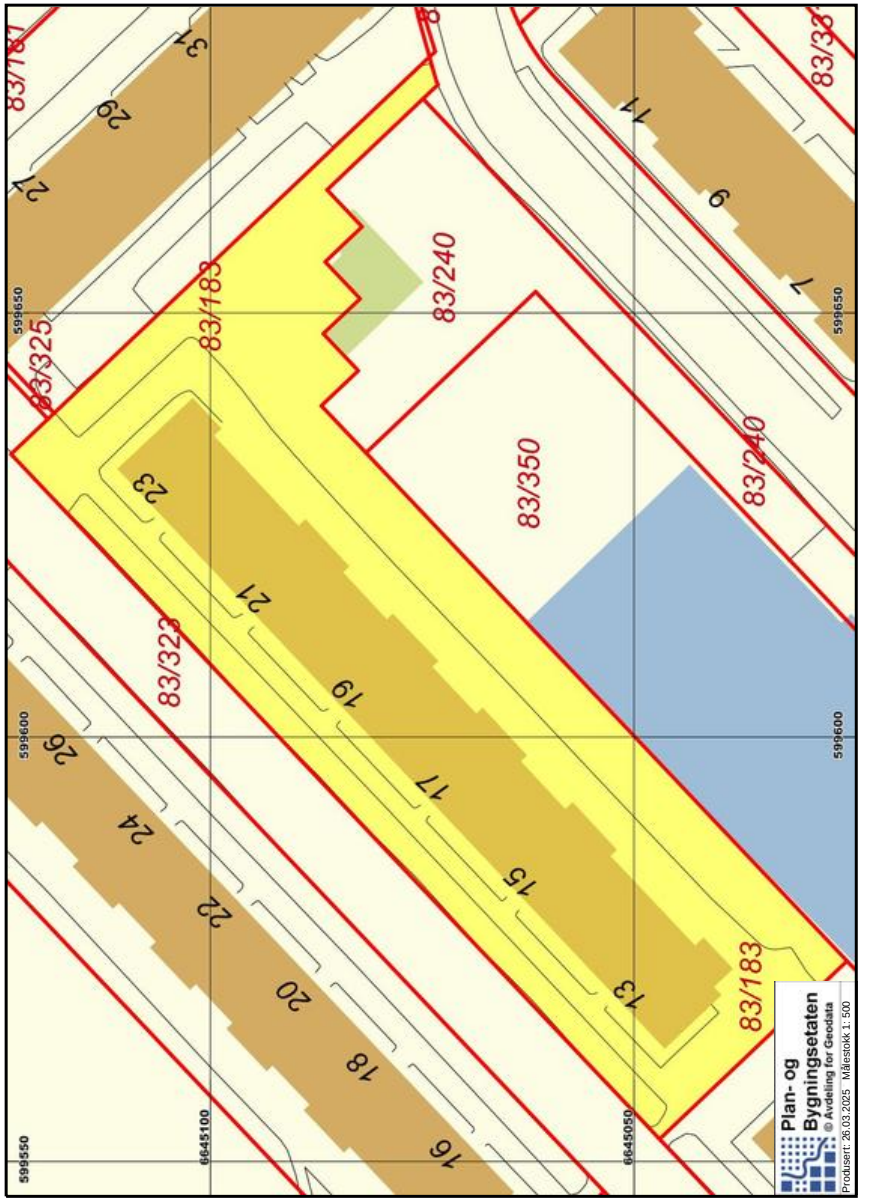
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



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

Reguleringsbestemmelser

For Trondheimsveien 197 m. fl. (Sinsenbyen)
Gnr./bnr. 83/59, 83/123, 83/129, 83/130, 83/131, 83/132, 83/133, 83/134, 83/135, 83/136, 83/137, 83/138, 83/141, 83/142, 83/143, 83/144, 83/145, 83/147, 83/148, 83/149, 83/150, 83/153, 83/154, 83/155, 83/157, 83/158, 83/159, 83/170, 83/177, 83/178, 83/179, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/193, 83/200, 83/228, 83/229, 83/230, 83/237, 83/240, 83/241, 83/247, 83/249, 83/250, 83/251, 83/252, 83/253, 83/254, 83/255, 83/256, 83/259, 83/260, 83/261, 83/262, 83/263, 83/264, 83/265, 83/266, 83/267, 83/268, 83/269, 83/270, 83/271, 83/272, 83/273, 83/274, 83/275, 83/276, 83/277, 83/278, 83/279, 83/280, 83/281, 83/282, 83/283, 83/284, 83/286, 83/287, 83/288, 83/289, 83/296, 83/310, 83/312, 83/313, 83/314, 83/315, 83/317, 83/318, 83/319, 83/320, 83/321, 83/322, 83/323, 83/324, 83/325, 83/330, 83/331, 83/335, 83/336, 83/350, 83/357, 83/361, 83/532, 999/622

