Schouterrassen 34, 0573 OSLO



PROPR.NO

Selger
Merethe Pettersen Granli
95041202

Prisantydning
5 490 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 83 Bnr. 180 Andelsnr. 28

Hverdagsglede & kveldssol~ Sjarmerende 3-roms med separat kjøkken~ Alt inkludert!

PRISANTYDNING
kr 5 490 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 378 310 kr

TOTALPRIS
kr 5 868 310 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 45 945 kr

FELLESKOST/MND
kr 6 660 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
61kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
3kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
1 899kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1936



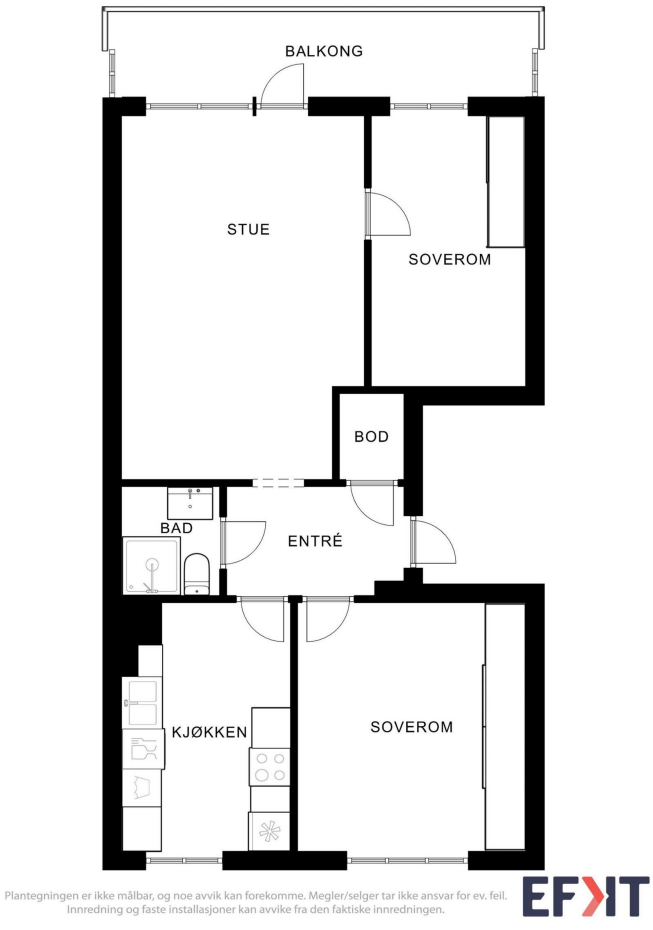
Velkommen til Schouterrassen 34! Her kan du flytte rett inn!



Med god høyde i landskapet og lite innsyn er det rom for gode samtaler.



Her kan man nyte sola fra klokken 12 til 22 hele sommeren.



Gjennomgående leilighet med planløsning som får rommene til å føles store.



Spisestua er plassert ut mot rolige omgivelser og den hyggelige balkongen.



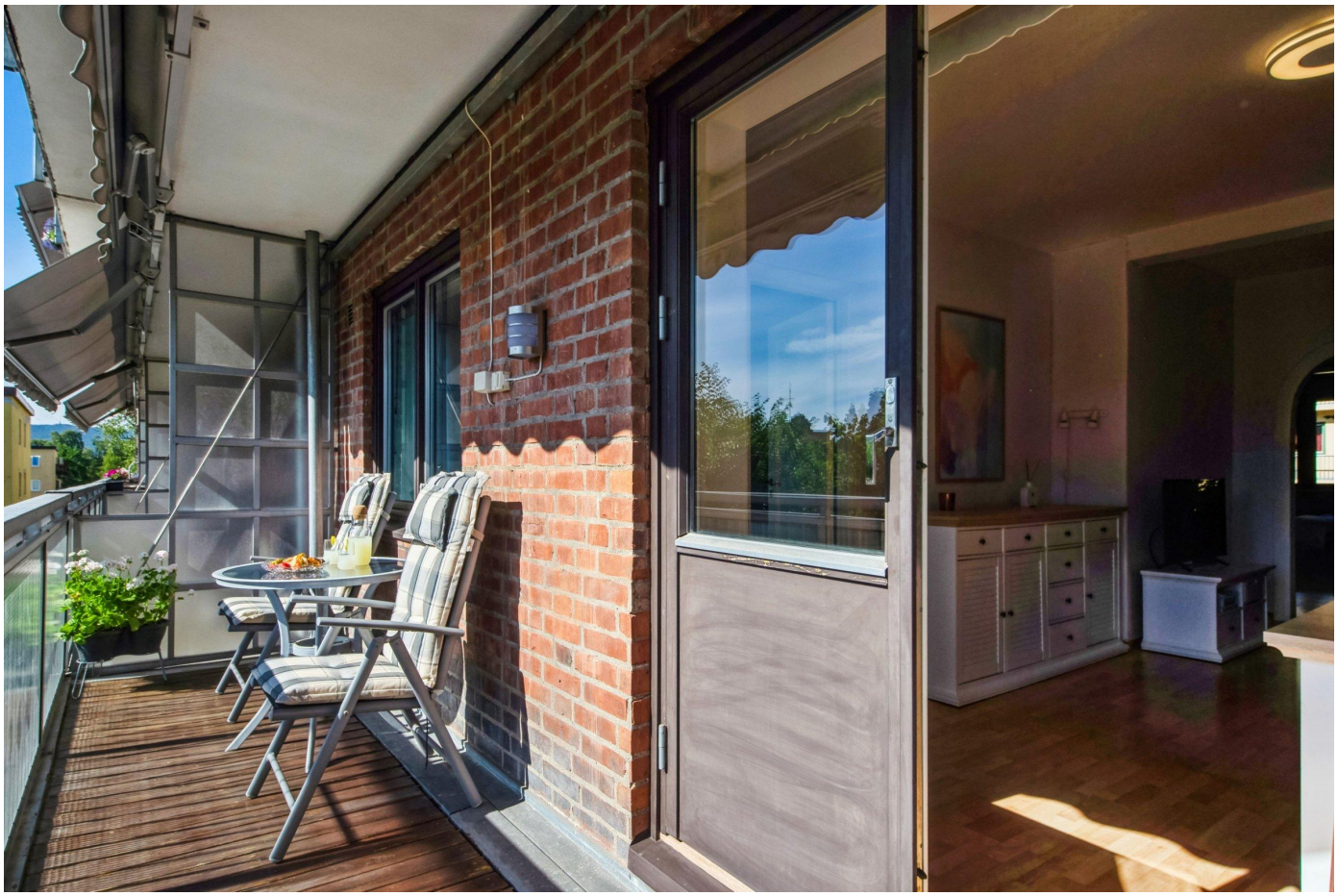
Grønn og avslappende utsikt med naturlig lys inn i den store stua.



På den sørvestvendte solrike balkongen kan man finne roen i skjønne omgivelser.



Perfekt sted å nyte forfriskningene!



Direkte adkomst til balkong fra stua.



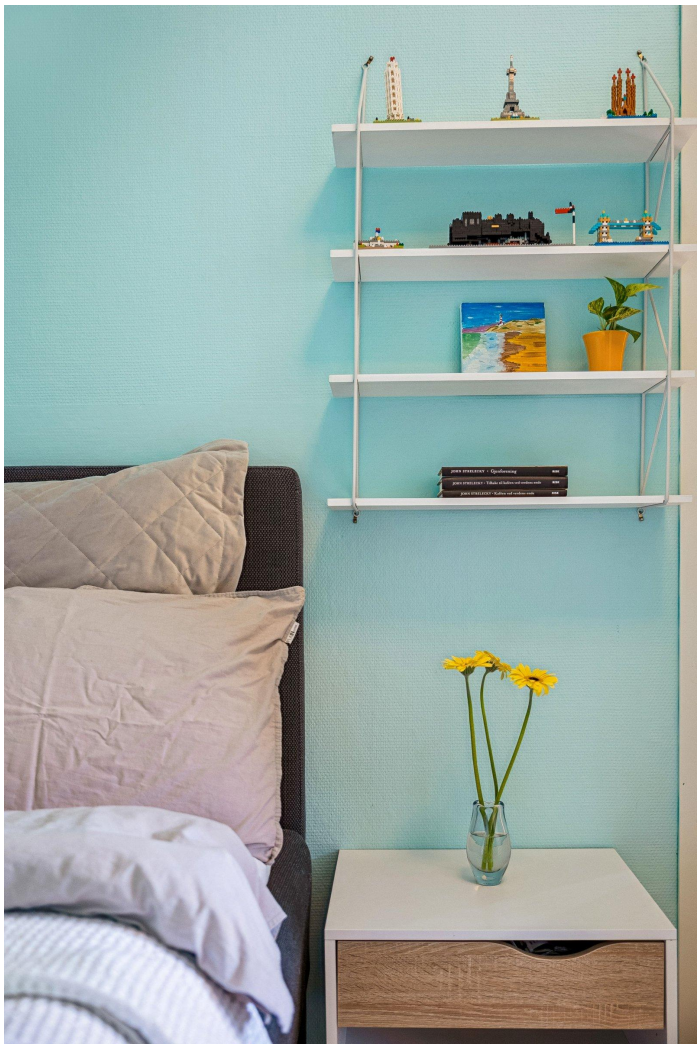
Spisestuen rommer mange hyggelige måltider og kaffestunder.



Koselig sofakrok og fin buet åpning mot entré.



Det minste soverommet byr på skapplass og plass til seng på 2 meter i lengden og bredden.



Muligheter for rekreasjon og hvile!



Rommet har også vært brukt som barnerom med skrivebord, skap og bokhylle.



Den flotte buen skaper varme og særpreg og fører deg fra den nyoppussede entréen inn til stua.



Nytt bad fra 2021/2022 oppusset i regi av borettslaget.



God oppbevaringsplass med både speilskap, servantskap og høyskap.



Oppvaskmaskin og vaskemaskin av kvalitetsmerket Miele, samt Samsung kombikjøleskap fra 2019 følger med leiligheten.



Moderne og velholdt HTH-kjøkken fra 2008 i eik. Nymalt i 2025!



God benkeplass og belysning gjør det mulig å invitere til felles matlaging.



Utsikt til grønne omgivelser og deilig morgensol!



Romslig hovedsoverom nordøst i leiligheten med stor 4-dørers skyvedørsgarderobe og plass til både dobbeltseng og skrivebord!



Her kommer morgensolen inn og gir en forfriskende start på dagen!



Rolig og tilbaketrukket i et veldrevet og hyggelig borettslag!



Kort vei til Nærbutikken i samme bygg.



Ryddig fellesvaskeri og romslige sykkelboder og kjellerbod blant kjellerens mange ganger.

Om boligen

Velkommen til herlige Schouterrassen 34!
Ta kontakt, så avtaler vi privatvisning!

Denne innbydende og lyse 3-roms leiligheten i populære Schouterrassen gir en avslappende bokvalitet i grønne omgivelser.
Eiendommen ligger nydelig til, i et sentralt område som samtidig oppleves som tilbaketrukket. Her bor du med kort gangavstand til det meste: dagligvare, kollektivtransport, serveringssteder og mer. Det er herlige tur- og rekreasjonsmuligheter med flere parkområder i nærheten som Torshovdalen og Sinsenparken, samt muligheter til elvevandring langs Akerselva.

Verdt å merke seg:

- Gjennomgående og romslig leilighet
- Nyoppusset entré med bue og nymalt, moderne kjøkken der alle hvitevarer medfølger!
- Kontroll av elektrisk anlegg i 2025
- Oppgradert bad i regi av borettslaget i 2021/2022
- Skjermet og sentral beliggenhet med nærhet til Torshovparken, Grünerløkka og Carl Berners Plass
- Kort vei til kollektivtransport
- Sørvestvendt solrik balkong på 8 kvm med sol hele dagen
- Felleskostnader inkluderer blant annet internett, tv, varme, vann og måking.
- 2 boder og ellers mye plass til oppbevaring.
- Mulighet for parkering i borettslaget etter ansiennitet (fra kr 354/mnd)

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Sinsen med gangavstand til trikk, buss og t-bane som tar deg til Oslo S på 11 minutter og Grünerløkka på under 10 minutter. Det er også kort reisevei med kollektivtransport til studiesteder som BI, Oslomet eller Universitetet i Oslo. Det ligger både tilbaketrukket og sentralt med lite trafikk og støy. Området fletter sammen det urbane og det grønne og byr på mange muligheter for rekreasjon. Med gangavstand til Torshovparken, Løren og Carl Berners Plass blir det enkelt å komme seg ut enten man vil benytte seg av diverse servicetilbud, besøke restauranter eller gå seg en tur.
Skulle man ønske seg en lengre biltur er flere av hovedfartsårene like i nærheten.

Annet

Felleskostnader inkluderer fyring, varmtvann, internett, trappevask, felleskostnader, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, snømåking, vaktmestertjenester, nedbetaling av fellesgjeld og annen drift og vedlikehold.

Fordeling felleskostnader per august 2025:
3607 kr (Felleskostnader)
88 kr (Trappevasktillegg)
308 kr (Fiber-internett-avgift)
279 kr (Særfordelt lån Renter)
564 kr (Særfordelt lån Avdrag)
1814 kr (Renter og avdrag)

6660 kr (Totalt)

Det er tilgang på parkering av sykler i sykkelbod i kjeller og borettslaget planlegger å etablere sykkelskur i nærmeste framtid.

Det er tilgang på parkering av bil på borettslagets parkeringsplass der parkeringsplass fordeles etter ansiennitet med venteliste.

Beboere har tilgang til fellesvaskeri i kjelleren.

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Kjøper er selv ansvarlig for å tegne boligkjøperforsikring.

Dersom du ønsker å slå av en prat, har spørsmål eller visningstidspunkt ikke passer - er du hjertelig velkommen til å ta kontakt.
Jeg setter gjerne opp privatvisning etter avtale.

Forkjøpsrett

Øvrige andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Oppsummering av tilstandsrapport

Ingen tilstandsgrad 3 (TG3).

Begrunnelse for tilstandsgrad 2 (TG2):

Enkelte vinduer er påvist at er vanskelig å åpne/ lukke.
Det er påvist tegn til innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Vindu på soverom er noe vanskelig å åpne og lukke.
Vindu på kjøkken har tegn til kondens.

Høyden på balkongrekkverk er målt til 99 cm og er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde. Inntil 10 meters fallhøyde: Rekkverket skal ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er påvist at flisfuger på badet har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Løsningen eller byggemateriale er uegnet.

Det er påvist svelling på bunn av høyskap på bad.

Inventar og løsøre

Følger med boligen:
Alle hvitevarer (kjøleskap, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin)
Gardinstenger
Vegg- og taklamper
Klesskap
Oppbevaringsløsninger i boder og klesskap
Knagger

Unntak:
Vegghengt hvit hylle og bilder

Resterende møbler kan kjøpes mot avtale.

