# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Frogner | Oppdragsnr. | 4260365 |
| Addresse | Schouterrassen 30 | | |
| Postnr. | 0573 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Oda Skavlid | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

06/23

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

3 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

If Skadeforsikring NUF

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Rehabilitering av bad i regi av borettslaget i 2021

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

AF Gruppen Norge AS

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Full baderomsrenovering i blokka i 2021

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Full baderomsrenovering i blokka i 2021

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt elektrisk arbeide i forbindelse med rehabilitering av bad i 2021

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

AF Gruppen Norge AS

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt avløp i forbindelse med rrehabilitering av bad i 2021.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

AF Gruppen Norge AS

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

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

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

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye sikringer og kabling til nytt bad i forbindelse med baderomsrenovering i 2021.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

AL Elektro AS

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

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

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . 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?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

**42. 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

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. 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

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er vedtatt bygging av sykkelskur

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.06.2026

Signert av *Oda Skavlid*

Initialer selger:
O S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

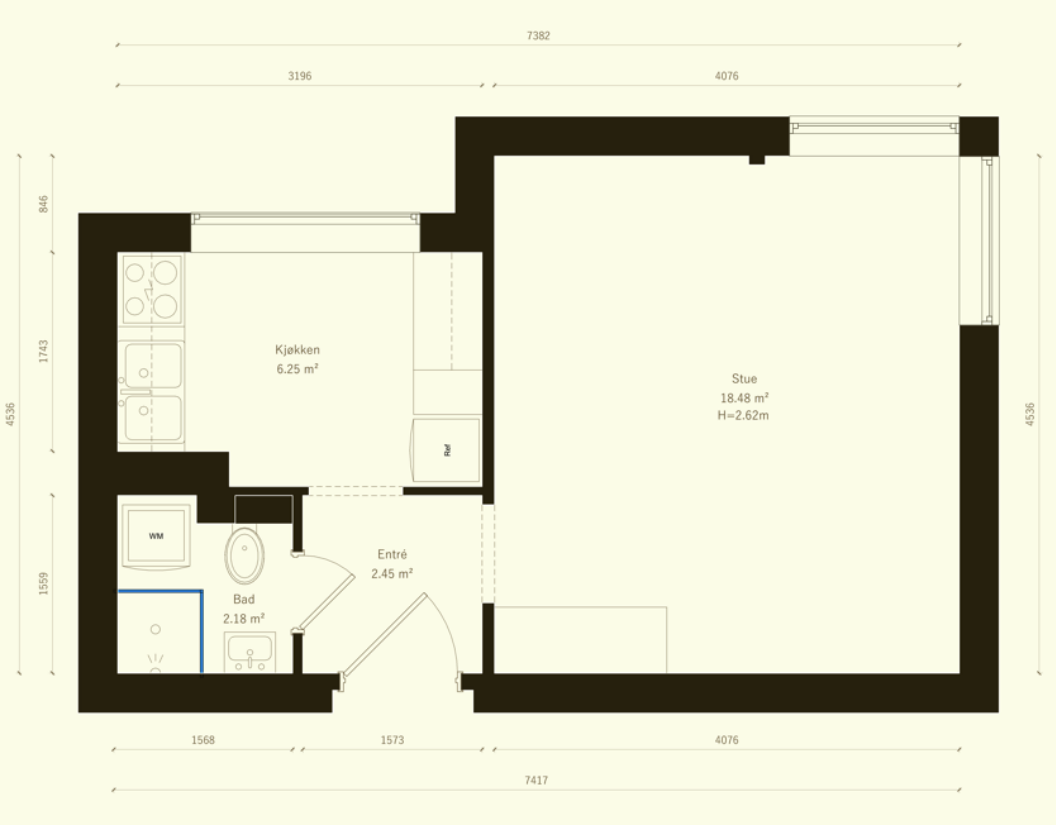
Schouterrassen 30, 0573 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 180

Andelsnummer 10

**Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 31 m²**




**Befaringsdato:** 25.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2556 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DK1003

**Foretak:** Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

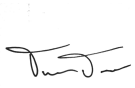
BO3D

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.

Medlem av

NITO

**Rapportansvarlig**



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

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Byggeår: 1939

Bygningen er beliggende i Schouterrassen 30 og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i mur/betong med teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig
Bygningen har trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong.

Tomt
Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantning, samt interne stikkveier som leder til bygningens innganger.

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

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

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

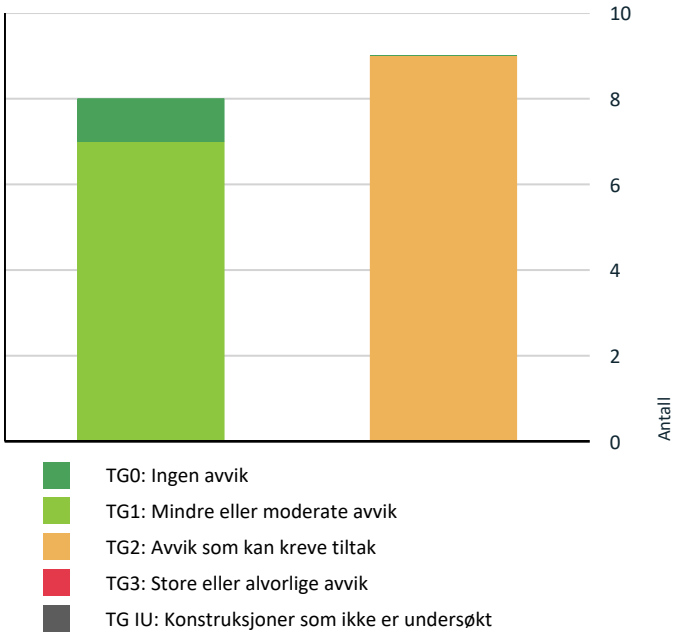
**Leilighet**

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Inngangsdør** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

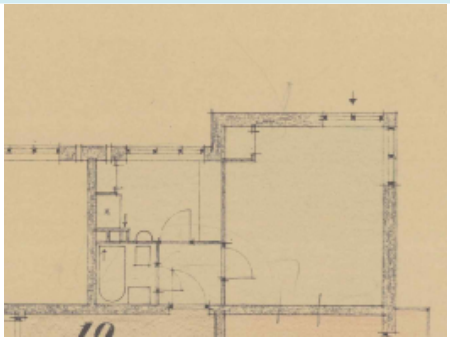
**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**
1939

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer fra 1984 med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vinduer som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

### TG 2 Inngangsdør

**Beskrivelse**

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering. (B30/40DB) Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkhull.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Døren har punktvise skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Skader bør utbedres med mindre reparasjoner og vedlikehold, som pussing og maling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Overflater på gulv bestående av laminat og parkett.
Overflater på vegger med malt tapet og malt puss.
Overflater i himling med glatt malt utførelse.