Kartnummer ONOR-202100768, datert 23.06.2023 og revidert 26.01.2024 og 25.06.2024.

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av Sinsenbyen gjennom omregulering til hensynssone H570 - bevaring kulturmiljø. Bevaringen omfatter et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon. Eksisterende regulering for p-anlegg under terreng i plan S-3769, vedtatt 15.03.2000, og sporvei i fjelltunnel, vedtatt 31.10.2002, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.1.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan eller byggeplan, skal det være dokumentert i utomhusplan eller byggeplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, strøkstjenlig virksomhet), næringsbebyggelse, uteoppholdsareal / Parkering

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

Uteoppholdsarealet på tak er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

Uteoppholdsarealet tillates tilbakeført til opprinnelig plan for arealet jfr. tegninger fra 1930- og -50 tallet.

2.1.1 Felt A

Uteoppholdsarealet starter fra kote +121,3.

2.1.2 Felt B

Uteoppholdsarealet starter fra kote +125.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Eksisterende virksomheter i 1. etasjer tillates videreført.

3.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

3.3 Bolig/ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – B/F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Det tillates kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 1. etasje. Disse lokalene i 1. etasje tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene, tillates videreført.

I Trondheimsveien 155 og 157 (gnr 83 bnr 157) tillates det også boligbebyggelse i de to originale boenhetene i 1. etasje med fasade mot øst.

I bygget langs Trondheimsveien i Trondheimsveien 163 (gnr 83, bnr 154) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 2. etasje. Denne etasjen tillates ikke bruksendret til boligformål.

I Schouterrassen 13 (gnr 83, bnr 183) og Sinsenveien 6, 8, 10 og 12 (gnr 83 bnr 230) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i de originale forretningslokalene i kjellerplan med inngang direkte fra terreng.

3.4 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

3.5 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ næringsbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

Vegen skal være offentlig. Sammen med søknad om tiltak på vegsystemet innenfor planområdet skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak på vegen skal det foreligge byggeplan som er godkjent av Bymiljøetaten.

4.2 Kjøreveg

4.2.1 Felles kjøreveg

Kjørevegen er felles for gnr. 83 bnr. 147 og gnr. 83 bnr. 149.

4.3 Fortau

Fortauet skal være offentlig. Allétrær, alléer og forhager skal bevares, jf. 6.2.2 og 6.2.3. Trærne skal stå i et vegetasjonsfelt. Tiltak for overvannshåndtering er tillatt så lenge det er i tråd med hensynssone bevaring kulturmiljø og ikke skader trærne.

5 Grønnstruktur

5.1 Friområde

Friområdene skal være offentlige. Det tillates tiltak for å sikre universell utforming og for å sikre allmenn ferdsel (trapper, ramper, gelender, lys og benker).

Bestemmelser til hensynssoner

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

6.1 Hensynssone – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H 190

Innenfor sikringssonen vist på plankartet, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnel / kulvert skal medfølge søknad om tiltak og skal godkjennes av Sporveien.

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

6.2.1 Bygninger

Eksisterende bygninger som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier. Det tillates etablering av solcelleanlegg og dekke med bunnplanter/sedum på takene. Internt i en boenhet tillates det tiltak i bærevegg for utsparing til ny dør.

Nyere til- og påbygg til bygg som skal bevares, tillates endret dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bevaringsregulert bebyggelse skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres. Gode kopier tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform og høyder som bebyggelsen som erstattes. Opprinnelig/ eldre materialitet må videreføres ved ny bebyggelse.

Takterrasser

Etablering av takterrasser er ikke tillatt.