Omkostninger

5 490 000 kr (Prisantydning)
378 310 kr (Andel av fellesgjeld)
---
5 868 310 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)

545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

5 877 600 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

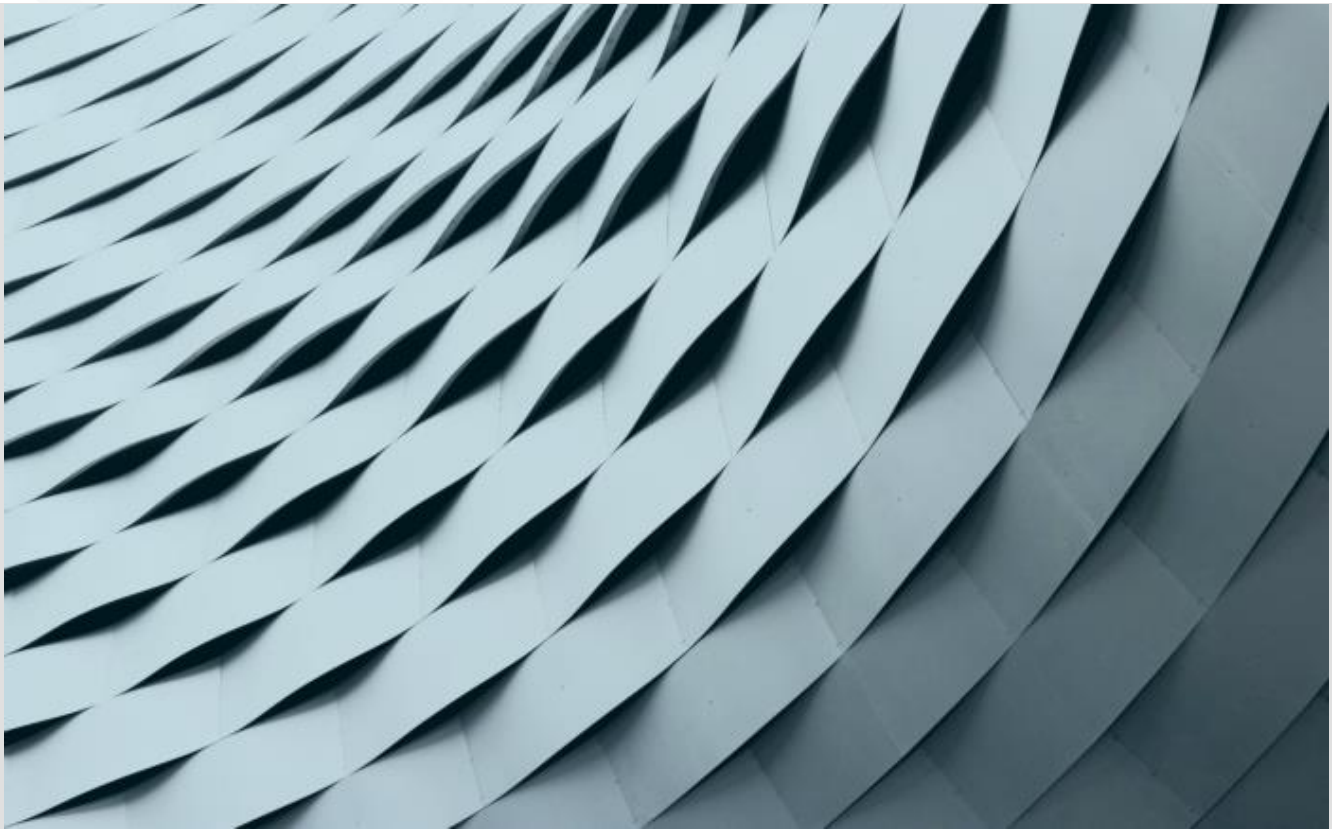
Schouterrassen 34, 0573 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 180

Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 26.06.2025 **Rapportdato:** 28.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22547-1024 **Referansenummer:** YV1784

Foretak: EIENDOM OG TAKST AS **Takstingeniør:** Espen Dynna

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

Eiendom & Takst AS

EIENDOM OG TAKST AS

Taksering - Foto - Boligstyling - Tegning

Eiendom & Takst AS ble etablert i 2018 og har, siden den gang, opparbeidet seg en solid erfaring innen bygg- og eiendomsbransjen. Vår kompetanse gir oss evnen til å være fleksible, løsningsorienterte og tilpasningsdyktige til våre kunders unike behov. Vi tilbyr konkurransedyktige priser og forplikter oss til å overholde de avtalte datoene, slik at hele salgsprosessen blir så smidig som mulig for deg.

Vi har lang erfaring i bransjen og gjennomgår årlig spesialisert opplæring for å holde oss oppdatert på både markedsutviklingen og gjeldende lovverk.
Som et uavhengig selskap har vi muligheten til å opptre objektivt og profesjonelt, og vi arbeider alltid med integritet. Med oss kan du være trygg på at arbeidet vårt alltid er forankret i våre kjerneverdier: ærlighet, profesjonalitet og punktlighet.

Rapportansvarlig



Espen Dynna
Uavhengig Takstingeniør
post@eiendomogtakst.no
920 38 672

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Verdt å merke seg:
- Totalrenovert bad fra 2022
- Oppgradert elektrisk anlegg 2025
- Kort vei til kollektivtransport
- Kort vei til Torshovparken & Grunerløkka
- Sydvestvendt balkong
- Velstelt uteareal
- Felles vaskekjeller og sykkelbod
- Kjeller bod på ca 3 kvm
- Sentralt og populær beliggenhet

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags glass
Vinduer i stue er fra 2005 ellers er vinduer av eldre type.

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Malt hovedytterdør, Malt balkongdør i tre

2-lags glass balkongdør fra 2005

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

Til info: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Sørvestvendt balkong med terrasseebord opppå betong dekke.
I følge eier er markise fra 2005 og motor til markisere er montert i senere tid

Kjellerbod på 3m2

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
laminat fra 2006
Vinyl belegg i gang og på kjøkken.
Tregulv i bod.

Vegger:
Tapet og malte overflater.

Himling:
Malte overflater.

Noe svelling i gulv på soverom etter pantepose.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å
vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk

Malte glatte dører.
Garderobeskap på soverom.
Bod i gang.
Radiator på soverom og kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad
Dokumentasjon foreligger.
Vegger: Flis
Himling: Malt innvendig tak.

Rørskap er montert i himling.

Flislagt gulv med varmkabler.
Gode fallforhold på gulv.

Synlig klemring og membran.

Dokumentasjon foreligger.
Innredning med nedfelt servant, Veggmontert toalett, Dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate.

Hvitevarer: Kjøl/fryseskap, Oppvaskmaskin, vaskemaskin, Komfyr, Platetopp, Vannstoppsystem

Vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap fra 2019.

Vannstoppsystem er montert på kjøkken, sensor ligger å under vaskemaskin.
Vannstopper er også tilkoblet vannet på badet.

Det er brukt fuktindikator rundt utsatte hvitevarer, det ble ikke funne noe høye fukt verdier.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt
kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.
Kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Innvendig stoppekran til leiligheten er plassert i Innvendige vannskap og rørskap på bad.
Vannrør er oppgradert.

Beskrivelse av eiendommen

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.
Ventilasjonen består av naturlig og mekanisk ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Brukt luft trekkes ut av mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad.
Radiatorer og elektriske varmekabler på bad
Sentralt varmtvannsberedning

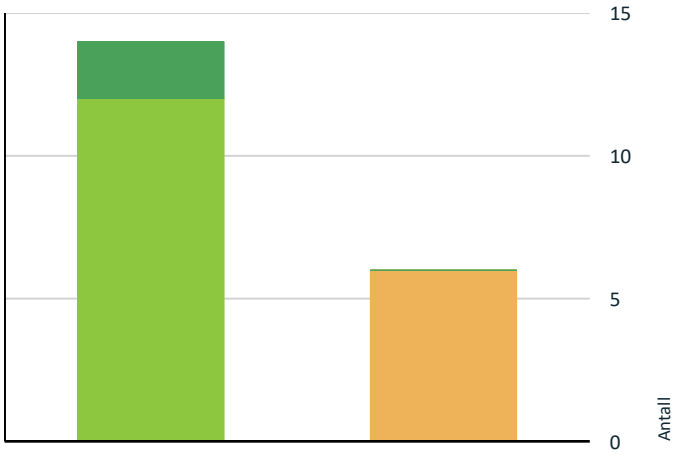
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindu på soverom er noe vanskelig å åpne og lukke.
Vindu på kjøkken er det tegn til kondens.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Inntil 10 meters fallhøyde: Rekkverket skal ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Svelling på bunn av høyskap.
Ikke servantskap.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på boligen ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget / sameiet er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at borettslaget/ sameiet sine vedtekter leses igjennom.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Jeg har kun avdekket forhold som vurderes å være av liten negativ betydning for denne boligens tekniske tilstand.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets
alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

Se Egenerklæring og vedlegg

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

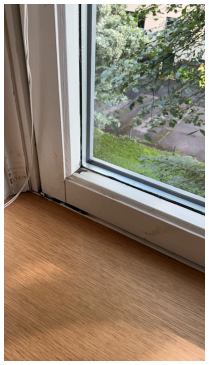
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene i stuen er fra 2005, ellers er vinduene av en eldre type.

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og fra innsiden, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig utvalgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindu på soverom er noe vanskelig å åpne og lukke.
Vindu på kjøkken er det tegn til kondens.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Vinduer må justeres.



vindu på kjøkken

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør
Malt balkongdør i tre

2-lags glass balkongdør fra 2005

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

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

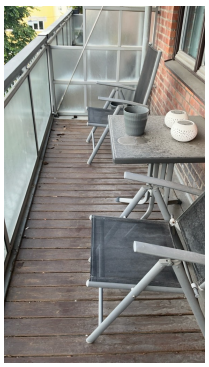
Sørvestvendt balkong med terrassebord på betongdekke. Markisen er fra 2005 og har fått ettermontert motor, ifølge eier.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Inntil 10 meters fallhøyde: Rekkverket skal ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Ved å fjerne tregulvet vil rekkverkshøyden sannsynligvis tilfredsstille forskriftskravene.



Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Leiligheten disponerer en bod på 3 m² i kjelleren.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

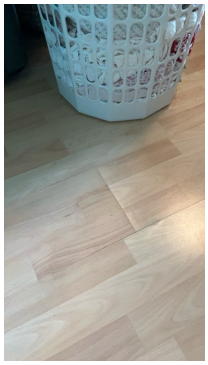
Gulv:
Overflatene består hovedsakelig av laminat fra 2006. Gang og kjøkken har vinylbelegg, mens boden har tregulv. Ifølge eier skal det være tregulv under laminatgulvene.

Vegger:
Veggoverflatene består av tapet og malte overflater. Ifølge eier er veggene i gangen og på kjøkkenet helsparklet, mens øvrige rom har malt tapet.

Himling: Himlinger består av malte overflater.

Noe svelling i gulv på soverom etter pantepose (se bilde).

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å
vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk



litt svekking i gulv etter pantepose

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Leiligheten har praktiske løsninger for oppbevaring, med garderobeskap på soverommet og en bod i gangen. Oppvarming skjer via radiatorer på både soverom og kjøkken.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger: Flis
Himling: Malt innvendig tak.

Rørskap er montert i himling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.









ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmkabler.
Gode fallforhold på gulv.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er synlig membran og klemring i sluket, noe som indikerer en forskriftsmessig utførelse. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

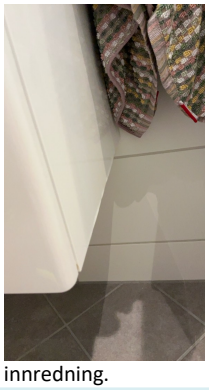
TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med nedfelt servant, Veggmontert toalett, Dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Svelling på bunn av høyskap.
Ikke servantskap.



Svelling i bunn av servant innredning.

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra HTH med glatte fronter, laminat benkeplate.

Hvitevarer: Kjøl/fryseskap, Oppvaskmaskin, vaskemaskin, Komfyr, Platetopp, Vannstoppsystem

Vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap fra 2019.

Vannstoppsystem fra 2022 er montert på kjøkken, sensor ligger å under vaskemaskin.
Vannstoppsystem er også tilkoblet vannet på badet.

Det er brukt fuktindikator rundt utsatte hvitevarer, det ble ikke funne noe høye fukt verdier.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt
kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Innvendig stoppekran til leiligheten er plassert i Innvendige vannskap / rørskap.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



rørskap med water gaurd

Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig og mekanisk ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Brukt luft trekkes ut av mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer med vannbårn varme og elektriske varmekabler på bad.

TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

utført arbeid og kotroll i 2025.

Boligkontroll, feilsøking og utbedring av manglende strøm kott. Montering av lampe kott og festing av bryterpanel til bad.

Dokumentasjon er vedlagt takstrapporten.

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)?
   Ja

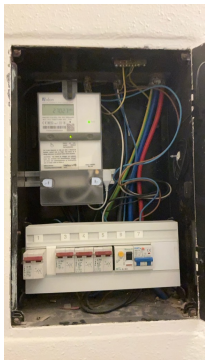
Spørsmål til eier

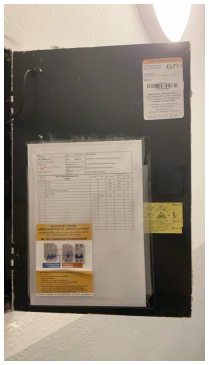
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

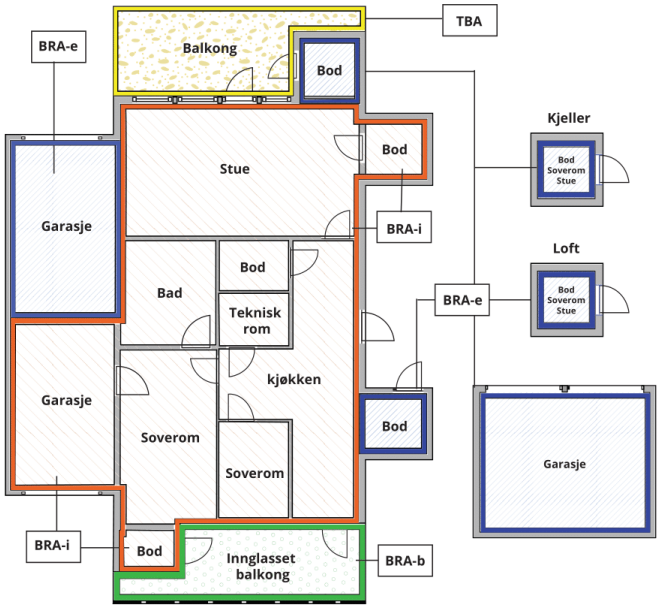
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	61	3		64	8
SUM	**61**	**3**			**8**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Bod	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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: Elektriker arbeid på bad.

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)**
Boligbygg med flere boenheter	60	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Espen Dynna	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	180		0	1895.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Schouterrassen 34

Hjemmelshaver
Nye Schouterrassen 30-36 Borettslag

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
28

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rosenhoff/Sinsen, sentral og attraktiv beliggenhet med kort vei til alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	
2	28.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

34-3H

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	AL Elektro AS	Firma/Navn:	Af Gruppen Norge AS
Kontaktperson:	Eivind Aasgaard	Kontaktperson:	
Adresse:	Sandstuveien 70 F/G	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad
Postnr/Sted:	0680 OSLO	Postnr/Sted:	0603 OSLO
Telefon:	23 68 77 44	Telefon:	22 89 11 00
E-post:	eivind@alel.no	E-post:	firmapost@afgruppen.no

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	11966	Kundenummer:	10240

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Af Gruppen Norge AS
Adresse:	Schouterrassen 30-36
Postnr/Sted:	0573 Oslo

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	230v
Arbeidsbeskrivelse:	34-3H AF Gruppen: Nye Schouterrassen Brl. Rehabilitering 48stk baderom 4stk dl
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Eivind Aasgaard
Dato:	2022-02-22
Signatur:	Elektronisk signert av Eivind Aasgaard. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Retur:
Infratek Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 Oslo

Saksnummer	5176438
Pinkode	3386
Dokumentdato	24.02.2021
Kontrolldato	24.02.2021
Målernummer	7359992895059886
Inspektør	Just Marius Sekkenes
Nettkunde	Torill Pettersen

Torill Pettersen
Schouterrassen 34 leil:H0301
0573 Oslo

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 24.02.2021 i Schouterrassen 34, etasje 3, 0573 Oslo.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Spørsmål kan rettes til Infratek Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5176438.

Med vennlig hilsen
Infratek Elsikkerhet AS

Just Marius Sekkenes
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne tilstede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [x] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Tomt
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
83	180		28		

Adresse: Schouterrassen 34, Oslo
Postnr.: 0573
Byggeår: 1936
Når kjøpte du boligen: 2021
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring [ ] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale
Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Granli	Fornavn	Merethe Pettersen
Ny adresse	Skovlyveien 5	E-post	Merethepg@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	1406 Sted Ski	Mobil	950 41 202

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Lekkasje fra naboen før alle bad ble totalrenovert i 2021/2022

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

AF-gruppen - I regi av borettslaget

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Firmanavn/beskriv:

AF-gruppen - I regi av borettslaget

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Dokumentasjon foreligger

VANN/AVLØP/RØR:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Sluttbefaring av AF-gruppen

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

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ✔ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

I regi av borettslag, usikker på firma. I 2011.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ✔ Ja

Hvis ja, beskriv: Skjeve gulv og vegger i hele bygget

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ✔ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Malt vinduer og dører i 2014. Oppføring av balkonger i 2005.
Rehabilitering av tak i 2011. Vedlikehold av dører 2025. Vedlikehold fasade 2012.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Kjenner ikke til dette

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Utskifting elektrisk anlegg av Eltel Networks AS i 2017.