# Tilstandsrapport

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje utover det man kan forvente: riper/hakk i gulv, svelling i enkelte gulvbord, m.m.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring kan vurderes dersom ønskelig.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue:
Lokalt avvik er målt til ca: 7 mm
Totalt avvik er målt til ca: 16 mm

Målinger er utført i kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 12 mm
Totalt avvik er målt til ca: 12 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

**Årstall:** 1939

**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.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen på et senere tidspunkt skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den forbindelse. Vær oppmerksom på at skjevheter i gulv kan medføre at gulvene oppleves som skjeve.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig dør til bad med glatt overflate.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

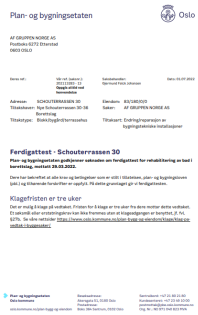
Bad fra: 2021
Dokumentasjon: Ferdigattest.
Arbeid utført av: AF GRUPPEN NORGE AS

Utført i regi av borettslaget.

Referansenivå:

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



Plan- og bygningsetaten

Oslo

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): 22/00000-2 Saksbehandler: Bjørnhard Kalle Johnsen Dato: 01.07.2022

Gjelder: ATAK med hovedskjema

Adresse: SCHOUTERRASSEN 30
Tiltakshaver: Nye Schouterrassen 30-38 Borettslag
Tiltakstype: Bolig/bygård/terrassehus

Eiendoms: 83/180/0/0
Saker: AF GRUPPEN NORGE AS

Tiltaksart: Endringsprosjekt av bygningstekniske installasjoner

**Ferdigattest - Schouterrassen 30**

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad i borettslag, mottatt 29.02.2022.**

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et saksnedlegg eller anmerkningsbrev kan ikke fremmes uten at klagadelsgrunnen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/eiere-kjoper-og-eiendom/klage-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Myntgata 2, 0140 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0103 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 46 30 00
postmottak@plan.oslo.kommune.no
Org. nr.: 967 071 444 MVA

Ferdigattest

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Overflater med flislagte vegger og malt tak.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv.

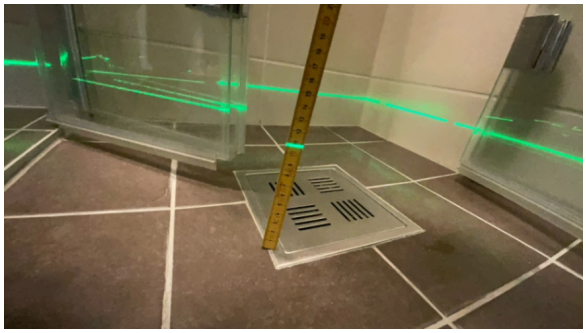
Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 33 mm.

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

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



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Hjelpesluk av plast i dusjsonen.
Hovedsluk av plast under servantinnredning.

# Tilstandsrapport

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet støpens og slukets utførelse, gjennomføring kan derfor ikke vurderes.

Tettesjikt av underliggende banemembran og smøremembran.



Hjelpesluk



Hovedsluk

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Borettslaget tillater ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved termisk oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.
I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon.
Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra oppgang.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, betong/mur.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.
Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor, dokumentasjon og alder.

HULLTAKING:

# Tilstandsrapport

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

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

## KJØKKEN

### 2 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyr, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri og kombi kjøl/fryseskap.
Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Det er ukjent alder på kjøkkenet, vurdering av komfyrvakt er derfor ikke utført. Montering av komfyrvakt anbefales på generelt grunnlag.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje som svelling i bunnplate, skjeve fronter og enkelte merker på fronter.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Skadene har i hovedsak kosmetisk betydningDet anbefales å holde overflatene tørre og vurdere utbedring eller utskifting av skadede deler ved behov.

### 2 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekksløsning gjennom eldre kjøkkenventilator med kullfilter.
Oppdriftsventil i rommet.
Tilluftsløsning gjennom spalteventil på vindu.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

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

Det er registrert noe ulyd fra ventilator ved funksjonstest.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Borettslaget har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.
I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.
Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

Ulyd fra kjøkkenventilator kan indikere slitasje eller feil i ventilatoren. Ventilatoren bør inspiseres og utbedres eller skiftes ved behov.

# Tilstandsrapport



Papirtest

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledninger bestående av rør i rør system og utenpåliggende forkrommede rør fra baderomsrenovering.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap i tak på bad, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Rørkursene er ikke merket i fordelerskap.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som forsyner de ulike tappestedene. Rørkursene bør merkes tydelig i fordelerskapet, slik at alle kurser lett kan identifiseres.



Fordelerskap

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra baderomsrenovering, avløprsrør under vask på kjøkken fremstår skiftet etter kjøkkenmontering.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

## Varmtvann

**Beskrivelse**

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

## TG 2 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Vannbåren varme til radiator plassert i stue og kjøkken.

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

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige anlegg er vurdert.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert øker risikoen for driftsfeil på anlegget. Eldre komponenter kan få redusert funksjon. Anlegget bør følges opp med jevnlig service og kontroll av autorisert fagperson for å sikre forsvarlig drift og for å vurdere behov for oppgradering eller fornyelse over tid.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Elektrisk anlegg:

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

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Baderomsgulv, ja de fungerer

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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)?