For Trondheimsveien 163 (gnr 83 bnr 154) tillates det etablert takterrasse kun på bygget beliggende langs Trondheimsveien. Teknisk oppbygg for heis og trapp skal plasseres eller samlokaliseres med det tekniske takoppbygget ved den sydlige fasaden. Det tillates etablering av levegger med samme høyde som trappehuset. Rekkverk og levegger på bygningens kortsider skal trekkes minst 5 meter inn fra fasaden. Rekkverk og levegger på bygningens langsider skal trekkes minst 1,5 meter inn fra fasaden.

Balkonger

Opprinnelige bruksbalkonger skal opprettholdes med eksisterende størrelse og uttrykk, eventuelt tilbakeføres jf. pkt. 6.2.1. Dette omfatter enkeltbalkonger på bygningenes endepartier og parstilte, inntrukne balkonger der bygningene er formgitt slik. Det åpnes ikke for nye balkonger på disse fasadene.

Opprinnelige brannbalkonger på bygningenes langfasader tillates skiftet ut eller utvidet til maks dybde 120 cm. Opprinnelig lengde skal beholdes, og avsluttes mot risalitt der dette er opprinnelig situasjon.

På fasader som har opprinnelige brannbalkonger, tillates nye underliggende balkonger med maks dybde 120 cm. Nye balkonger skal være langstrakte og ha samme plassering, form og uttrykk som tilsvarende eldre balkonger i etasjen over.

Der bygningen har et skille mellom hovedvegg og sokkel, markert f.eks. som skille i overflatemateriale, gesimslist eller trekning i pussflaten, skal nye balkonger plasseres med god avstand over denne markerte overgangen. Nye balkonger skal også ha min. 2,25 m fri høyde over terreng. I skrånende terreng åpnes det for nye balkonger bare i etasjer hvor alle balkonger på samme fasade ivaretar krav til avstand fra terreng og markert bygningssokkel.

Ved utskiftning av eksisterende brannbalkonger og etablering av nye balkonger gjelder følgende:

- Nye balkongdekker skal være støpt.
- På fasader i tegl skal nye dekker utføres i ufarget betong/puss. På fasader som er pusset, skal nye balkongdekker ha samme farge som fasaden. Det tillates ikke nedløpsrør fra nye balkonger.
- Balkongdører skal ha tett nedre felt i samme høyde som eksisterende vindusbrystning, og glass kun i øvre felt.
- Nye balkongdører skal ha samme bredde som en opprinnelig vinduåpning med karm. Døra skal ha en utførelse og plassering som opprettholder jevn vindusrytme. Rammen i døra skal være smal og vindusfeltet i døra skal ha tilnærmet samme mål som opprinnelig vindu. Døra skal ha samme overflate og farge som vindusfeltet.
- Balkongdørene skal være sidehengslede.
- Balkongdørene i hver etasje skal ha lik plassering og utførelse slik at de blir stående over hverandre og er symmetriske.
- Balkongrekkverk skal ha vertikale spiler og utformes med samme materiale og utførelse som opprinnelig rekkverk.
- Eventuelle skillevegger/-markeringer skal løses med lerretsduk eller transparent konstruksjon. Det tillates ikke skillevegger i tre. Utførelse av skillevegger skal være lik for hele bygningen.

6.2.2 Friområder, utomhusanlegg, uteoppholdsareal og alléer og trerekker

Arealene mellom blokkene skal holdes åpne og grønne. Forhager i den opprinnelige vegstrukturen, alléer og trerekker skal bevares eller tilbakeføres. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling er tillatt. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering.

Grøntområder, friområder og utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/ landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon, allétrær, trerekker og store trær og andre elementer som trapper/murer og øvrige utomhuselementer. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Unntak er eksisterende tørkebur, som tillates endret til overdekket sykkelparkering med tette takflater.

6.2.3 Trær

Eksisterende trær langs gatene skal bevares. Der hvor det mangler trær i alléen eller trerekken, kan det plantes nye trær av samme art.

Store trær innenfor hensynssonen skal bevares. Med store trær menes:

- Trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng.
- Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng.

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse og arbeid på vei og fortau. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tre av tilsvarende art.