Foreligger det samsvarserklæring [dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg]?

☐ Nei ☑ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Kontroll/tilsyn i 2022 av Elvia og sjekk av DE elektro i 2025

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

✔ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

✔ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til 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 ✔ Ja

Hvis ja, beskriv: Båhusveien skal gjøre fasadeendringer.

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ✔ Ja

Hvis ja, beskriv: Løs skuff og en løs del under kjøkkeninventar og noen løse stikkontakter

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato	Sign. selger 1	Sign. selger 2
OSLO 16.06.2025	Merethe P. Granli	

FAKTURA

Faktura nr.: **31037**

Faktura dato	:	2.07.2025
Forfallsdato	:	1.08.2025
Kundenr.	:	33292
Ordre nr.	:	31157
Vår ref.	:	Morten Eriksson
Deres ref.	:	Merethe
Deres ordreref.	:	Boligkontroll

Merethe Granli

Schouterrassen 34
0573 OSLO

Arbeidssted:
De Elektro AS
Schous Terrassen 34
0573 OSLO

Beskrivelse	Antall	Pris	%	Beløp i NOK
Boligkontroll, feilsøking og utbedring av manglende strøm kott. Montering av lampe kott og festing av bryterpanel til bad.				
Beløp i henhold til pristilbud				2.200,00

Nettobeløp	2.200,00
Mva.beløp	550,00
Sum å betale	2.750,00

Mva er beregnet med 25%

Betalingsinformasjon:

Betalingsfrist:	KID nr.:	Sum å betale NOK:	Kontonummer:
01.08.25	**332920310379**	**2.750,00**	**5081 05 61685**

Leverandør:	DE Elektro AS	Telefon: 94841300	Betalingsmottaker:
Foretaksregister:	NO 989 119 621 MVA	E-post: post@de-elektro.no	DE Elektro AS
Postadresse:	Sandstuveien 70 FG	Swift:	Sandstuveien 70 FG
Poststed:	0680 OSLO	IBAN: NO1050810561685	0680 OSLO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
33292 - Merethe Granli Merethe Granli Schouterrassen 34 0573 OSLO	DE Elektro AS Sandstuveien 70 0680 Oslo Org. nr.: NO989119621MVA Avdeling: De Elektro AS Telefon: 94841300 E-post: post@de-elektro.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	31157	De Elektro AS Schous Terrassen 34 0573 OSLO	
Dato:	16.06.2025		
Saksbehandler:	Morten Eriksson		

Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse
Arbeider Merete.

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Remontering bryterpanel bad og montering lampe bod	Feilsøking da bod ikke hadde strøm. Kabler frakoblet i bryterpanel til bad
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2022	
Måler nr.		
Byggeår	1960	
Senere utbedret	1960	
Rapportens omfang		
Hele anlegget	Nei	
Anleggsdel	Remontering bryterpanel bad og montering lampe bod	

Montør:
27.06.2025

Kristian Engstad Larsen

medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

© 2025 NELFO

02.07.2025



Signatur, installatør

© 2025 NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon NEK 405-2

Kunde	Fra	Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
33292 - Merethe Granli Merethe Granli Schouterrassen 34 0573 OSLO	DE Elektro AS Sandstuveien 70 0680 Oslo Org. nr.: NO989119621MVA Avdeling: De Elektro AS Telefon: 94841300 E-post: post@de-elektro.no	Ordrenr.: 31157 Dato: 16.06.2025 Saksbehandler: Morten Eriksson	De Elektro AS Schous Terrassen 34 0573 OSLO	

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Type anlegg	Boligkontroll	
Utført i henhold til	NEK 400:2022	
Byggeår	1960	
Senere utbedret	2000	
Merknader		
Må utbedres omgående		
Må utbedres innen angitt frist		
Forslag til forbedringer		
Frist for utbedring		
Neste periodiske kontroll		
Måling/prøving		
Isolasjonsresistansen på installasjonen	OK	623
Temperatur/Varmgang i fordeling	OK	
Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	OK	0,25
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	OK	
Overgangsmotstand til jord	OK	
Automatisk utkobling	OK	
Gulv- og veggresistans	OK	
Andre målinger	Ikke aktuelt	
SELV, PELV og elektrisk adskillelse	OK	
Sikringsskap		
Tilgjengelig for ettersyn	OK	
Merking av kurser og utstyr	OK	
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	OK	
Forhold mellom kabler og vern	OK	
Utstyrets kapslingsgrad	OK	
Kabelinnføringer	OK	
Tilkoblinger og varmgang	OK	
Overspenningsvern	OK	
Jording		
Hovedjord tilkoblet	OK	
Tilleggsutjevningsforbindelser	OK	
Jording av stikkontakter og utstyr	OK	
Installasjon		
Bruksendring	Ikke aktuelt	
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer med mer	OK	
Utstyrets kapslingsgrad	OK	
Utstyr montert ihht monteringsanvisninger	OK	
Vedlikehold av utstyr	OK	
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	OK	

© 2025 NELFO

Beskrivelse	Verdi	Info
Branntetting	OK	
Belysningsanlegg	OK	
Varmeanlegg	OK	
Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	OK	
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	OK	
Eventuelt	Ikke aktuelt	
Brannvern		
Brannslukningsutstyr og rømningsveier	OK	
Brannvarslingsanlegg	OK	
Informasjon		
Eier/brukers ansvar	Utført	
Samsvarserklæring og dokumentasjon	Utført	
Belysning og varme	Utført	
Kabler og skjøteledninger	Utført	
Spesielle hensyn i barnerom	Utført	
Forsvarlig bruk av forbruksapparater	Utført	
Overspenningsvern	Utført	
Jordfeilbryter	Utført	
Batteribytte på røykvarsler	OK	

medlem av Nelfo

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredsstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Kontrollert av:
27.06.2025



Kristian Engstad Larsen

© 2025 NELFO

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Oppdrag med lav risiko

Kunde	Fra
33292 - Merethe Granli Merethe Granli Schouterrassen 34 0573 OSLO	DE Elektro AS Sandstuveien 70 0680 Oslo Org. nr.: NO989119621MVA Avdeling: De Elektro AS Telefon: 94841300 E-post: post@de-elektro.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	31157	De Elektro AS Schous Terrassen 34 0573 OSLO	
Dato:	16.06.2025		
Saksbehandler:	Morten Eriksson		

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Remontering bryterpanel bad og montering lampe bod	Feilsøking da bod ikke hadde strøm. Kabler frakoblet i bryterpanel til bad
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2022	
Måler nr.		
Byggeår	1960	
Senere utbedret	1960	
Rapportens omfang		
Hele anlegget	Nei	
Anleggsdel	Remontering bryterpanel bad og montering lampe bod	
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	Ja	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	Ja	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	Ja	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	Ja	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	Ja	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	Ja	
Sluttkontroll (Lav risiko)		
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja 689	
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	Ja	
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	Ja	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	Ja	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	Ja	
Er utstyret funksjonprøvet og funnet i orden?	Ja	
Er nødvendig merking av utstyr utført?	Ja	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	Ja	

© 2025 NELFO

Se samsvarserklæring

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Se samsvarserklæring

Montør:
27.06.2025



Kristian Engstad Larsen

© 2025 NELFO

Egenerklæring

Schouterrassen 34, 0573 OSLO

01 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Schouterrassen 34	Schouterrassen 34	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodd i leiligheten fra 1998 til nå. Samtidig med forrige eier som bodde her fra 1993 til 2021. Har all dokumentasjon tidligere eier hadde på leiligheten.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 88025677

Informasjon om selger

Selger

Granli, Merethe Pettersen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ja, etter totaloppussingen i 2015 hadde vi lekkasje fra nabo i 4.etg som rant forbi leiligheten og videre ned til 2.etg. Feilen ble utbedret og totalrenovering med utskifting av vann og avløpsrør ble utført i 2021/2022.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering i regi av borettslaget.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AF-gruppen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sjekk av stikkontakter og montering av lamper.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ATOM elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satte opp lampe, bryterpanel og fikk sjekket hvorfor lampe i kott ikke virket, samt løst problemet. I tillegg ble det utført sjekk av el-anlegg.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

DE Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering i regi av borettslaget, soilrør og andre rør på bad og kjøkken ble byttet ut. Også installert Waterguard

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AF-gruppen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble etablert fellesavtrekk på badet i forbindelse med totalrenovering

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AF-gruppen

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Båhusveien skal gjøre fasadeendringer.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Liten del av gulv på soverom har fått sølt vann pga pantepose, se tilstandsrapport.
På kjøkken er det en løs skuffront og en løs pyntelist.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94957283

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Granli, Merethe Pettersen	**2025-08-01**

Identification

bankID Granli, Merethe Pettersen

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Granli, Merethe Pettersen	01/08-2025 19:45:45	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

VEDTEKTER

For Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23. januar 1979, med endringer vedtatt på generalforsamling 26. mai 1981, generalforsamling 25. april 2001, generalforsamling 09.05.2022 og på generalforsamling 09.05.2023.

1. Innledende bestemmelser, andeler, andelseiere og eierskifte

1.1. Navn. forretningskontor, lagsform og formål

Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36 med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve Schouterrassen 30-36 eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

1.3. Andeler - ansvar

Borettslaget består av 47 andeler, hver pålydende NOK 100,-. Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel.

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.4. Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget med unntak av følgende, som kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune

Flere fysiske personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 2.

1.5. Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

1.6. Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter dato for eierskifte. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierne. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseier/ forkjøpsberettigete som vil overta ny andel ved forkjøpsrett, må avhende sin tidligere andel, jf. borettslagsloven § 4-7.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles via enhver tid gjeldende kommunikasjonskanal om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Har ikke boligen vært tilgjengelig for fremvisning før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren erklære seg ubundet av løsningskravet innen to uker etter at boligen ble overtatt. Erklærer forkjøpsrettshaveren seg ubundet, bortfaller lagets ansvar for betaling av løsningssummen.

Laget kan kreve et gebyr på opptil fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opptil fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-11 til 4-22.

2. Bruk av andelen

2.1. Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

3. Bruksrett og vedlikehold

3.1. Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

3.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skiftning av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Dersom boligen har balkong, plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til enhver tid gjeldende instruks. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

3.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

3.4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4. Felleskostnader

4.1. Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4.2. Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

5. Mislighold

5.1. Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt

5.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

5.2. Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se punkt 5.1. og borettslagsloven § 5-23.

6. Generalforsamling

6.1. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling skal 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.

6.2. Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har én stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

Hver andelseier kan i tillegg ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

Styreleder plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

6.3. Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4. Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse av egen andel.

6.5. Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling forestås av styret.

Innkallingen skal være skriftlig og sendes til andelseierne per den til enhver tid gjeldende kommunikasjonskanal med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager fra avsendelsen til møtet skal holdes.

Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styre-medlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

6.7. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7. Styret og forretningsfører

7.1. Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styremedlem og styrets leder kan gjenvelges.

Borettslaget skal ha et styre bestående av én styreleder og fire andre medlemmer, totalt fem medlemmer. Styret kan i tillegg ha fem varamedlemmer, med mindre generalforsamlingen beslutter noe annet.

Et styremedlem og varamedlem skal fortrinnsvis velges fra hver oppgang.

Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

Styret velger selv innad nestleder og sekretær.

7.2. Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

Styreleder eller nestleder, og et styremedlem i fellesskap tegner firma. Styret kan gi prokura.

7.3. Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.4. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.5. Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8. Diverse

8.1. Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.2. Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

8.3. Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.juni 2003.

Vår dato.:	**Vår ref.:**
6. juni 2025	112/209
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20250940	Michael fra Propr.no

Propr AS, .
C/o In Sight
Stortingsgata 22
0161 OSLO

E- post: michael@propr.no
Tlf./Mobil:

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT
BORETTSLAG: Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36
ANDELSSNUMMER: 28
EIER(E): Merethe Pettersen Granli

Noterte heftelser med prioritet: Kontakt Statens kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag. Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egne giroblanketter. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers giro/KID-kode. Betalinger gjort med selgers giroer vil bli registrert som innbetalinger fra selger og vil normalt bli refundert denne.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Ved avklaring av forkjøpsrett kontakt OBF. OBF forholder seg til borettslagsloven § 4-15. Ved forhåndsvarsling av forkjøpsrett trenger vi blant annet visningsdato, prisantydning og BRA.

Gebyr for forkjøpsrett avklaring er 5R, kr 8 212,50 (kr 6 570 + mva. kr 1 642,5). Gebyret refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen.

Gebyrkonto: 1503 16 87486. Betaling uten KID resulterer i lengre saksbehandlingstid.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no. Vennligst oppgi e-postadresse for retur.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no, i post eller på fax 22 12 23 50.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

ORDENSREGLER

FOR BORETTSLAGET NYE SCHOUTERRASSEN 30-36

Godkjent av styret 27.04.2023
Tidligere gyldig versjon 25.04.2001

1. Alminnelige bestemmelser

Beboerne plikter å informere ny eier om Lagets bestemmelser og rutiner.
Beboerne plikter å bidra til ro og orden og å opptre hensynsfullt overfor andre beboere.

Styret holder oversikt over antall systemnøkler som anskaffes. Nøkler til leilighet og utgangsdører kan ikke files uten styrets tillatelse. Ved fraflytting plikter andelseier å overlate kjøper/megler samtlige leilighetsnøkler.

Andelseier plikter å gi styret adgang til leiligheten for besiktigelse, f.eks. ved taksering/kontroll.

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Lading av batterier for biler, motorsykler, elsykler, rullestoler, elsparkesykler og lignende i boder/kjellerrom/fellesarealer er ikke tillatt.

Alle saker/klager som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig angivelse av avsender og hva/ hvem klagen gjelder med navn/leilighets nummer. Styret vil deretter behandle klagen på første styremøte og foreta relevante tiltak som i ytterste konsekvens kan føre til utkastelse. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først forsøkes ordnet internt mellom partene. Andelseiere er ansvarlig for rimelig vedlikehold av egen leilighet.

2. Lufting/ventilasjon

Ventiler og luftluker må holdes åpne gjennom hele året og beboere plikter til å sørge for jevnlig utlufting av sitt bad for å unngå fukt- og soppskader.

I den kalde årstid må vinduene i leiligheter og oppganger aldri holdes åpne lenge av gangen. Lufting fra leilighetene ut i oppgangene er forbudt.

Lufting av tepper, sengetøy, klær eller møbler må ikke skje over balkonggjerder, gjennom vinduer eller ut i oppgangen. Banking av tepper kan foregå fra stativ utenfor nr. 30.

Det er strengt forbudt å koble kjøkkenvifte/kjøkkenventilator på luftsjakt. Kullfilter må byttes/renses med jevne mellomrom. Under matlagning er enhver andelseier ansvarlig for tilstrekkelig lufting slik at røykvarsler ikke aktiviseres unødvendig. Andelseier kan gjøres ansvarlig for kostnader knyttet til uttrykning.

Beboere plikter til å lufte radiatorer jevnlig.

3. Fellesrom og oppgangene

Inngangsdører og vinduer i fellesrom og kjeller skal holdes låst. Ikke-beboere som benytter dørcallingen skal ikke slippes inn uten kontroll.

Taklukene må lukkes igjen når det regner eller snør.

Oppganger og kjeller må ikke brukes for oppbevaring av personlige gjenstander grunnet brannforskrifter. Barnevogn/sykler kan oppbevares på anviste plasser i kjelleren og må anbringes gjennom kjellerdørene for å unngå skader i oppgangene. Skader på bygning eller gjenstander må betales av skadevolder.

Det er ikke lov å røyke inne i fellesareal.

4. Kjeller

Branndører er påbudt å være lukket. Bruk av bart lys i kjelleren er forbudt.