# Tilstandsrapport

**Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**Målerbytte 2017, automatsikringer antagligvis 2022 ifølge informasjon i sikringsskapet.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
**Ja, så vidt meg bekjent. Det har ikke blitt foretatt ny elektrisk installasjon så lenge jeg har bodd her.**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.**

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

# Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for gjennomførte radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

# 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

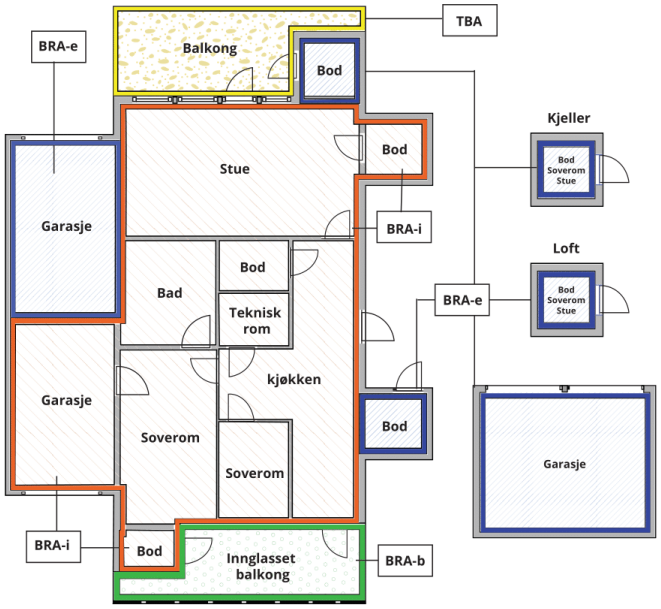
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2 etasje | 31 | | | 31 | |
| Kjeller | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **31** | **3** | | | |
| **SUM BRA** | **34** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2 etasje | Entré, bad, kjøkken, stue | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

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

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Vær klar over at høyde under hems er 1,74 cm. Arealet på ca 2,7 kvm er medtatt selv med lav høyde da hems er vurdert som seng (møbel)

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

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

Bod i kjeller på 2,68 kvm. Bod er merket med: 233

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 25.6.2026 | Truls Herman Tofteng | Takstingeniør |
| | Oda Skavlid | Kunde |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Schouterrassen 30

**Hjemmelshaver**
Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0201/BORETTSLAGET NYE SCHOUTERRASSEN 30-36 | 961188113 | H0201 | | Skavlid Oda |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
10

**Kommentar**
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 25.06.2026 | Egenerklæringsskjema | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 25.06.2026 | Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget. | Gjennomgått | | Nei |

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# 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 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.

•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

**Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36**

**Generalforsamling 2026**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Torsdag 30.04.2026, kl 19:00

Sted: Teams

## 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 nsb@wemail.no 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 2026 i Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36 torsdag 30.04.2026.

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:**

https://teams.live.com/meet/93537007402544?p=RCboQeDMgvCPkjcLnT

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

Torsdag 30.04.2026, kl 19:00
Teams

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 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 2025

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret har ikke vært økt på mange år. Summene som har vært gjeldene siden 2019 har vært som følger - kr 12 000 til styremedlem og kr 24 000 til styreleder. Vi foreslår at summene økes i tråd med KPI fra 2019 til 2025 (gjennomsnitt pr år) som er på 24,4 %. Vi foreslår med dette at beløpet økes til kr 30 000,- til styreleder og 15 000 for styremedlemmene. Sum = 60 000,-

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 60 000,-

## 4. Forslag

### 4.1 Forslag fra Hege Arnesen om fastmonterte ramper og kroker

Styret tidligere informert da det er kommet på plass både ramper som kan løftes av og på, samt en murstein for å holde døren til kjelleren åpen. Det er flott, men enda bedre hadde det vært med fastmonterte/permanente ramper og en ordentlig krok til å holde døren åpen. De rampene som er lagt ut oppleves litt ustabile, særlig når man forsøker å balansere en vogn med et barn opp og ned. Tror forbedringen vil være nyttig for flere! Forslaget, fra min side, gjelder alle kjellerinnganger hvor det er behov.

**Forslag til vedtak:** Det monteres ramper på alle kjellerinnganger med trapp, og det monteres krok for alle kjellerinnganger som mangler dette.

### 4.2 Forslag fra Hege Arnesen om å male søppelskuret

I forbindelse med at vi skal få nytt sykkelskur vil jeg foreslå å også gi søppelskuret et strøk maling. Det ser litt trist slitent ut nå.

**Forslag til vedtak:** Søppelskuret får et nytt strøk maling. Styret vurderer om det skal gjøres på dugnad eller om det settes ut til et malerfirma.

# 5. Valg av tillitsvalgte

## 5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Sølvi Håvi

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Hans Martin Kaspersen

**Forslag til vedtak:** Sølvi Håvi gjenvelges som styremedlem for 2 år

## 5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Kathinka Furst Ihlen og Charlotte Bratseth

**Forslag til vedtak:** Kathinka Furst Ihlen og Charlotte Bratseth gjenvelges som varamedlem for 1 år

# 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, 11.03.2026

Styret i Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

Styreleder, Håkon Mathias Jansen
Styremedlem, Sølvi Håvi
Styremedlem, Hans-Martin Kaspersen
Varamedlem, Kathinka Furst Ihlen
Varamedlem, Charlotte Bratseth

# ÅRSMELDING

# 2025



# Årsmelding 2025 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, Håkon Mathias Jansen
Styremedlem, Sølvi Håvi
Styremedlem, Hans-Martin Kaspersen
Varamedlem, Kathinka Furst Ihlen
Varamedlem, Charlotte Bratseth

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret.nsb@gmail.com

## 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

## Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

## 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 styret.nsb@gmail.com. Skilt til ringeklokke kan bestilles hos styret på styret.nsb@gmail.com.