6.2.4 Dokumentasjonskrav

Alle tiltak som berører kulturminneverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes. Dette omfatter også større endringer av nyere garasjer eller oppføring av nybygg som erstatter disse.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #- forholdet til automatisk fredete kulturminner

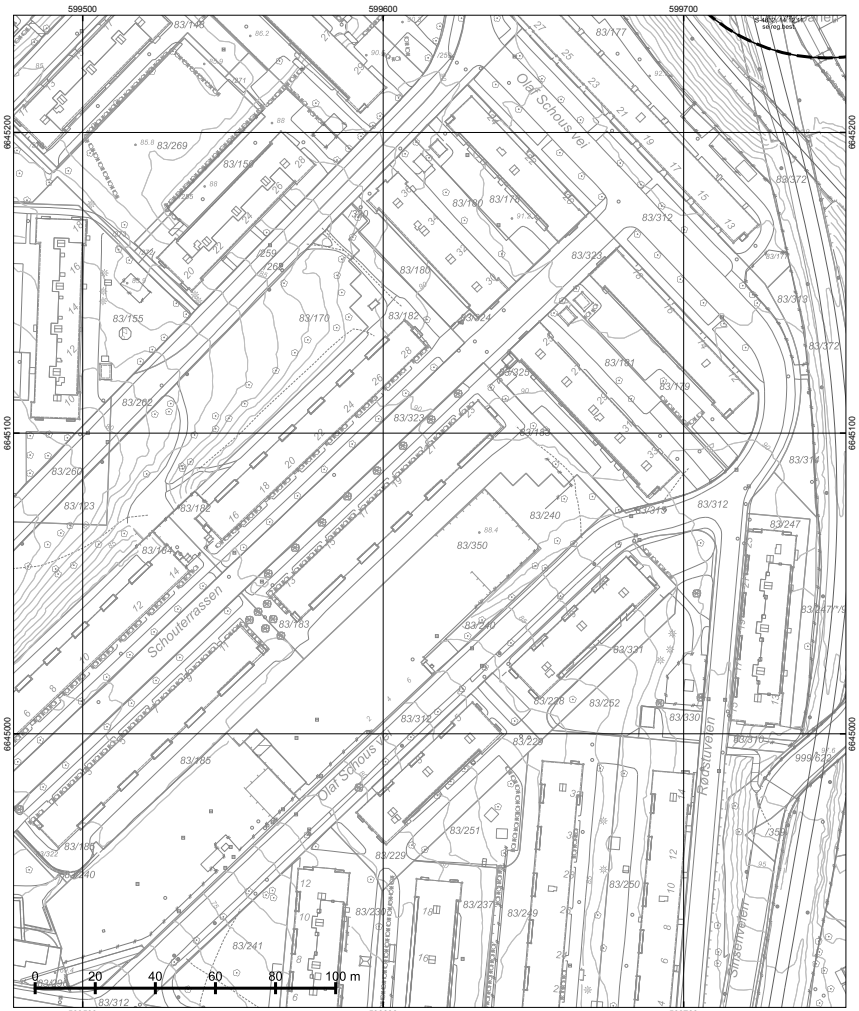
Innenfor alle bestemmelsesområdene er det ikke tillatt å gjennomføre terrengendringer eller inngrep i eksisterende terreng utover ordinært hagearbeid knyttet til beplantning, og vedlikehold av eksisterende infrastruktur innenfor eksisterende traseer og dybder.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.11.2024, sak 278/24.

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.12.2024.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