Hver sommer skal kjellerne utluftes grundig. Om vinteren skal alle dører og vinduer i kjelleren holdes lukket.

Dører låses når kjelleren forlates. I sykkelbod og fyrrom skal enhver påse at lys slås av.

Barnevogner kan plasseres på anviste plasser i kjelleren (se pkt. 3). Sykler skal fortrinnsvis settes i sykkelboden og i fyrrommet. Det skal være fri passasje til dører. Sykler som plasseres i veien vil fjernes.

Med innhentet tillatelse fra styret, kan navnede gjenstander settes i kjelleren i påvente av container. Gjenstander som hensettes uten slik tillatelse kan fjernes på eiers bekostning.

5. Gårdsplass/Oppkjørsler/ Biloppstillingsplasser må holdes ryddige.

Materiell i forbindelse med oppussing av leiligheter må ikke settes utenfor oppgangene, men fjernes omgående eller plasseres på et av styret anvist sted (se pkt. 4).

I oppkjørselen utenfor oppgangene tillates av- og pålessing av bil, men parkering av bil er forbudt. Det er kun Styret som kan gi godkjenning til parkering over korte perioder ved f.eks befaring eller arbeid. Overtredelser medfører borttauing på eiers regning.

Leie av biloppstillingsplass tildeles av styret etter ansiennitet. Styremedlemmer har tre års ansiennitet. Biloppstillingsplass som leies skal kontraktfestes.

Biloppstillingsplassene kan ikke fremleies, med unntak av korttidsopphold under 24 timer. Korttidsopphold over 24 timer må ikke finne sted uten forutgående samtykke fra Styret.

6. Boder

Kjellerbodene er for oppbevaring. Det er ikke tillatt å bruke kjellerbodene for plassering av tilkoblede fyser, kjøleskap eller lignende. Dette er dels av hensyn til brannsikkerhet og dels av hensyn til at strømforbruket belastes alle andelseierne gjennom felles strøm.

På grunn av brann og eksplosjonsfare er det ikke lov å oppbevare brannfarlig gass (små propanbeholdere, gassflasker til grill etc.) og brannfarlig væske som (bensin, diesel, whitesprit etc.) i boder.

Lading av batterier for biler, motorsykler, elsykler, rullestoler, elsparkesykler og lignende i boder/kjellerrom er ikke tillatt.

7. Kildesortering

Avfall bringes i poser til søppelrommet og legges i container etter kommunens retningslinjer. Avfall som søles på gulvet må beboer selv fjerne. Gjenstander som ikke kan kildesorteres i enten avfall eller papp, må beboer selv bringe til avfallsmottak.

Dersom avfallskontainere er fulle må søppel oppbevares i egen leilighet frem til avfallskontainere har blitt tømt. Pappesker må deles opp og legges i merket container.

8. Vaskeriet

- Kan benyttes mellom klokken 7-22 alle dager.
- Før bruk forutsettes det at tidspunkt er booket.
- Maskinene brukes i henhold til oppslått instruks.
- Skader som forvoldes ved ukyndig/uforsiktig bruk, vil bli utbedret på brukerens bekostning.
- Vaskerommene rengjøres og ryddes av den enkelte bruker.

9. Bad, vann- og sentralvarmeanlegg

Beboer må selv bekoste oppstaking av avløp og reparasjon av skader som oppstår ved uforsiktig bruk av vann og kraner. Avstenging av hovedkraner skal fortrinnsvis foretas av rørlegger og meldes naboene omgående. Radiatorvarme reguleres automatisk etter årstid og værforhold.

10. Balkonger

- Balkonggjerde skal ikke benyttes til klestørk/-lufting
- Grilling med kull på balkonger eller på borettslagets område er ikke tillatt. Det er kun gass og elektrisk grill som er tillatt. Andelseier er selv ansvarlig for til enhver tid ha oppsyn ved bruk og tilgjengelig brannslukningsutstyr.
- Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller fuglenek.
- Det er ikke lov å skyte opp raketter fra balkonger/terrasser.
- Det er ikke tillatt med blinkende lys som kan være til sjenanse for naboer. Dersom lys benyttes på balkong, er det ønskelig med gulaktig/hvite lyskilder.
- Balkonger må ved stort snøfall ryddes for snø (dette for å unngå frost- og fuktskader). Andelseier påser at snø fjernes forsvarlig. Snø som fjernes skal ikke ligge igjen på parkeringsplass.

11. Dyrehold

Husdyr må ikke anskaffes uten styrets tillatelse. Styret kan tilbakekalle tillatelsen dersom dyreholdet er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal være i bånd.

Dersom det fremsettes en berettiget klage skal styret vurdere om dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. Styret kan forlange dyret fjernet hvis det ikke oppnås en minnelig ordning med klageren.

12. Støy

- Støy skal ikke være til sjenanse for andre. Det skal være ro i leilighetene og oppgangene mellom kl 23:00 til kl 07:00. Musikk, TV etc. skal i samme tidsrom dempes slik at det ikke er til sjenanse for naboer. Det skal heller ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i samme tidsrom.
- De nærmeste naboer skal varsles om mulig støy i god tid før festlige anledninger.

- Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m. må ikke foregå etter kl. 21.00 og fram til kl. 07.00. Heller ikke etter kl. 18.00 og frem til kl. 10.00 på lørdager.
  Etter lov om helligdagsfred § 3 skal det på helligdager fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.
- Ved oppussing av leiligheten skal naboer varsles om hva slags oppussing som skal gjennomføres og dens varighet i god tid i forkant.

13. Kommunikasjon

Meldinger fra styret til beboere formidles ved bruk av gjeldende elektronisk kommunikasjonskanal og gjelder på lik linje som husordensreglene. Alle henvendelser fra andelseiere til Styret skal skje skriftlig ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

Tolking av ordensreglene ved tvister foretas av Borettslagets styre.

14. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

15. Endring av husordensreglene

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, jf. brl. § 5-11.

Boligopplysninger:

Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36		**Vår ref.:**	112/209	**Fødselsdato eier:**	17.09.1998
Schouterrassen 34		**Type:**	Frittstående borettslag		
0573 OSLO		**Eiere:**	Merethe Pettersen Granli		
Organisasjonsnr:	961 188 113	**Andelsnr:**	28		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 027**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Særfordelt lån Renter	304
	Fiber-internett-avgift	308
	Renter og avdrag	1 814
	Felleskostnader	3 607
	Trappevasktillegg	88
	Særfordelt lån Avdrag	552
Objekt:	112 Parkeringsplass nr. 10 (1121 - 10)	354

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2025** **Tot. utg. i kr.:** **7 002**

Felleskostnader:	Særfordelt lån Renter	279
	Fiber-internett-avgift	308
	Renter og avdrag	1 814
	Felleskostnader	3 607
	Trappevasktillegg	88
	Særfordelt lån Avdrag	552
Objekt:	112 Parkeringsplass nr. 10 (1121 - 10)	354

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	372 921	Gjeld siste årsoppg.:	378 310
Klient ajourf. lån:	14 419 205	Klient gj. s. årsoppg.:	14 602 453

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11498222 6, Husbanken

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.06.2025: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 06.06.2025: 2 257 818
Andel av saldo: 76 204
Første termin/første avdrag: 31.12.2006 (siste termin 30.09.2036)

Lånenummer: 83987202613, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.06.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 313
Saldo per 06.06.2025: 12 161 387
Andel av saldo: 296 718
Første termin: 30.09.2021Første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.06.2051)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Håkon Mathias Jansen
Adresse: Schouterrassen 34
Postnr/-sted: 0573 OSLO
E-post: nsb@wemail.no

Boligopplysninger:

Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36	**Vår ref.:**	112/209	**Fødselsdato eier:** 17.09.1998
Schouterrassen 34	**Type:**	Frittstående borettslag	
0573 OSLO	**Eiere:**	Merethe Pettersen Granli	

Organisasjonsnr: 961 188 113

5: Restanse felleskostnader pr. 06.06.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	378 310	Andre inntekter:	2 660
Annen formue:	45 945	Utgifter:	21 227		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	18 688
Andelsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	28

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1935
Gårds/bruksnr:	83/180
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2490244

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1935	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Nei	BOA	59		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	112-024	P-rom	59
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

FELLESKOSTNADER
Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann

VASKERI
Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Schouterrassen 34. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

NØKKELBESTILLING
Nøkler til inngangsdør, kjeller og vaskeri kan bestilles hos styret på nsb@wemail.no. Skilt til ringeklokke kan bestilles hos vaktmester Torben Moos.

LÅN
Borettslaget har et vanlig lån og et særfordelt lån uten innbetalingsordning.
Det normalfordelte lånet av 2021 på 16,5 mill er knyttet til utskifting / rørfornyelse av røranlegg og medfølgende rehabilitering av bad. 30 års nedbetalingstid.

BREBÅND, KABEL-TV
Borettslaget har avtale med Telenor som leverer fibertjenester og digital-tv. Telenor har kundeservice som kan nås på 915 09 000, og er betjent mandag-fredag mellom kl. 08-20, lørdag mellom kl. 09-17 og søndag mellom kl. 10-15

PARKERING
Borettslaget har 15 parkeringsplasser som tildeles og leies ut til eier etter ansiennitet.
Det stilles krav om eier selv må bo i leiligheten. Styremedlemmer får 3 års ansiennitet.

Ledige plasser blir utlyst via til en hver tid gjeldende elektronisk kommunikasjonskanal.

Borettslaget har avtale med P-Service AS om fjerning av feilparkerte biler på borettslagets parkeringsplasser

Boligopplysninger:

Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36	**Vår ref.:**	112/209	**Fødselsdato eier:**	17.09.1998
Schouterrassen 34	**Type:**	Frittstående borettslag		
0573 OSLO	**Eiere:**	Merethe Pettersen Granli		

Organisasjonsnr: 961 188 113

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GENERELL INFORMASJON
Laget har forkjøpsrett for andelseiere.

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

Forsikringsskader meldes OBF.

UTLEIE
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre å.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

ELBIL-LADING
I 23/24 har det blitt etablert eibil-ladere på seks parkeringsplasser.
Disse tildeles etter ansiennitet

VAKTMESTER, RENHOLD
Borettslaget har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Torben Moos, og er å treffe på telefon: 41 46 29 95.
Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, daglig drift og løpende vedlikehold. Arbeidsmiljøet anses som godt.

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Sibe Renhold. Rengjøringen skjer hver uke i oppganger og en gang i måneden i vaskeriet.
Borettslaget har avtale om snømåking og strøing med Grefsen Eiendomservice AS.

VEDLIKEHOLD
Det ble på generalforsamlingen 06.06.2024 vedtatt at styret får mandat til å etablere nytt sykkelskur og utleieboder.
For øvrig vises det til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Annen informasjon:

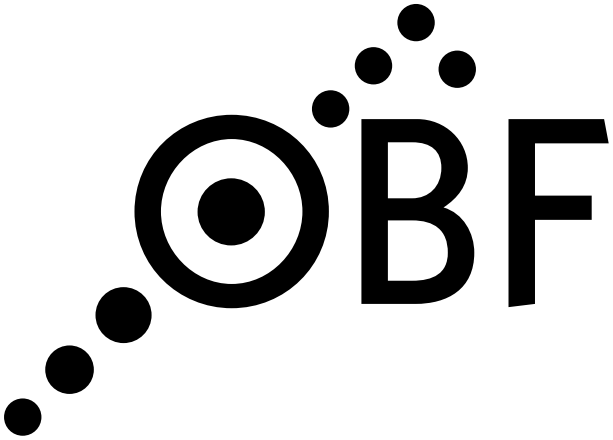
Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 20.05.2025, kl 18:00

Sted: Teams


BF



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36 tirsdag 20.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 329 866 161 385 6

Passord: Kf2jk9k2

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

Tirsdag 20.05.2025, kl 18:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 48 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om nytt sykkelskur

Styret har ved flere anledninger måttet søke Oslo kommune om tillatelse til å sette opp et nytt sykkelskur. Nå arbeider styret med de siste søknadene før det innhentes tilbud fra entreprenør for oppføring av skuret.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Henning Langjord Alvestad

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Sølvi Håvi

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Håkon Mathias Dedic Jansen

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Kari Jansdotter Husabø

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 05.05.2025

Styret i Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

Styreleder, Henning Langjord Alvestad
Styremedlem, Sølvi Håvi
Styremedlem, Håkon Mathias Dedic Jansen
Varamedlem, Kari Jansdotter Husabø

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Henning Langjord Alvestad
Styremedlem, Sølvi Håvi
Styremedlem, Håkon Mathias Dedic Jansen
Varamedlem, Kari Jansdotter Husabø

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på nsb@wemail.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 961188113. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 47 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester gjennom Jansen+ Arkitekt.

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, daglig drift og løpende vedlikehold. Arbeidsmiljøet anses som godt.

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Sibe Renhold. Rengjøringen skjer hver
uke i oppganger og en gang i måneden i vaskeriet.

Borettslaget har avtale om snømåking og strøing med Grefsen Eiendomservice AS.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telenor som leverer fibertjenester og digital-tv. Telenor har kundeservice som kan nås på 915 09 000, og er betjent mandag-fredag mellom kl. 08-20, lørdag mellom kl. 09-17 og søndag mellom kl. 10-15.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller og vaskeri kan bestilles hos styret på nsb@wemail.no. Skilt til ringeklokke kan bestilles hos styret på nsb@wemail.no.

Parkering

Borettslaget har 15 parkeringsplasser som tildeles og leies ut til eier etter ansiennitet. Det stilles krav om eier selv må bo i leiligheten. Styremedlemmer får 3 års ansiennitet. Ledige plasser blir utlyst via til en hver tid gjeldende elektronisk kommunikasjonskanal.

Borettslaget har avtale med P-Service AS om fjerning av feilparkerte biler på borettslagets
parkeringsplasser.

Vaskeri

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Schouterrassen 34. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Kurs til billader fra elektrisk anlegg ble utbedret.
- Gjennomført årskontroll av brannvarslingsanlegg

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36 er forsikret i If Skadeforsikring

NUF og har polisenummer SP2490244.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024/2025
Vedlikehold av Elbil-ladere.
Vedlikehold av utgangsdører, inkludert montering av dørpumper..

2023/2024
Etablering av Elbil-ladere på 6 parkeringsplasser.
Mekanisk vifte på tak til alle bad og kjøkken.

2022/2023
Sensorbelysning i kjeller, vaskeri og søppelskur.
Digital betaling for vaskeri
Etablert fiber og digital-TV fra Telenor
Etablert mekanisk ventilasjon til bad.

2021/2022
Rehabilitering av samtlige bad og utskiftning av samtlige soilrør.

2019
Styret har skiftet ut alle brannslukkingsapparater i alle leiligheter.

2018
Styret har skiftet ut brannsentralen.

2017
Vi har hatt kontroll av det elektriske anlegget, samt at det i alle oppganger
er byttet til bevegelsesstyrte LED-lamper. Begge målerne er byttet.
En del av fyrrommet er omgjort til sykkelrom.

2015
Bunnledning(soilrør) gjennom hele kjelleren fikk innlagt strømpe for å forlenge levetiden.
Alle oppganger ble malt og oppgradert.
Puss på fasade mot Båhusveien ble utbedret. Sirkulasjonspumpene for hele byggets radiatoropplegg og varmtvann ble skiftet.

2014
Alle utvendige dører og vinduer ble malt.
Ny vaskemaskin i vaskekjeller.

2013
Spyling av soilrør i hele bygget, samt inspeksjon av soilrør /stikkrør mellom kjeller og

hovedledning utenfor bygget. Utskifting av gjennomgående soilrør mellom tørkeskap i vaskekjeller. Utskifting av sikkerhetsrist over ovner i tørkeskap.

2012
Generelt vedlikehold av fasade, trapp utenfor 36, vaskeri og brannsikkerhet i kjeller.
Flytting av sikringsskap i fyrrom.
Oppgradering av sykkelrom.

2011
Taket ble fullstendig rehabilitert.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet 19 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:
- Oppfølging av reklamasjoner knyttet til bad.