## 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:

## 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 2025

Det ble i 2025 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 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet 21 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

11.02.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2026

# ÅRSREGNSKAP

# 2025



# Årsregnskap 2025 - Resultat

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 3 393 877 | 3 237 369 | 3 388 480 | 3 442 170 |
| **Sum** | | **3 393 877** | **3 237 369** | **3 388 480** | **3 442 170** |
| **Sum** | | **3 393 877** | **3 237 369** | **3 388 480** | **3 442 170** |
| Forretningsførsel og revisjon | 2 | 160 843 | 152 638 | 157 500 | 167 000 |
| Lønn og honorar | 3 | 71 458 | 119 202 | 54 768 | 54 768 |
| Vedlikehold | 4 | 269 757 | 78 491 | 300 000 | 370 000 |
| Eksterne tjenester | 5 | 122 342 | 179 655 | 221 000 | 211 500 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 177 096 | 164 763 | 174 276 | 185 000 |
| Forsikring | | 157 913 | 135 345 | 157 913 | 174 000 |
| Kommunale avgifter | | 512 532 | 470 792 | 535 000 | 584 000 |
| Brensel og strøm | | 607 498 | 603 017 | 520 000 | 511 000 |
| Andre driftsutgifter | 6 | 45 592 | 36 126 | 20 000 | 27 400 |
| **Sum** | | **2 125 031** | **1 940 027** | **2 140 457** | **2 284 668** |
| **Driftsresultat før individuell innbetaling** | | **1 268 846** | **1 297 342** | **1 248 023** | **1 157 502** |
| **Driftsresultat etter individuell innbetaling** | | **1 268 846** | **1 297 342** | **1 248 023** | **1 157 502** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Aksjeutbytte fra OBF | 2 | 93 985 | 83 673 | 0 | 0 |
| Renteinntekter | 7 | 33 056 | 25 332 | 3 000 | 0 |
| Rentekostnad | 8 | 781 189 | 827 692 | 797 981 | 704 617 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-654 148** | **-718 687** | **-794 981** | **-704 617** |
| **Årsresultat** | **9** | **614 698** | **578 655** | **453 042** | **452 885** |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | -351 689 | -385 851 | -398 754 | -427 337 |
| **Endring i disponible midler** | **9** | **263 009** | **192 804** | **54 288** | **25 548** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 11, 12 | 3 520 342 | 3 520 342 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Aksjer og andeler | 10 | 2 600 | 2 600 |
| **Sum anleggsmidler** | | **3 522 942** | **3 522 942** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 6 620 | 21 926 |
| Til gode av forretningsfører | | 0 | 10 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 13 | 218 161 | 198 662 |
| Andre fordringer | | 7 382 | 40 309 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 838 762 | 634 088 |
| Innestående på særvilkår | | 88 310 | 62 120 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 159 235** | **957 116** |
| **SUM EIENDELER** | | **4 682 177** | **4 480 058** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | 14 | 4 700 | 4 700 |
| Annen egenkapital 1.1 | | -11 044 828 | -11 623 483 |
| Årets resultat | 9 | 614 698 | 578 655 |
| **Sum egenkapital** | **15** | **-10 425 430** | **-11 040 128** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 16 | 14 201 136 | 14 552 825 |
| Borettsinnskudd | 17 | 766 235 | 766 235 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **14 967 371** | **15 319 060** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 11 705 | 16 515 |
| Leverandørgjeld | | 14 631 | 14 704 |
| Skyldig off. myndigheter | | 0 | 4 274 |
| Påløpne renter | | 27 068 | 31 564 |
| Påløpne avdrag langsiktig gjeld | | 0 | 49 628 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 86 833 | 84 441 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **140 237** | **201 126** |
| **Sum gjeld** | | **15 107 608** | **15 520 186** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4 682 177** | **4 480 058** |

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Håkon Mathias Jansen | Sølvi Håvi | Hans-Martin Kaspersen |
| 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.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 1 774 068 | 1 623 156 | 1 774 085 | 1 816 817 |
| 3602 Leieinntekt | 96 960 | 92 736 | 95 518 | 101 057 |
| 3607 Renter og avdrag | 892 200 | 890 160 | 890 014 | 849 455 |
| 3611 Inntekt trappevask | 49 632 | 46 812 | 49 621 | 105 000 |
| 3612 Inntekt kabel-tv | 173 712 | 171 926 | 173 712 | 185 038 |
| 3626 a konto renter særfordelt lån | 101 258 | 110 525 | 108 079 | 86 167 |
| 3627 a konto avdrag særfordelte lån | 197 783 | 196 332 | 196 379 | 196 332 |
| 3645 Inntekter parkeringsplasser | 81 883 | 79 402 | 81 072 | 80 304 |
| 3692 Inntekt vaskeri | 26 381 | 26 321 | 20 000 | 22 000 |
| **Sum** | **3 393 877** | **3 237 369** | **3 388 480** | **3 442 170** |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 6 500 | 6 125 | 6 500 | 7 500 |
| Forretningsførerhonorar | 112 236 | 107 382 | 111 000 | 115 500 |
| Aksjeutbytte fra OBF | -93 985 | -83 673 | 0 | 0 |
| Annen regnskapsførsel | 42 107 | 39 131 | 40 000 | 44 000 |
| **Sum** | **66 858** | **68 965** | **157 500** | **167 000** |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 48 000 | 74 635 | 48 000 | 48 000 |
| Lønn og feriepenger | 0 | 7 229 | 0 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 8 831 | 14 730 | 6 768 | 6 768 |
| Andre honorarer | 14 628 | 2 299 | 0 | 0 |
| Andre godtgjørelser | 0 | 20 309 | 0 | 0 |
| **Sum** | **71 458** | **111 973** | **54 768** | **54 768** |

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

## Note 4 - Vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 97 746 | 43 430 | 300 000 | 370 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 141 391 | 20 229 | 0 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteområde | 19 938 | 6 357 | 0 | 0 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 10 681 | 8 475 | 0 | 0 |
| **Sum** | **269 757** | **78 491** | **300 000** | **370 000** |

## Note 5 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 0 | 5 209 | 65 000 | 64 500 |
| 6360 Renhold | 92 910 | 99 303 | 110 000 | 105 000 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 13 830 | 750 | 28 000 | 22 000 |
| 6740 Honorar konsulenttjenester | 0 | 44 392 | 0 | 0 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 15 602 | 30 002 | 18 000 | 20 000 |
| **Sum** | **122 342** | **179 655** | **221 000** | **211 500** |

## Note 6 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 3 324 | 3 050 | 0 | 0 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 0 | 1 351 | 0 | 0 |
| 7400 Kontingent HL | 2 200 | 2 130 | 0 | 2 400 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 4 327 | 3 948 | 0 | 0 |
| 7772 Andre gebyrer | 15 950 | 0 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 19 791 | 25 647 | 20 000 | 25 000 |
| **Sum** | **45 592** | **36 126** | **20 000** | **27 400** |

## Note 7 - Renteinntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 32 558 | 24 969 | 3 000 | 0 |
| 8059 Andre renteinntekter | 497 | 363 | 0 | 0 |
| **Sum** | **33 056** | **25 332** | **3 000** | **0** |

## Note 7 - Renteinntekter

## Note 8 - Rentekostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8144 Lånenr 8398.72.02613 | 0 | 717 168 | 689 742 | 0 |
| 8146 Renter gjeldsbrevlån | 679 985 | 0 | 0 | 618 450 |
| 8151 Lånenr 11498222 6 | 101 204 | 110 524 | 108 239 | 86 167 |
| **Sum** | **781 189** | **827 692** | **797 981** | **704 617** |

## Note 9 - Disponible midler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **755 990** | **563 186** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | 614 698 | 578 655 |
| Avdrag langsiktig lån | -351 689 | -385 851 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **263 009** | **192 804** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **1 018 999** | **755 990** |

## Note 10 - Aksjer og andeler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 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 11 - 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.