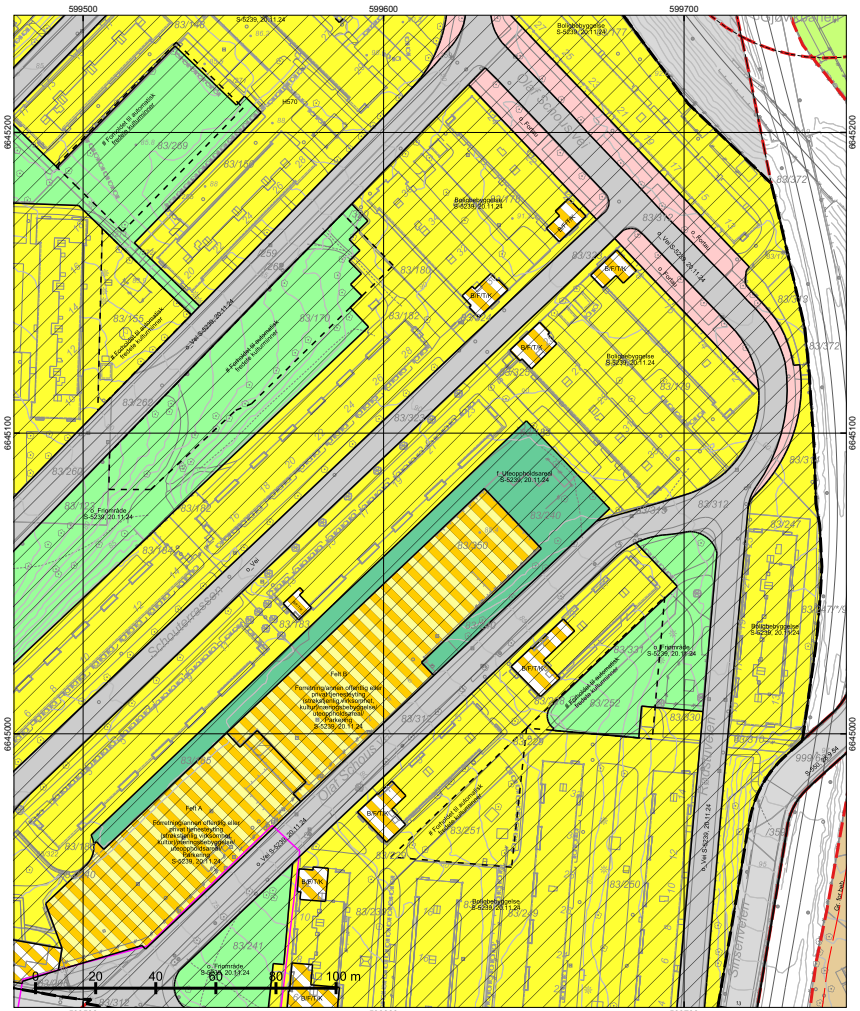
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140276/ 86508505
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: SCHOUTERRASSEN 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/183

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140276/ 86508505
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: SCHOUTERRASSEN 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/183

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

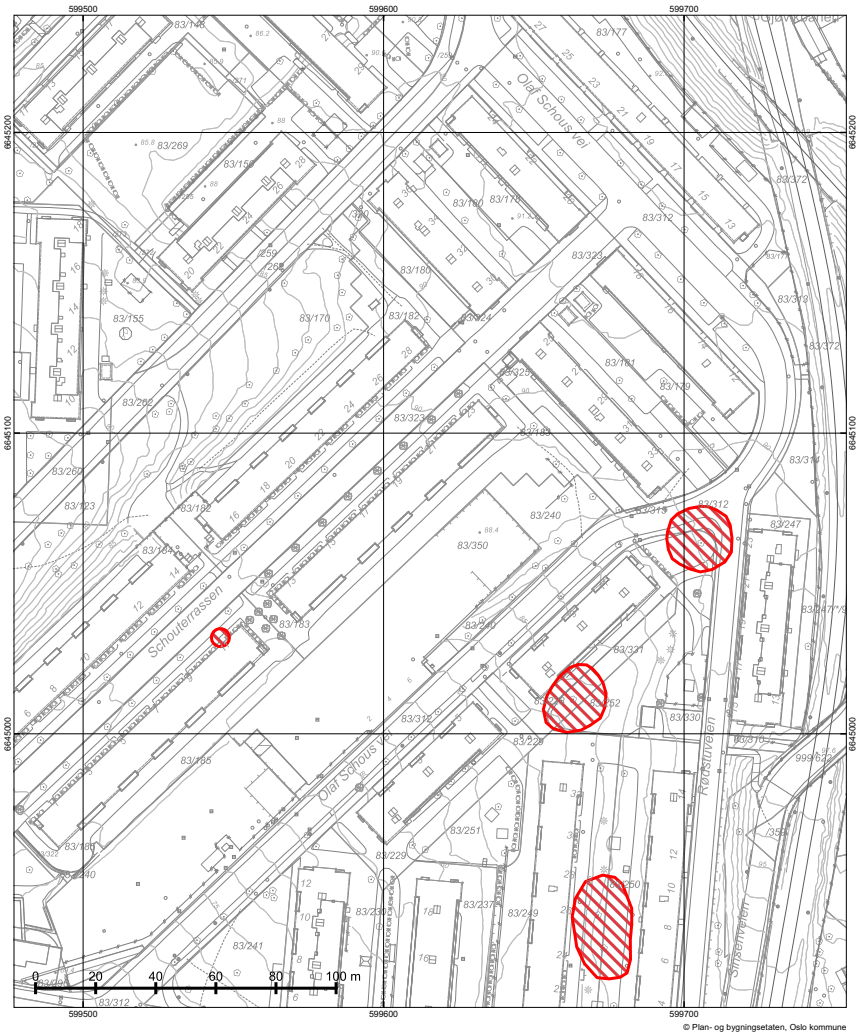
- 40 - Friområde/park
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