- Løpende vedlikehold og montering av nye dørpumper på utgangsdører.
- Gjennomføring av dugnader høsten 2024 og våren 2025.
- Arbeid med tillatelse og søknad for etablering av tidligere vedtatt sykkelskur.
- Forhandling av ny avtale for trappevask.
- Forhandling av avtale med næringseiendom.

29.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 237 369	3 038 855	3 198 534	3 388 480
Sum		**3 237 369**	**3 038 855**	**3 198 534**	**3 388 480**
Andre inntekter	2	0	13 210	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**13 210**	**0**	**0**
Sum		**3 237 369**	**3 052 065**	**3 198 534**	**3 388 480**
Forretningsførsel og revisjon	3	152 638	144 697	155 744	157 500
Lønn og honorar	4	119 202	103 724	54 768	54 768
Vedlikehold	5	78 491	216 926	210 000	300 000
Eksterne tjenester	6	179 655	140 607	204 000	221 000
Kabel-tv og bredbånd		164 763	132 788	171 926	174 276
Forsikring		135 345	124 234	117 659	157 913
Kommunale avgifter		470 792	384 742	448 200	535 000
Brensel og strøm		603 017	631 845	580 000	520 000
Andre driftsutgifter	7	36 126	23 581	40 000	20 000
Sum		**1 940 027**	**1 903 145**	**1 982 297**	**2 140 457**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 297 342**	**1 148 920**	**1 216 237**	**1 248 023**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 297 342**	**1 148 920**	**1 216 237**	**1 248 023**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	83 673	69 697	0	0
Renteinntekter	8	25 332	22 409	3 000	3 000
Rentekostnad	9	827 692	692 870	774 471	797 981
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-718 687**	**-600 763**	**-771 471**	**-794 981**
Årsresultat	**10**	**578 655**	**548 156**	**444 766**	**453 042**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-385 851	-415 470	-388 820	-398 754
Endring i disponible midler	**10**	**192 804**	**132 686**	**55 946**	**54 288**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	18, 19	3 520 342	3 520 342
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**3 522 942**	**3 522 942**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 926	681
Til gode av forretningsfører		10	100
Forskuddsbetalte kostnader	12	198 662	175 182
Andre fordringer		40 309	10 616
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		634 088	769 370
Innestående på særvilkår	13	62 120	31 080
Sum omløpsmidler		**957 116**	**987 028**
SUM EIENDELER		**4 480 058**	**4 509 970**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	4 700	4 700
Annen egenkapital 1.1		-11 623 483	-12 171 639
Årets resultat	10	578 655	548 156
Sum egenkapital	**15**	**-11 040 128**	**-11 618 783**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	14 552 825	14 938 676
Borettsinnskudd	17	766 235	766 235
Sum langsiktig gjeld		**15 319 060**	**15 704 911**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 515	4 798
Leverandørgjeld		14 704	141 585
Skyldig off. myndigheter		4 274	0
Påløpne renter		31 564	86 527
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		49 628	65 879
Annen kortsiktig gjeld		84 441	125 053
Sum kortsiktig gjeld		**201 126**	**423 842**
Sum gjeld		**15 520 186**	**16 128 753**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 480 058**	**4 509 970**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

Sted:_____, dato:_____

Henning Langjord Alvestad	Håkon Mathias Dedic Jansen	Sølvi Håvi
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 623 156	1 623 156	1 623 287	1 774 085
3602 Leieinntekt forretningslokaler	92 736	89 172	92 736	95 518
3607 Renter og avdrag	890 160	748 899	890 014	890 014
3611 Inntekt trappevask	46 812	46 812	48 778	49 621
3612 Inntekt kabel-tv	171 926	162 996	171 926	173 712
3626 a konto renter særfordelt lån	110 525	80 719	75 538	108 079
3627 a konto avdrag særfordelte lån	196 332	196 332	197 739	196 379
3645 Inntekter parkeringsplasser	79 402	69 726	81 516	81 072
3692 Inntekt vaskeri	26 321	21 042	17 000	20 000
Sum	**3 237 369**	**3 038 855**	**3 198 534**	**3 388 480**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	0	13 210	0	0
Sum	**0**	**13 210**	**0**	**0**

Inntektene i 2023 var et tilskudd fra Oslo Kommune Klimaetaten.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 125	5 500	5 720	6 500
Forretningsførerhonorar	107 382	105 792	110 024	111 000
Aksjeutbytte fra OBF	-83 673	-69 697	0	0
Annen regnskapsførsel	39 131	33 405	40 000	40 000
Sum	**68 965**	**75 000**	**155 744**	**157 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	74 635	88 376	48 000	48 000
Lønn og feriepenger	7 229	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	14 730	15 348	6 768	6 768
Honorar ekstern styreleder	2 299	0	0	0
Andre godtgjørelser	20 309	0	0	0
Sum	**111 973**	**103 724**	**54 768**	**54 768**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	43 430	189 907	210 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	20 229	2 603	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	6 357	6 874	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	8 475	3 423	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	14 119	0	0
Sum	**78 491**	**216 926**	**210 000**	**300 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	5 209	0	60 000	65 000
6360 Renhold	99 303	100 645	100 000	110 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	750	25 983	28 000	28 000
6740 Honorar konsulenttjenester	44 392	13 980	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	30 002	0	16 000	18 000
Sum	**179 655**	**140 607**	**204 000**	**221 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 520	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 050	5 881	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 351	21	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	349	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 948	5 951	0	0
7772 Andre gebyrer	0	275	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	1 506	0	0
7790 Andre driftskostnader	25 647	6 088	40 000	20 000
Sum	**36 126**	**23 581**	**40 000**	**20 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	24 969	19 731	3 000	3 000
8053 Renteinntekt særvilkår 1	0	2 678	0	0
8059 Andre renteinntekter	363	0	0	0
Sum	**25 332**	**22 409**	**3 000**	**3 000**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Lånenr 8398.72.02613	717 168	612 150	698 933	689 742
8151 Lånenr 11498222 6	110 524	80 720	75 538	108 239
Sum	**827 692**	**692 870**	**774 471**	**797 981**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**563 186**	**430 500**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	578 655	548 156
Avdrag langsiktig lån	-385 851	-415 470
B. Årets endring i disponible midler	**192 804**	**132 686**
C. Disponible midler 31.12	**755 990**	**563 186**

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	157 913	135 345
1749 Forskuddsbetalte kostnader	40 749	39 837
Sum	**198 662**	**175 182**

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr 2 931 bundet skattetrekksmidler.

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 47 andeler a kr 100.

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 16 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Husbanken**
Formål:	Rehabilitering av rør samt refinansiering av lån i DNB.	
Lånenummer:	**83987202613**	**11498222 6**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2021	2006
Rentesats:	5.75 %	4.677 %
Betingelser:		Ref historiske renter 2022
Beregnet innfridd:	30.06.2051	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	16 500 000	5 890 000
Lånesaldo 01.01:	12 435 988	2 552 316
Avdrag i perioden:	189 519	196 332
Lånesaldo 31.12:	**12 246 469**	**2 355 984**
Saldo 5 år frem i tid:	11 105 620	1 325 241

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11498222 6	24	79 517	1 908 408
	1	46 637	46 637
	3	40 988	122 964
	4	40 914	163 656
	6	10 498	62 988
	1	8 696	8 696
	3	5 648	16 944
	4	5 240	20 960
	1	4 738	4 738
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987202613	1	387 120	387 120
	20	298 794	5 975 880
	4	293 620	1 174 480
	5	282 163	1 410 815
	1	277 174	277 174
	3	235 598	706 794
	5	233 750	1 168 750
	3	151 707	455 121
	4	140 804	563 216
	1	127 130	127 130

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kr 3 520 342.

Note 17 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er ikke sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 3 520 342.

Note 18 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 520 342
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 520 342
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 520 342

Antatt levetid i år :

Note 19 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 23.01.1979, og anskaffelseskostnaden var kr 3 520 342. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr . note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

Styreleder	Henning Langjord Alvestad (sign.)	21.04.2025
Styremedlem	Sølvi Håvi (sign.)	21.04.2025
Styremedlem	Håkon Mathias Dedic Jansen (sign.)	21.04.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36 som viser et overskudd på NOK 578 655. Årsregnskapet 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 22.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 22. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
22.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

22.04.2025 21:55:00

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36 tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Henning Langjord Alvestad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 11 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Henning Langjord Alvestad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Kathinka Furst Ihlen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 48 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om nytt sykkelskur

Styret har ved flere anledninger måttet søke Oslo kommune om tillatelse til å sette opp et nytt sykkelskur. Nå arbeider styret med de siste søknadene før det innhentes tilbud fra entreprenør for oppføring av skuret.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Henning Langjord Alvestad

Vedtak:
Mathias Jansen ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Sølvi Håvi

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Håkon Mathias Jansen

Vedtak:
Hans-Martin Kaspersen ble valgt for 2 år.

Sølvi Håvi ble valgt for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Kari Jansdotter Husabø

Vedtak:

Kathinka Furst Ihlen og Charlotte Bratseth ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.33

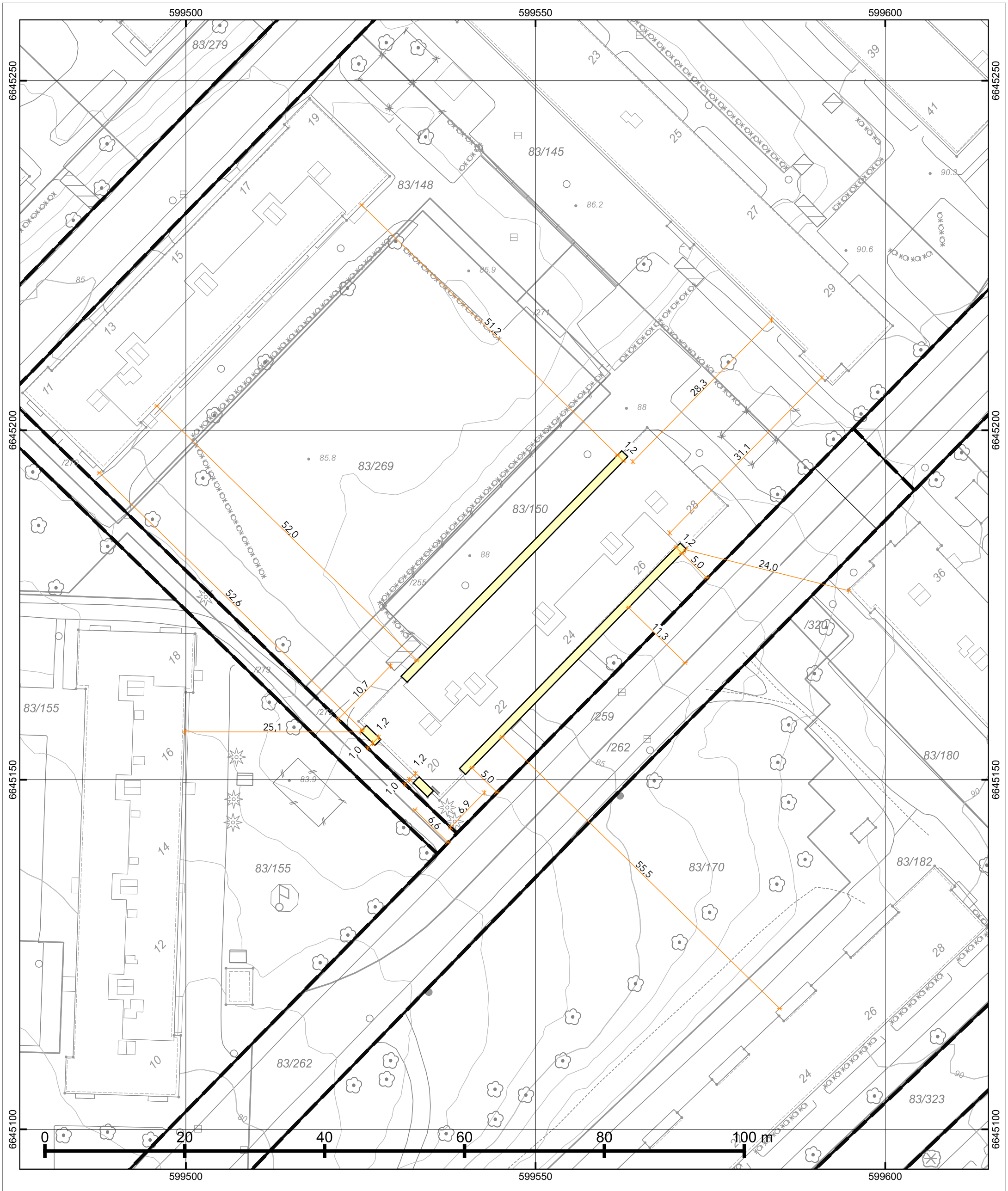
Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning

- Styreleder: Håkon Mathias Jansen for 2 år
- Styremedlem: Hans Martin Kaspersen for 2 år
- Styremedlem: Sølvi Håvi for 1 år
- Varamedlem: Kathinka Furst Ihlen for 1 år
- Varamedlem: Charlotte Bratseth for 1 år

Protokoll for Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henning Langjord Alvestad (sign.)	21.05.2025
Sekretær	Henning Langjord Alvestad (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Henning Langjord Alvestad (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Kathinka Furst Ihlen (sign.)	21.05.2025



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.10.2024
Bruker: hkn
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 324997/ 86500688
Adresse: BÅHUSVEIEN 24
Gnr/Bnr: 83/150
Deres ref.:
Kommentar:

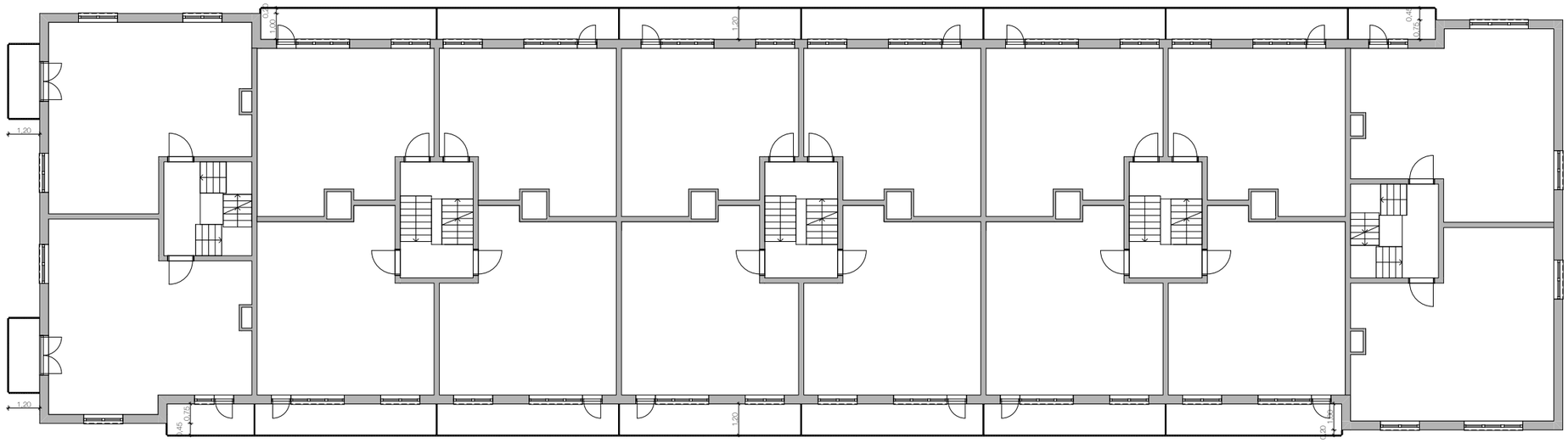
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Beskrivelse:

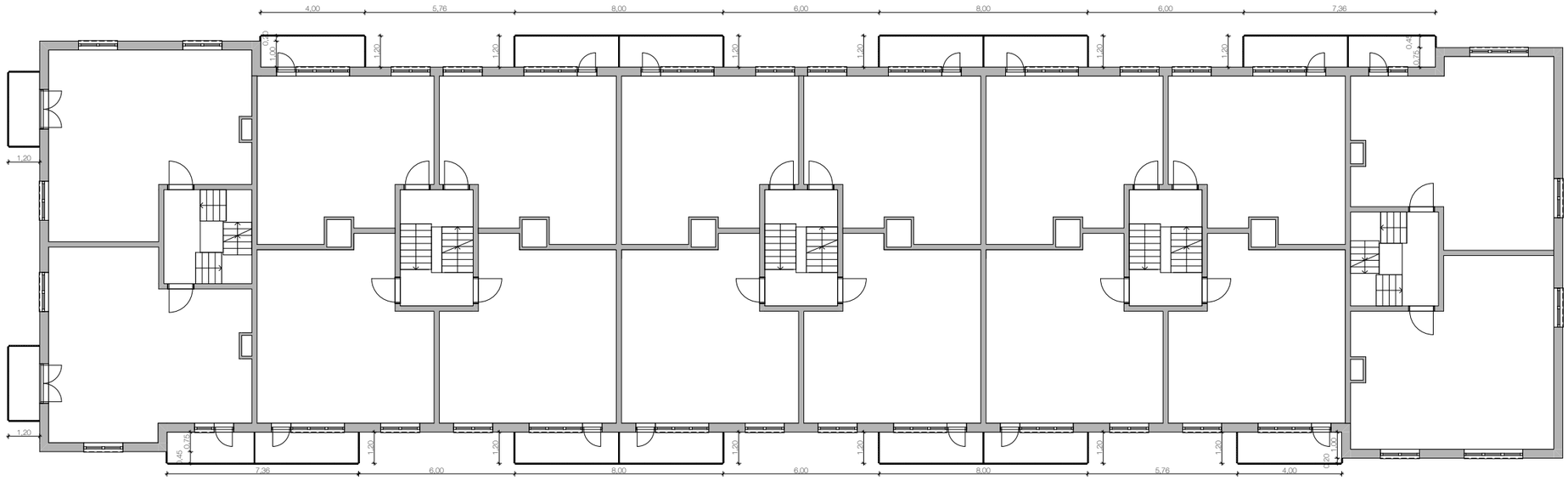
NR: 01
Dato: 15.01.2025
Revidert dato: 15.01.2025

studio heimat

Prosjekt:	Tiltakshaver:	Sign:	Kontroll:
Oppføring av balkonger	BRL Båhusveien 20-28	XBB	JSB



1:200 4. Etasje



1:200 3. Etasje

N

studio heimat

Prosjekt: **Oppføring av balkonger** **Båhusveien 20-28** **0574 Oslo**	Tiltakshaver: **BRL Båhusveien 20-28** bahusveien2028@outlook.com	Prosjektnr **092**	
		Gnr./Bnr./Festenr.: **83/150**	Dato: **15.01.2025**
	Fase **Nabovarsel**	Type tegning: **Plan 3. og 4. Etasje**	Målestokk **1:200 på A3**

Sign. **XBB**

Kontroll **JSB**

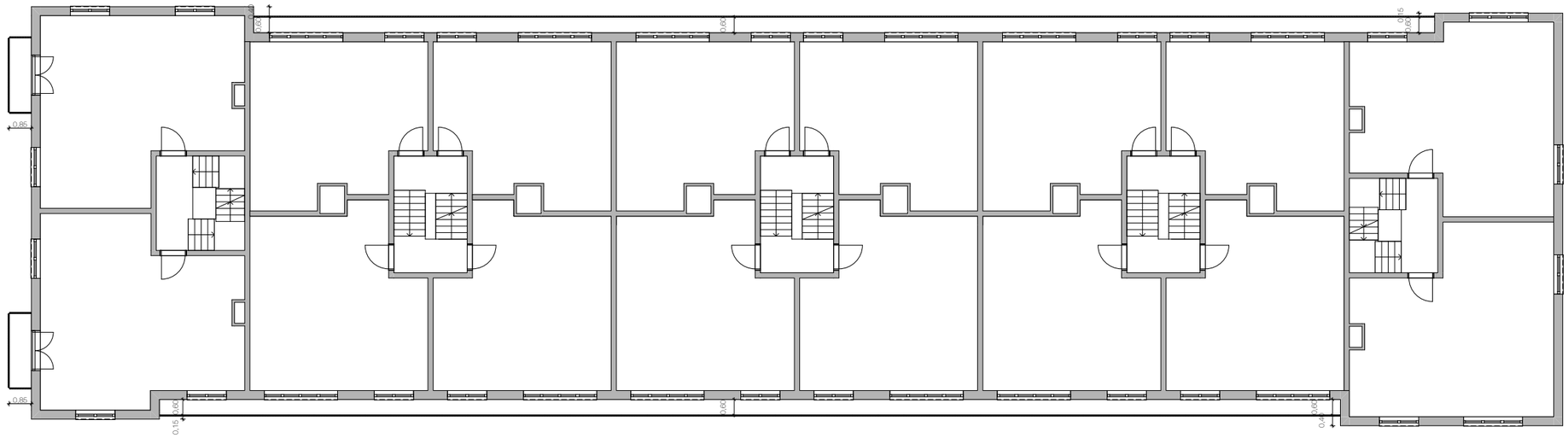
jsb@studioheimat.no
+47 926 48 700

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
03	Nabovarsel	15.01.25	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
01	Skisseprosjekt	01.11.24	XBB	JSB

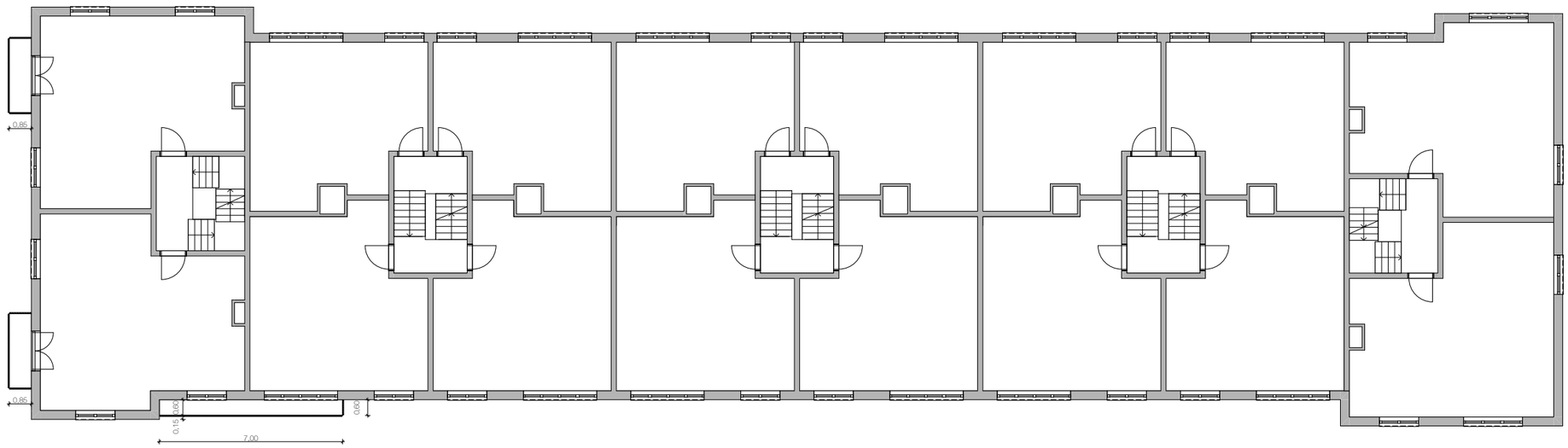
Revisjon nr. **03**

Tegningsnr. **A20-01**

Type tegning **Plan 3. og 4. Etasje**



1:200 4. Etasje



1:200 3. Etasje

N

studio heimat

Prosjekt:
Oppføring av balkonger
Båhusveien 20-28
0574 Oslo

Tiltakshaver:
BRL Båhusveien 20-28
bahusveien2028@outlook.com

Fase
Nabovarsel

Prosjektnr
092

Gnr./Bnr./Festenr.:
83/150

Dato:
15.01.2025

Sign.
XBB

Type tegning:
Eks. Plan 3. og 4. Etasje

Målestokk
1:200 på A3

Kontroll
JSB

jsb@studioheimat.no
+47 926 48 700

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
03	Nabovarsel	15.01.25	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
01	Skisseprosjekt	01.11.24	XBB	JSB

Revisjon nr.
03

Tegningsnr.
A20-11

Type tegning
Eks. Plan 3. og 4. Etasje



1:200 Fasade Nordvest



1:200 Fasade Sørøst

studio heimat

Prosjekt:
Oppføring av balkonger
Båhusveien 20-28
0574 Oslo

Tiltakshaver:
BRL Båhusveien 20-28
bahusveien2028@outlook.com

Fase
Nabovarsel

Prosjektnr
092

Gnr./Bnr./Festenr.:
83/150

Dato:
15.01.2025

Sign.
XBB

Type tegning:
Fasader Nordvest-Sørøst

Målestokk
1:200 på A3

Kontroll
JSB

jsb@studioheimat.no
+47 926 48 700

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
03	Nabovarsel	15.01.25	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
01	Skisseprosjekt	01.11.24	XBB	JSB

Revisjon nr.
03

Tegningsnr.
A40-01

Type tegning
Fasader Nordvest-Sørøst



1:200 Fasade Nordøst



1:200 Fasade Sørvest

studio heimat

Prosjekt:
Oppføring av balkonger
Båhusveien 20-28
0574 Oslo

Tiltakshaver:
BRL Båhusveien 20-28
bahusveien2028@outlook.com

Fase
Nabovarsel

Prosjektnr
092

Gnr./Bnr./Festenr.:
83/150

Dato:
15.01.2025

Sign.
XBB

Type tegning:
Fasader Nordøst-Sørvest

Målestokk
1:200 på A3

Kontroll
JSB

jsb@studioheimat.no
+47 926 48 700

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
03	Nabovarsel	15.01.25	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
01	Skisseprosjekt	01.11.24	XBB	JSB

Revisjon nr.
03

Tegningsnr.
A40-02

Type tegning
Fasader Nordøst-Sørvest



1:200 Fasade Nordvest



1:200 Fasade Sørøst

studio heimat

Prosjekt:
Oppføring av balkonger
Båhusveien 20-28
0574 Oslo

Tiltakshaver:
BRL Båhusveien 20-28
bahusveien2028@outlook.com

Fase
Nabovarsel

Prosjektnr
092

Gnr./Bnr./Festenr.:
83/150

Dato:
15.01.2025

Sign.
XBB

Type tegning:
Eks. Fasader Nordvest-Sørøst

Målestokk
1:200 på A3

Kontroll
JSB

jsb@studioheimat.no
+47 926 48 700

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
03	Nabovarsel	15.01.25	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
01	Skisseprosjekt	01.11.24	XBB	JSB

Revisjon nr.
03

Tegningsnr.
A40-11

Type tegning
Eks. Fasader Nordvest-Sørøst



1:200 Fasade Nordøst



1:200 Fasade Sørvest

studio heimat

Prosjekt:
Oppføring av balkonger
Båhusveien 20-28
0574 Oslo

Tiltakshaver:
BRL Båhusveien 20-28
bahusveien2028@outlook.com

Fase
Nabovarsel

Prosjektnr
092

Gnr./Bnr./Festenr.:
83/150

Dato:
15.01.2025

Sign.
XBB

Type tegning:
Eks. Fasader Nordøst-Sørvest

Målestokk
1:200 på A3

Kontroll
JSB

jsb@studioheimat.no
+47 926 48 700

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
03	Nabovarsel	15.01.25	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
01	Skisseprosjekt	01.11.24	XBB	JSB

Revisjon nr.
03

Tegningsnr.
A40-12

Type tegning
Eks. Fasader Nordøst-Sørvest

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

17.01.2025 14:38:43 AR659748492

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Båhusveien 20, 0573 OSLO		
Kommune:	OSLO		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
83	150	0	0
Eier:	Borettslaget Båhusveien 20-28		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Fasade
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om rehabilitering av fasadene.
Eksisterende balkonger utvides i dybden fra ca 0,8m til 1,2m. På langfasadene mot sørøst og nordvest utvides radene med eksisterende brannbalkonger i 4. og 5. etasje, mens det monteres nye punktbalkonger i 3. etasje.
Utformingen er i tråd med ny Reguleringsplan for området (vedtatt høsten 2024), og er forhåndsgodkjent av Byantikvaren.
Det gjøres ingen endringer på kortfasaden mot nordøst.

17.01.2025 14:38:43 AR659748492

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Dagens balkonger mot sør ligger nærmere enn 4,0m fra eiendomsgrensen.
Utvidelse av balkongen fra 85cm til 120cm dybde reduserer denne avstanden ytterligere. Ny korteste avstand fra balkong til eiendomsgrense vil være 1,0m.

Begrunnelse:

Hensikten bak bestemmelsen om 4,0m avstand fra eiendomsgrense handler i hovedsak om å sikre tilstrekkelig utsyn samt luft mellom bebyggelsen, i tillegg til branntekniske hensyn og begrensing av fotavtrykk.

Eiendomsstripen som grenser mot tiltaket er regulert som friområde og er ikke bebygd. Videre ligger nærmeste bygning over 25m fra balkongene som utvides mot sørvest, og reduksjonen av avstanden er som nevnt minimal. Fordelen ved å tillate utvidelsen til 1,20m dybde er at balkongene får en større brukbarhet. Tiltaket er for øvrig i tråd med ny Reguleringsplan for området, samt Balkongveilederen, og er forhåndsgodkjent av Byantikvaren.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	S-5239

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	STUDIO HEIMAT AS, Johannes Bø
E-post:	jsb@studioheimat.no
Telefon:	92648700 / 92648700

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	STUDIO HEIMAT AS
Organisasjonsnummer:	925836982
Telefon:	92648700 / 92648700
E-post:	jsb@studioheimat.no
Postadresse:	Wessels gate 4, 0165 OSLO

Nabovarselet er signert av

JOHANNES SCHLENKER BØ på vegne av STUDIO HEIMAT AS

17.01.2025 14:38:43 AR659748492
17.01.2025 14:38:43 AR659748492

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

17.01.2025 14:38:43 AR659748492

17.01.2025 14:38:43 AR659748492

Filvedlegg:

A10-01 Situasjonsplan.pdf
A40-02 Fasader Nordøst-Sørvest.pdf
A40-01 Fasader Nordvest-Sørøst.pdf
A20-01 Plan 3. og 4. Etasje.pdf
A40-12 Eks. Fasader Nordøst-Sørvest.pdf
A40-11 Eks. Fasader Nordvest-Sørøst.pdf
A20-11 Eks. Plan 3. og 4. Etasje.pdf

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 28 i Nye Schouterrassen 30-36 Borettslag, Organisasjonsnummer 961188113

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.06.2025 kl. 10.34
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.06.2025 kl. 10.34

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1443201-1/200 16.11.2021 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Skifteoppgjør
GRANLI MERETHE PETTERSEN
FØDT: 17.09.1998 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/159358-1/201 07.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 83, Bruksnummer 180 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.06.2025 kl. 10.34
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.06.2025 kl. 10.34

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1980/20553-2/105 08.09.1980 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Nye Schouterrassen 30-36 Borettslag
ORG.NR: 961 188 113

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1936/8608-1/105 27.07.1936 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1936/10762-1/105 25.09.1936 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1936/12240-1/105 29.10.1936 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1937/4236-1/105 22.04.1937 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR. FELLES SENTRALFYRHUS
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/433937-1/200 13.09.2006 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 5 890 000
Panthaver: HUSBANKEN

ORG.NR: 942 114 184

2021/815583-1/200 02.07.2021 14:39 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 16 500 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1936/6951-1/105 16.06.1936 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 170

1944/7792-2/105 07.11.1944 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 324
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

1944/7793-1/105 07.11.1944 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 320
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
SCHOUTERRASSEN 34

Dato: 04.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513601
8573898

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 180

Vi viser til bestilling av 20250604 for SCHOUTERRASSEN 34.

GNR. 83 BNR. 180

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.1936.