## Note 12 - 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 13 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 173 182 | 157 913 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 44 979 | 40 749 |
| **Sum** | **218 161** | **198 662** |

## 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: | 5.25 % | 4.281 % |
| Betingelser: | | Ref historiske renter 2022 |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2051 | 01.10.2036 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 16 500 000 | 5 890 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 12 246 469 | 2 355 984 |
| Avdrag i perioden: | 204 985 | 196 332 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **12 041 484** | **2 159 652** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 10 753 268 | 1 145 270 |

## Lån

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11498222 6 | 24 | 72 890 | 1 749 360 |
| | 1 | 42 750 | 42 750 |
| | 3 | 37 573 | 112 719 |
| | 4 | 37 504 | 150 016 |
| | 6 | 9 623 | 57 738 |
| | 1 | 7 971 | 7 971 |
| | 3 | 5 178 | 15 534 |
| | 4 | 4 803 | 19 212 |
| | 1 | 4 343 | 4 343 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987202613 | 1 | 380 640 | 380 640 |
| | 20 | 293 792 | 5 875 840 |
| | 4 | 288 705 | 1 154 820 |
| | 5 | 277 440 | 1 387 200 |
| | 1 | 272 535 | 272 535 |
| | 3 | 231 654 | 694 962 |
| | 5 | 229 837 | 1 149 185 |
| | 3 | 149 167 | 447 501 |
| | 4 | 138 448 | 553 792 |
| | 1 | 125 003 | 125 003 |

## 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.

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Håkon Mathias Jansen (sign.) | 10.04.2026 |
| Styremedlem | Sølvi Håvi (sign.) | 08.04.2026 |
| Styremedlem | Hans-Martin Kaspersen (sign.) | 10.04.2026 |

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 614 698. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

*Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 15.04.2026

*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 for MKE, 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, 15. april 2026
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 15.04.2026

# Elektronisk signatur

***Signert av***

***WIRUM, ANNE GRETHE***

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*

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

*15.04.2026 23:14:26*

***Signaturmetode***

*Buypass (NO)*

# PROTOKOLL

# 2026



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36 torsdag 30.04.2026 kl. 19:00 - Teams .

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36

### 1.1 Valg av møteleder

Forslag: Håkon Mathias Jansen stiller som møteleder.

Er det noen innsigelser mot dette vedtaket?

**Vedtak:**

Håkon Mathias Jansen ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

Opptelling: 16

**Vedtak:**

Til stede var 16 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 16 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)

Forslag: Håkon Mathias Jansen stiller som referent. Mathias Jansen, Hans-Martin Kaspersen og Sølvi Håvi stiller som underskrivende for protokoll.

**Vedtak:**

Håkon Mathias Jansen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Hans-Martin Kaspersen og Sølvi Håvi valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Godkjenning av dagsorden og innkalling – har noen innsigelser mot dette? Ingen

**Vedtak:**

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

## 2. Årsmelding 2025

Gjennomgang årsmelding

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

Gjennomgang

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

Gjennomgang

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

### 3.3 Revisjonsberetning

Gjennomgang

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

Gjennomgang

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret har ikke vært økt på mange år. Summene som har vært gjeldene siden 2019 har vært som følger - kr 12 000 til styremedlem og kr 24 000 til styreleder. Vi foreslår at summene økes i tråd med KPI fra 2019 til 2025 (gjennomsnitt pr år) som er på 24,4 %. Vi foreslår med dette at beløpet økes til kr 30 000,- til styreleder og 15 000 for styremedlemmene. Sum = 60 000,-

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr 60 000,-

Styrehonoraret har ikke vært økt på mange år. Summene som har vært gjeldene siden 2019 har vært som følger - kr 12 000 til styremedlem og kr 24 000 til styreleder. Vi foreslår at summene økes i tråd med KPI fra 2019 til 2025 (gjennomsnitt pr år) som er på 24,4 %. Vi foreslår med dette at beløpet økes til kr 30 000,- til styreleder og 15 000 for styremedlemmene. Sum = 60 000,-

## 4. Forslag

### 4.1 Forslag fra Hege Arnesen om fastmonterte ramper og kroker

Det monteres ramper på alle kjellerinnganger med trapp, og det monteres krok for alle kjellerinnganger som mangler dette.

**Vedtak:**

Vedtak ALLE *stemte for, 0 stemte mot, og 0 stemte blankt. Forslaget falt/Forslaget ble vedtatt.*

*Det monteres krok på alle ytterdører*

### 4.2 Forslag fra Hege Arnesen om å male søppelskuret

I forbindelse med at vi skal få nytt sykkelskur vil jeg foreslå å også gi søppelskuret et strøk maling. Det ser litt trist slitent ut nå.

**Vedtak:**

Ensidig vedtak

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Sølvi stiller for én ny periode

**Vedtak:**

Sølvi Håvi ble valgt for 2 år.