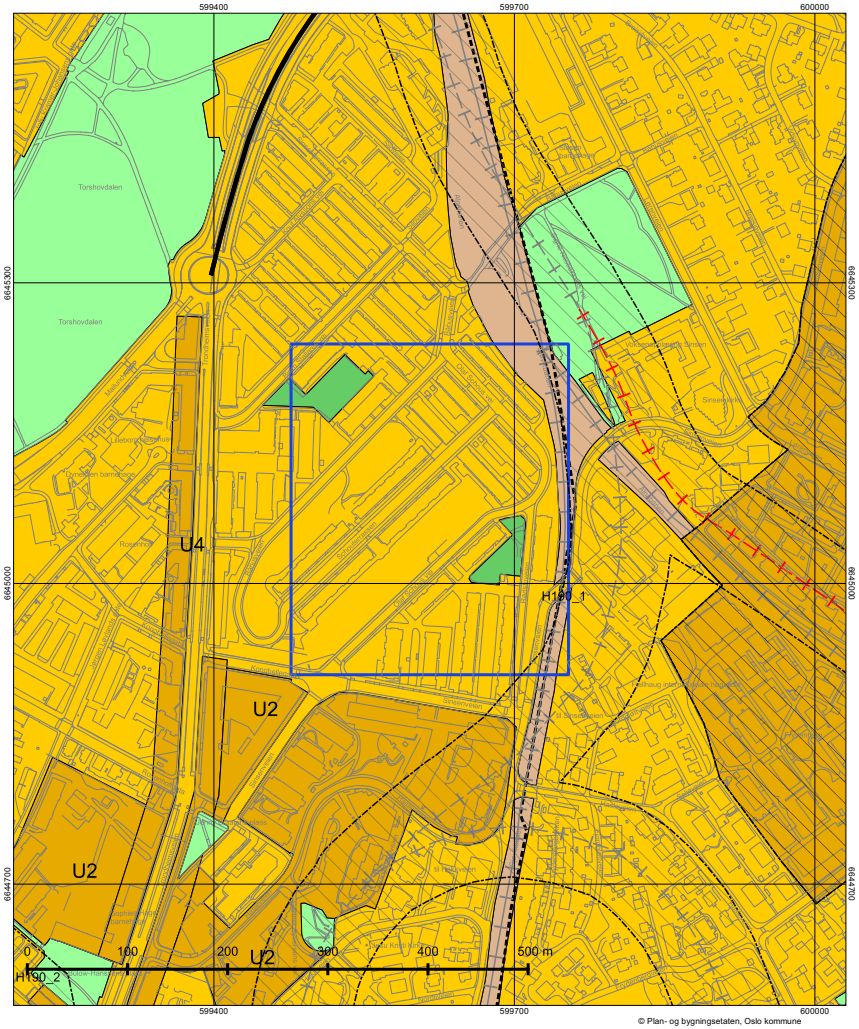
Dato: 26.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140276/ 86508505
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: SCHOUTERRASSEN 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/183

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.



Oslo

Dato: 26.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140276/86508505
Deres ref.: 46673/ LESO@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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

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: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 22-0079/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Schouterrassen 23 0573 OSLO

Betegnelse: Gnr 83, bnr 183 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