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

1899 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

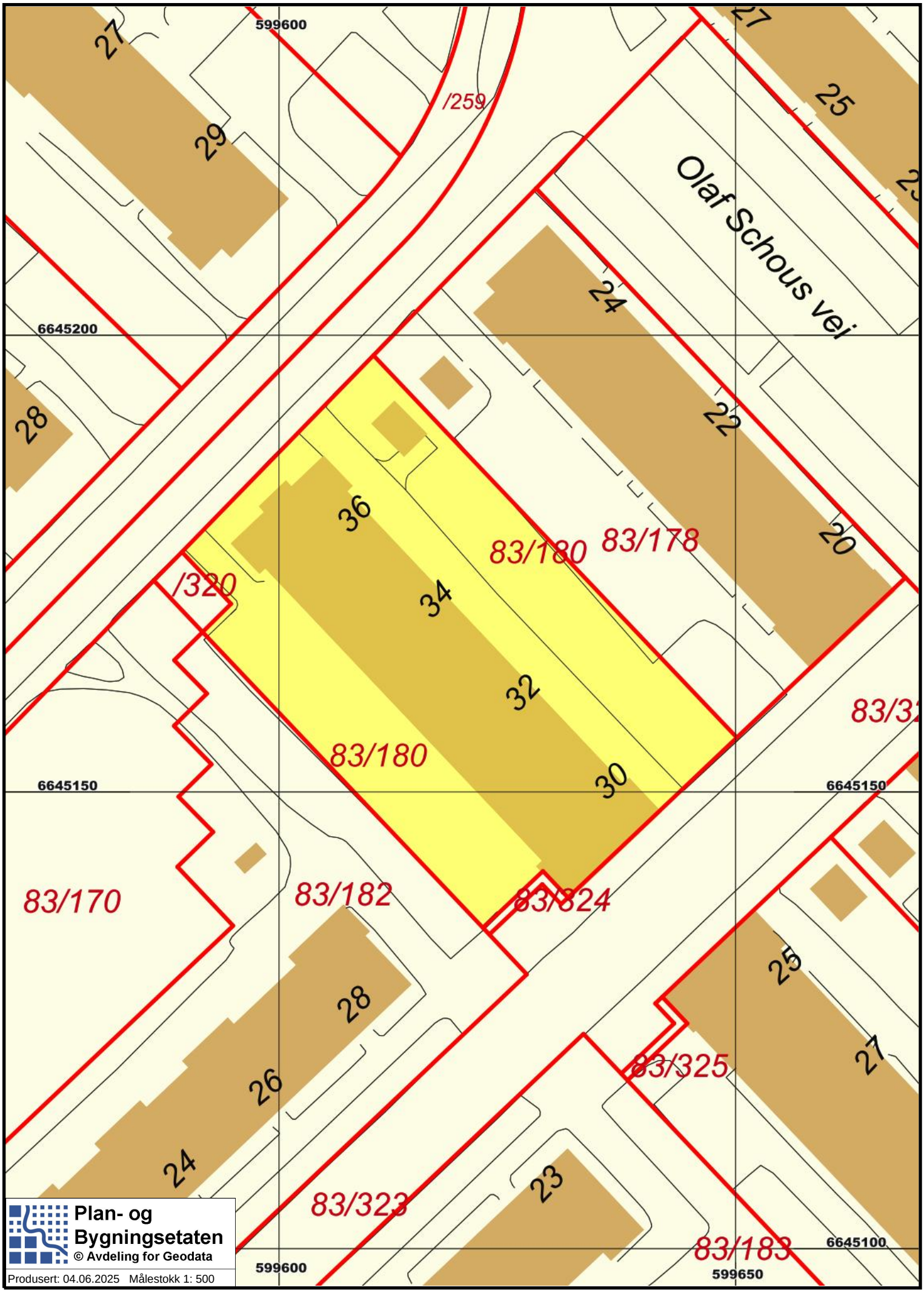
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


599600
/259
Olaf Schous vei
6645200
6645150
6645150
599600
599650
6645100
83/180
83/178
/320
83/180
83/170
83/182
83/324
83/325
83/323
83/183
27
29
25
24
22
20
28
36
34
32
30
28
26
24
23
27
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.06.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

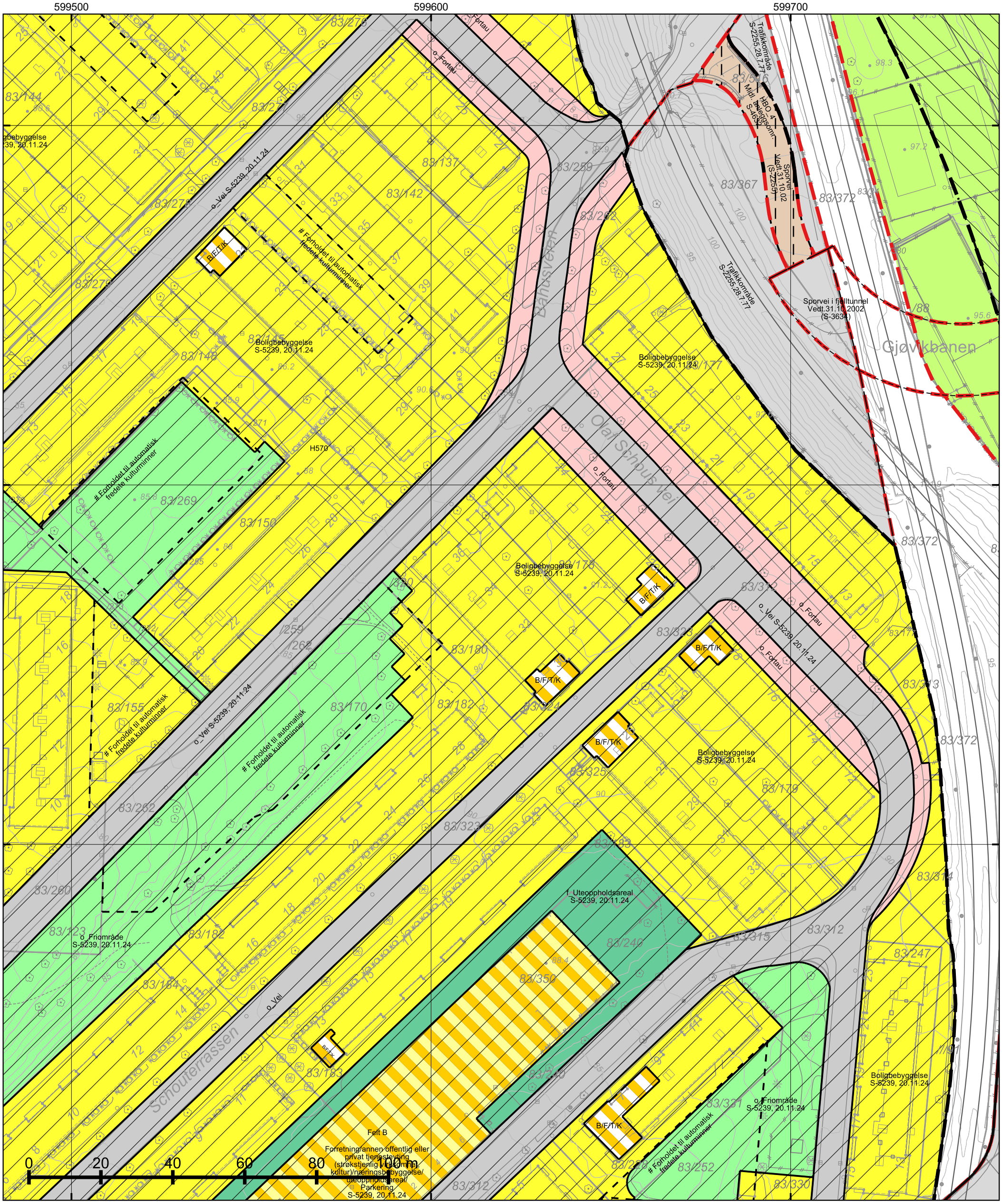
Reguleringskart

– 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: 144152/ 86513601
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: SCHOUTERRASSEN+34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/180

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: 04.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

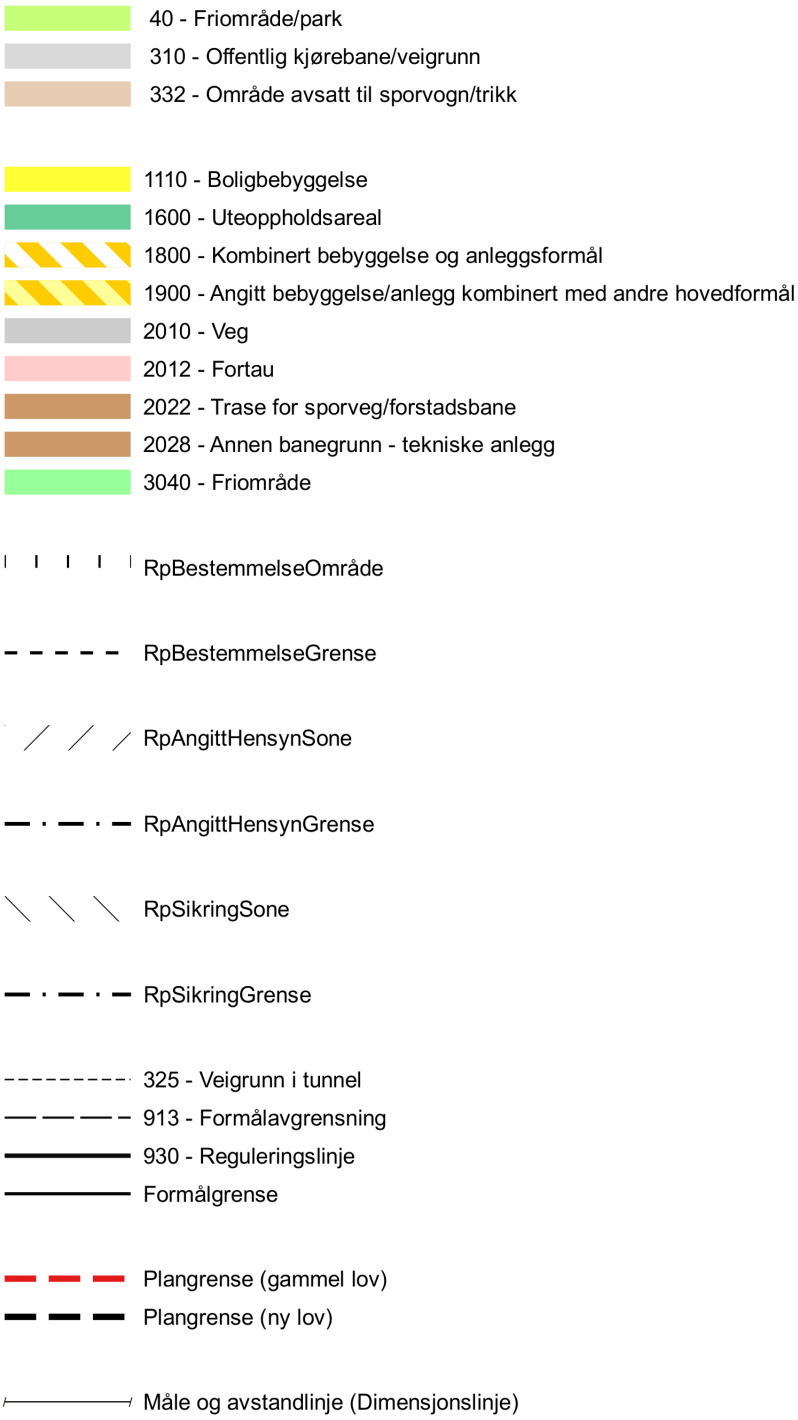
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

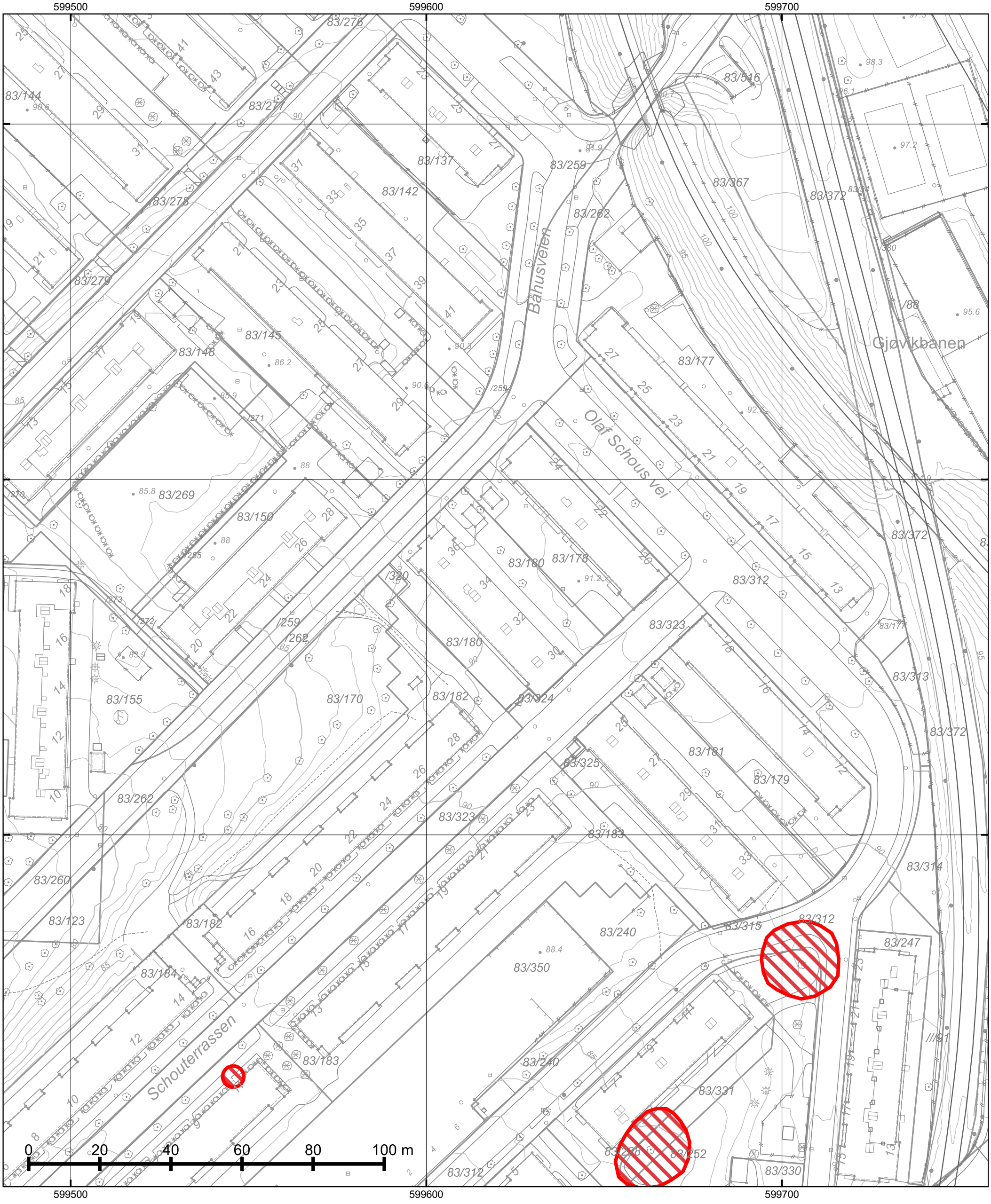
PlottID/Best.nr: 144152/ 86513601
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: SCHOUTERRASSEN+34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/180