### 5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kathinka Furst Ihlen og Charlotte Bratseth stiller for ett nytt år

**Vedtak:**

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

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Protokoll ble godkjent

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalfo**rsamling ble hevet kl.**

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Håkon Mathias Jansen 1 år igjen
- Styremedlem: Sølvi Håvi for 2 år
- Styremedlem: Hans Martin Kaspersen 1 år igjen
- 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 | Håkon Mathias Jansen (sign.) | 30.04.2026 |
| Protokollvitne | Sølvi Håvi (sign.) | 30.04.2026 |
| Protokollvitne | Hans-Martin Kaspersen (sign.) | 30.04.2026 |

# 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.

# Nabolagsprofil

Schouterrassen 30 - Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 204 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Rosenhoff<br>Linje 17 | 4 min<br>0.4 km |
| Rosenhoff<br>Totalt 7 ulike linjer | 4 min<br>0.4 km |
| Sinsen<br>T-bane, buss, trikk | 10 min<br>0.8 km |
| Sinsen<br>Linje 4, 5 | 13 min<br>0.9 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 16 min<br>1.3 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Sinsen skole (1-7 kl.)<br>603 elever, 30 klasser | 4 min<br>0.4 km |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)<br>160 elever, 12 klasser | 13 min<br>1 km |
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>614 elever, 34 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>498 elever, 30 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 13 klasser | 13 min<br>1 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 23 min<br>1.9 km |
| Hersleb videregående skole | 7 min |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

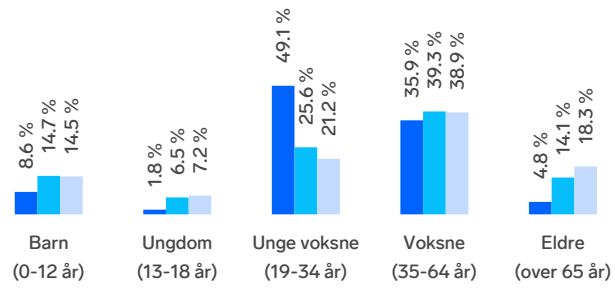
## Kvalitet på skolene

Bra 72/100

## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Sinsen barnehage (1-6 år)<br>131 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Lørensvingen barnehage (1-5 år)<br>61 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Dynekilen barnehage (1-5 år)<br>132 barn | 7 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Nærbutikken Schouterrassen<br>PostNord, søndagsåpent | 0 min<br>0 km |
| Kiwi Rosenhoff | 4 min |

FINN

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

## Primære transportmidler

1. Trikk
2. Buss
3. Egen bil

### Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

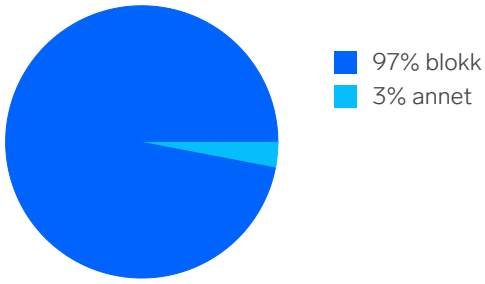
### Serveringstilbud
Meget bra 86/100

### Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Sinsenparken<br>Ballspill | 4 min<br>0.3 km |
| Sinsen skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 6 min<br>0.5 km |
| Fresh Fitness Sinsen | 6 min |
| CrossFit Yggdrasil | 7 min |

## Boligmasse



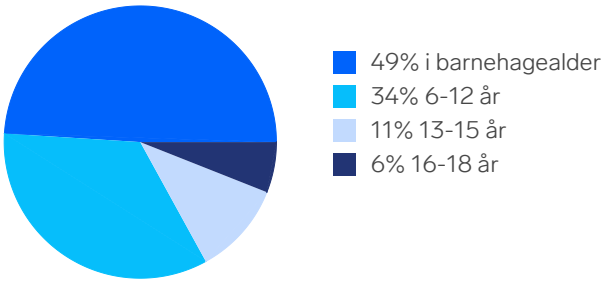

«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

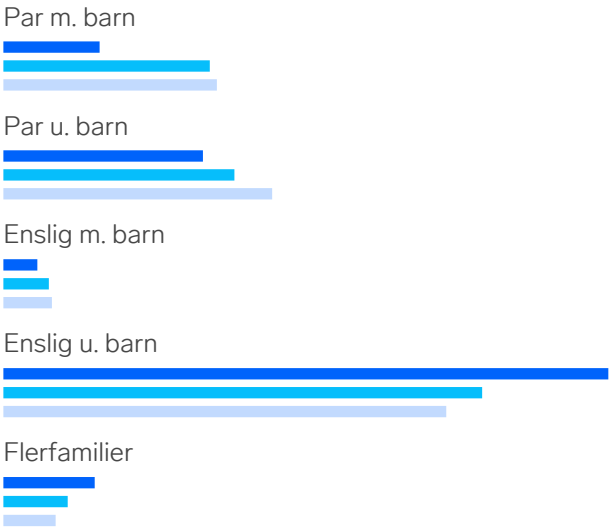
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Carl Berner passasjen | 7 min |
| Apotek 1 Carl Berner | 7 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



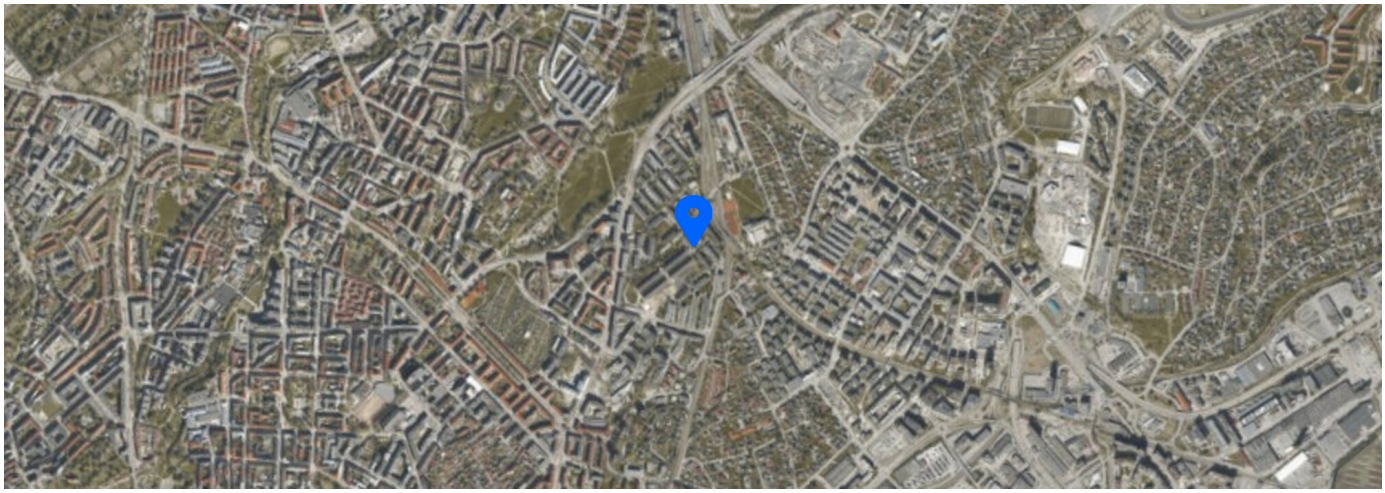

## Familiesammensetning

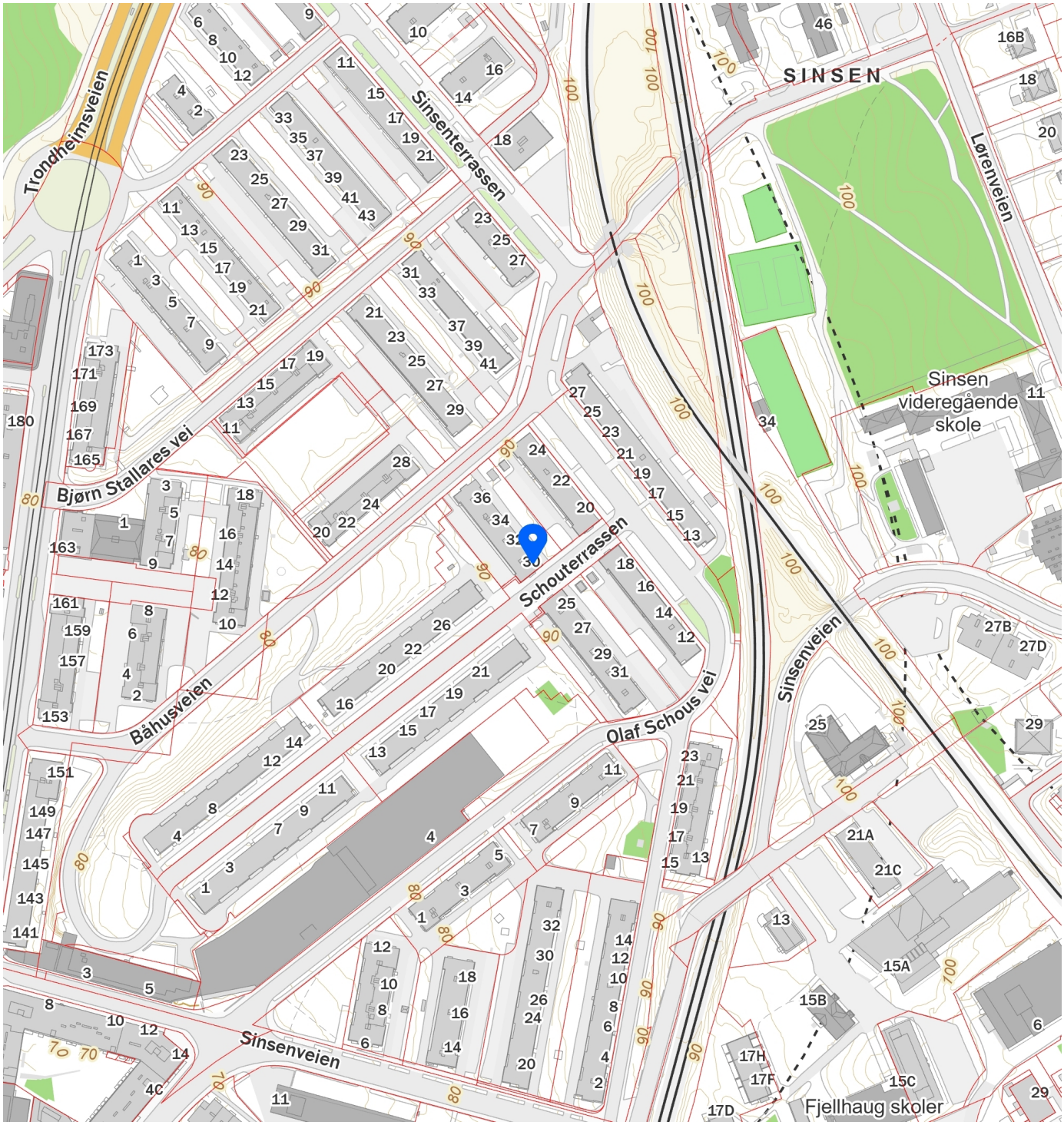



## Sivilstand

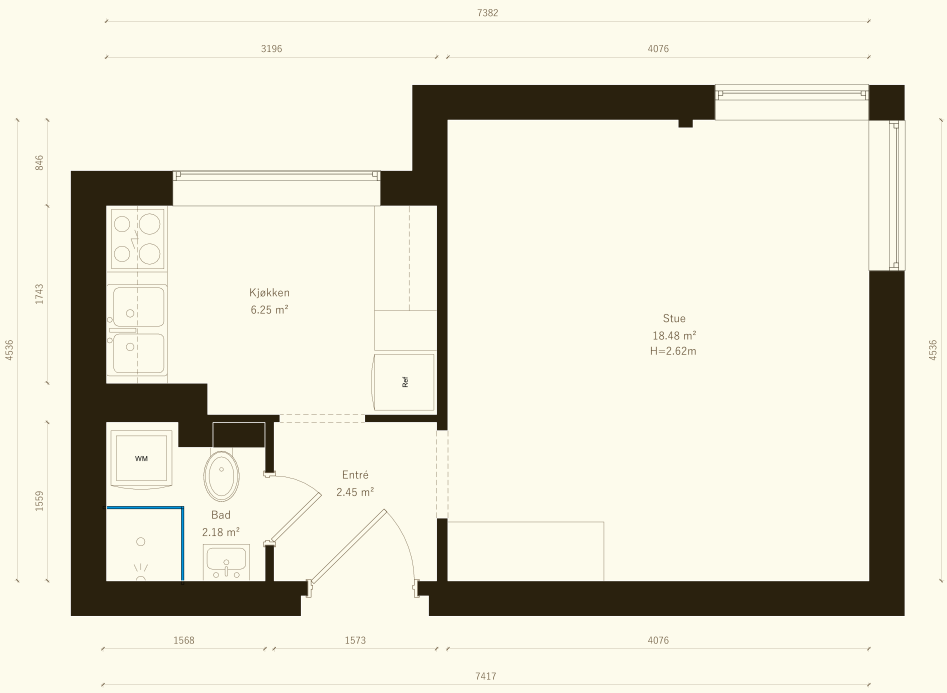
| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 19% | 33% |
| Ikke gift | 73% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |