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

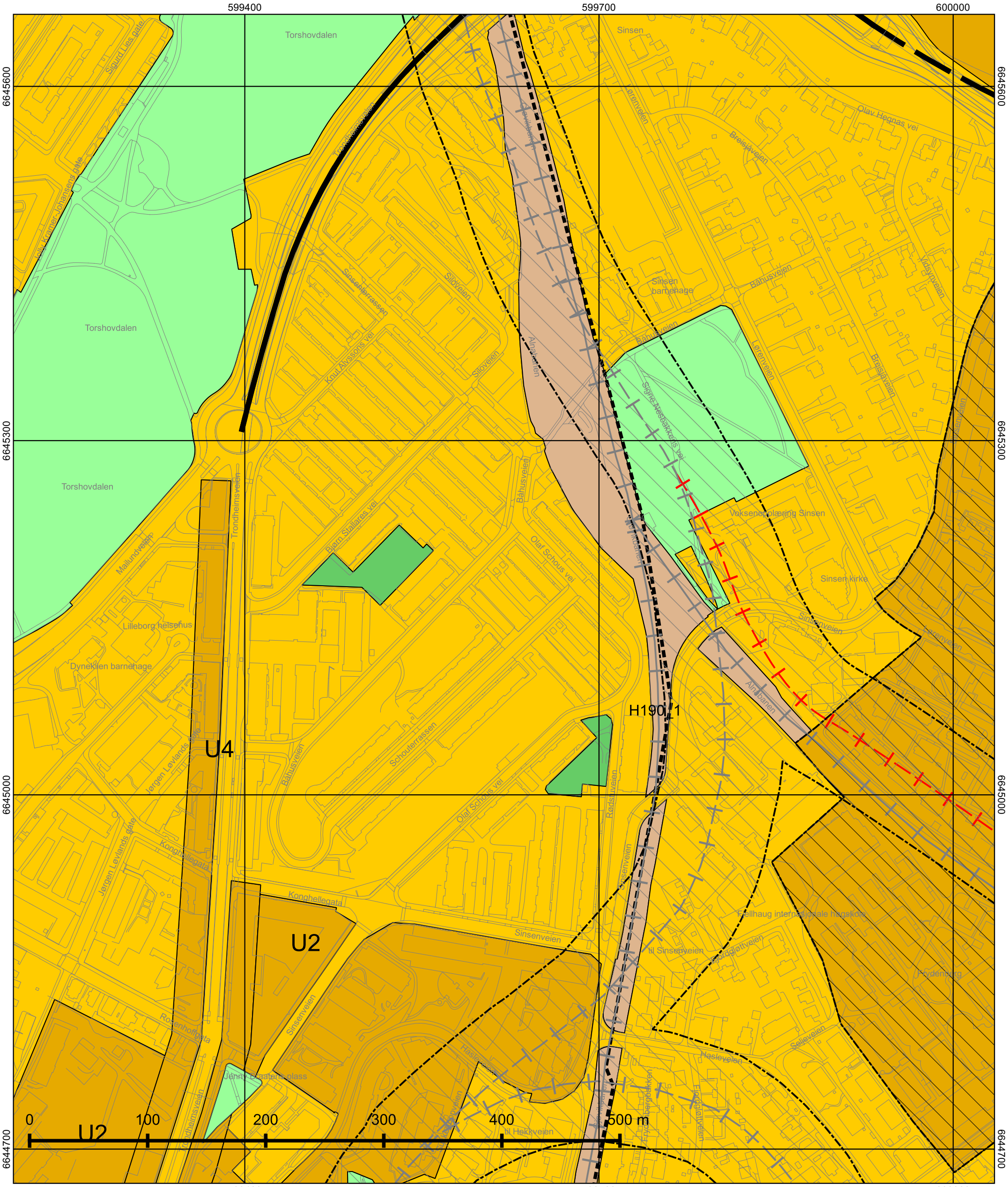
Dato: 04.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 144152/ 86513601
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: SCHOUTERRASSEN+34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/180

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144152/86513601
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	201209
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	11.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SCHOUTERRASSEN 34
Postadresse:	0573 OSLO
Matrikkel:	0301-83/180

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201209

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 22.10.2014**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr: 200310477-18**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Schouterrassen 30-36

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Sammenslåing av leilighet i 3. etasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Schouterrssen 30	Gnr.83,bnr.180	79/3525

Byggherre

Mikael Karlstad
Schouterrassen 30

OSLO 5

Ansvarshavende

d.s.

KV/LJ

Dato
24. april 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Knut Vollene

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

Skj. C-16. ANDVORD.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1171-1936.

Ferdigattest.

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

under 24/2.1936, *anmeldte byggearbeide*

våningshus, Schouterrassen,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 180,

tomt nr. - *vei* -

tilhørende Brödrene J o h n s e n , Murmestre A/S.

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 13/5.39 *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 Oslo — mai 1939.

Bygningschef.

30/5.39

Bygningsinspektør.

Skatteetaten

Dato
12.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA HELL-ELVERUM
Havna 23 H0101
3053 STEINBERG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 961 188 113 Andelsnr 28

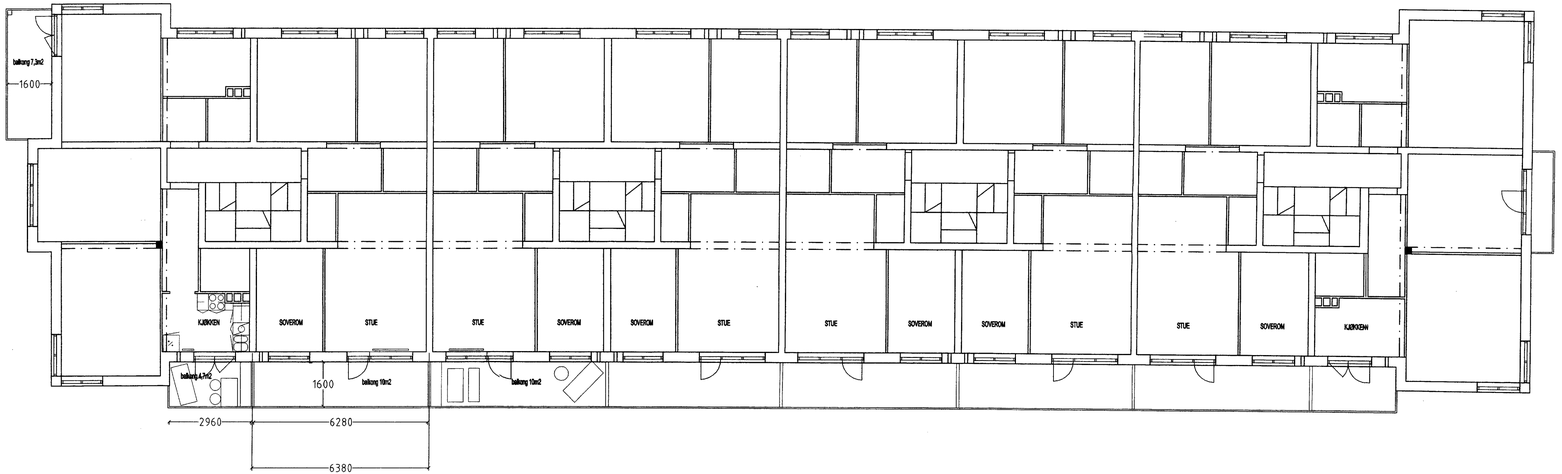
Eiendommens adresse:

Schouterrassen 34, 0573 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 361 213
Som sekundærbolig:	kr 5 444 853

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



TILTAKSHAVER

BRL NYE SCHOUTERRASSEN 30–36

VEDLEGG E2

2

DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX

PROSJEKT

SCHOUTERRASSEN 30 – 36

TEKST

PLAN 2-5 ETASJE
ETTER OMBYGGING

DATO	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	SIGN
01.07.03	0303	1:100	MK

TEGNINGSNR. A–2.02 INDEX

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt. 4 · 0178 Oslo · Tlf 23292770 · Fax 23292771 · dahl.myrhol@oslo.online.no

SCHOUTERRASSEN A/S

BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S.

KVARTAL IV BLOKK 16.17.18.19. LEILIGHETER NR. 189 - 232.

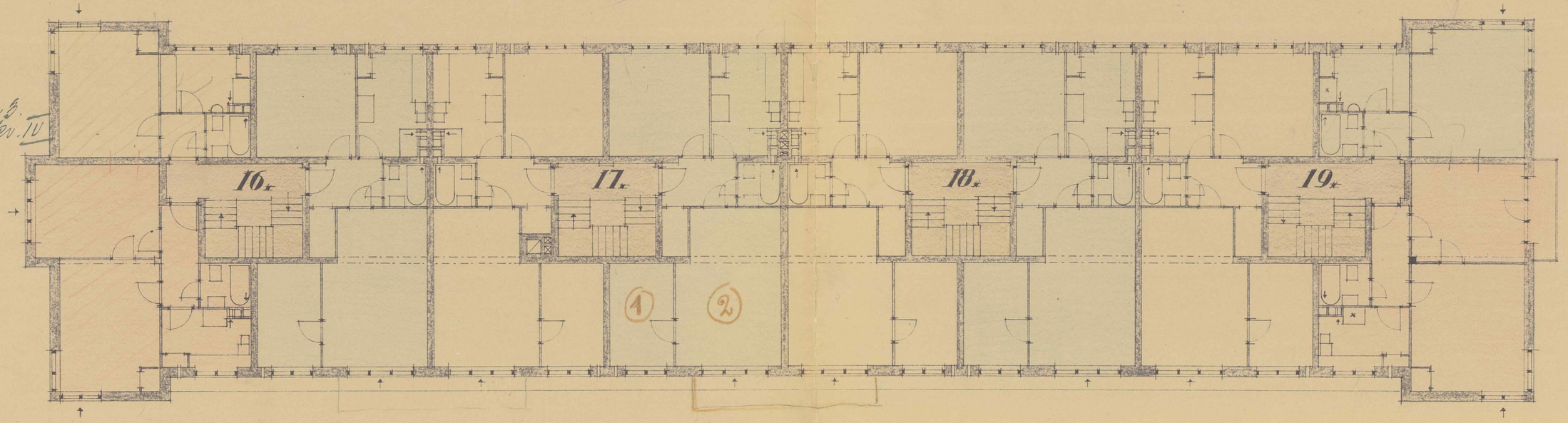
OSLO FEBR. 1936
KRISTOFER LANGE.
TH. CHR. HAUFF.
ARKITEKTER.

311.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
01349 ★ 24. FEB. 1936
ANTAL BILAG

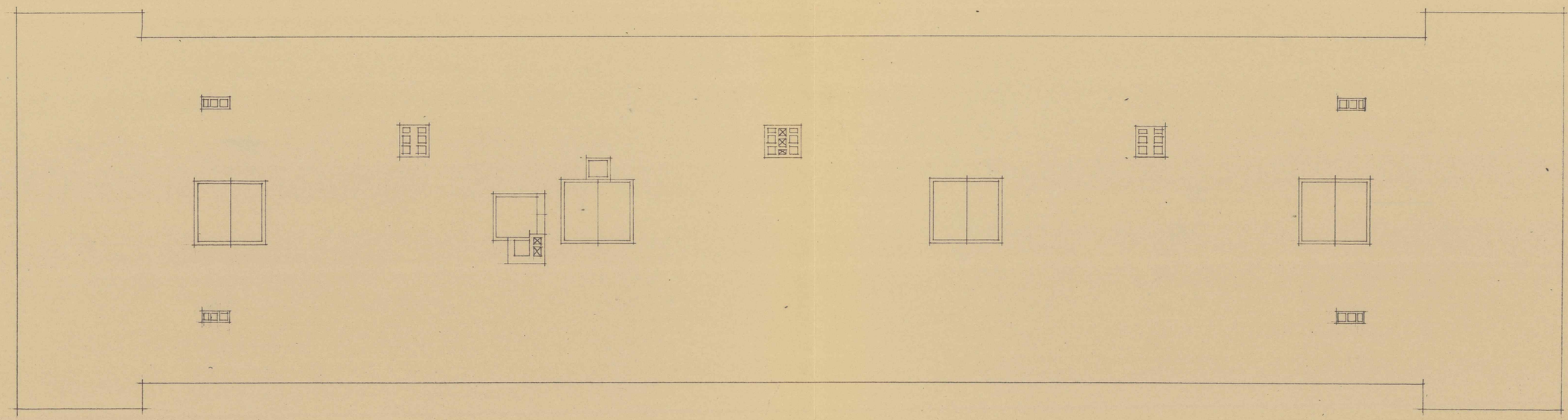
AKERS BRANNVESEN
0290 ★ 25. FEB. 1936

Aker Bygningsvesen
G.nr. 53 B.nr.
Bilag nr. 5
av 5. kv. IV



ETASJEPLAN.

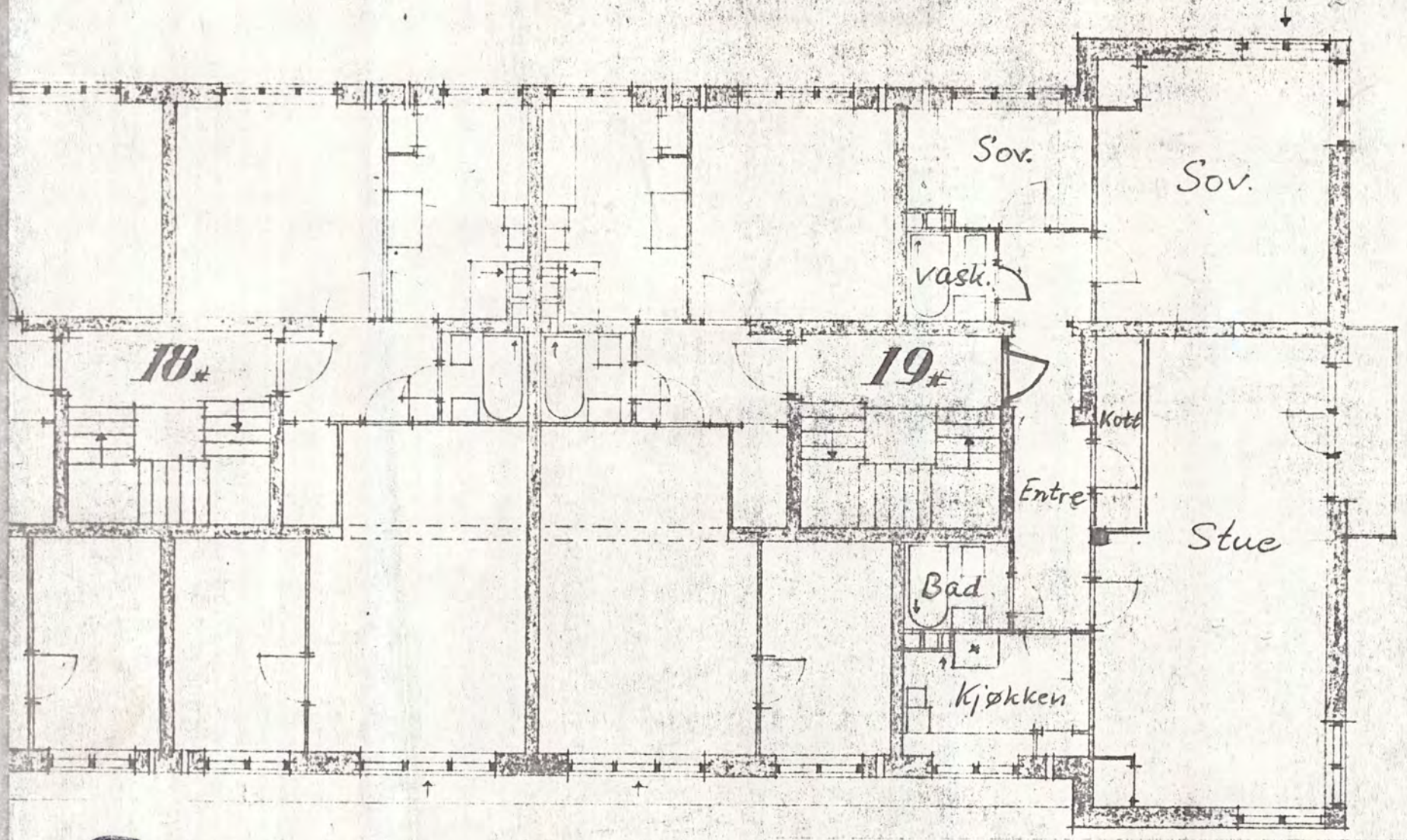
NB. AV HENSYN TIL BRANDBALKONGER SKAL DER I 2DE OG 3DJE ETT. INNREDES GJENNEMGÅENDE LEILIGHETER OG 4 VÆR. M.M. I BEGGE ENDER.



TAKPLAN.

MÅL = 1:100 0 1 2 3 4 5 10 15 20 25 30 M.

23/4. 36. HH.



Schouterraasen 30

G.nr. 83 B.nr. 180

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.