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






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



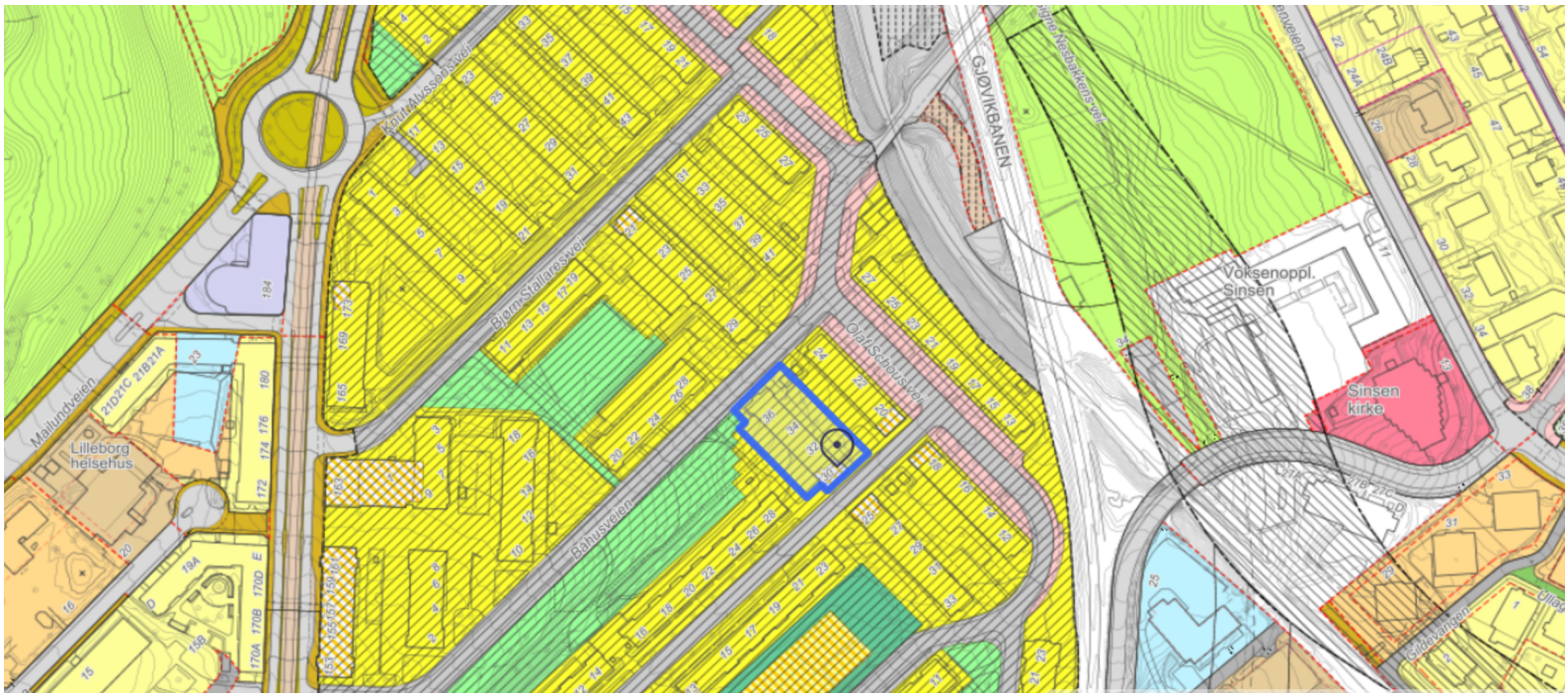

# Schouterrassen 30

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D


Kjørvikveien
Bjørn Stallares vei
Olaf Skjavens vei
Bahusveien
Mailundveien
Lilleborg helsehus
GJØVIKBANEN
Voksenoppl. Sinsen
Sinsen kirke
Gildevangen

Oslo

# S-5239

Detaljregulering for Trondheimsveien 197 C m.fl. (Sinsenbyen)/Sinsen,

**Vedtaksdato:** 20.11.2024

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 202100768

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

# Reguleringsbestemmelser

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

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

## Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av Sinsenbyen gjennom omregulering til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Bevaringen omfatter et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon. Eksisterende regulering for p-anlegg under terreng i plan S-3769, vedtatt 15.03.2000, og sporvei i fjelltunnel i plan S-3634, vedtatt 31.10.2022, skal opprettholdes.

## Fellesbestemmelser

# 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 1.1 Overvann

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

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

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

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

#### 1.1.1 Dokumentasjonskrav

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

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

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

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

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

### ~~1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass~~

~~Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.~~

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

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

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

Planens fellesbestemmelse 1.2 er opphevet av Statsforvalteren, ref. vedtaksbrev av 18.09.2025.

## Bestemmelser til arealformål

# 2 Bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

#### 2.1.1 Felt A

Uteoppholdsarealet starter fra kote +121,3.

#### 2.1.2 Felt B

Uteoppholdsarealet starter fra kote +125.

# 3 Bebyggelse og anlegg

## 3.1 Boligbebyggelse

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

## 3.2 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.1 Veg

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

### 4.2 Kjøreveg

4.2.1 Felles kjøreveg

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

### 4.3 Fortau

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

# 5 Grønnstruktur

### 5.1 Friområde

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

# Bestemmelser til hensynssoner

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

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

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

## 6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

### 6.2.1 Bygninger

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

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

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

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

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

Takterrasser

Etablering av takterrasser er ikke tillatt.

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

Balkonger

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

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

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

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

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

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

### 6.2.2 Friområder, utomhusanlegg, uteoppholdsareal og alléer og trerekker

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

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

#### 6.2.3 Trær

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

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

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

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

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

#### 6.2.4 Dokumentasjonskrav

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

# Bestemmelser til bestemmelsesområder

## 7 Bestemmelsesområde #– forholdet til automatisk fredete kulturminner

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

OSLO KOMMUNE

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

**Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.12.2024.

# 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.