PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

SCHOUTERRASSEN 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

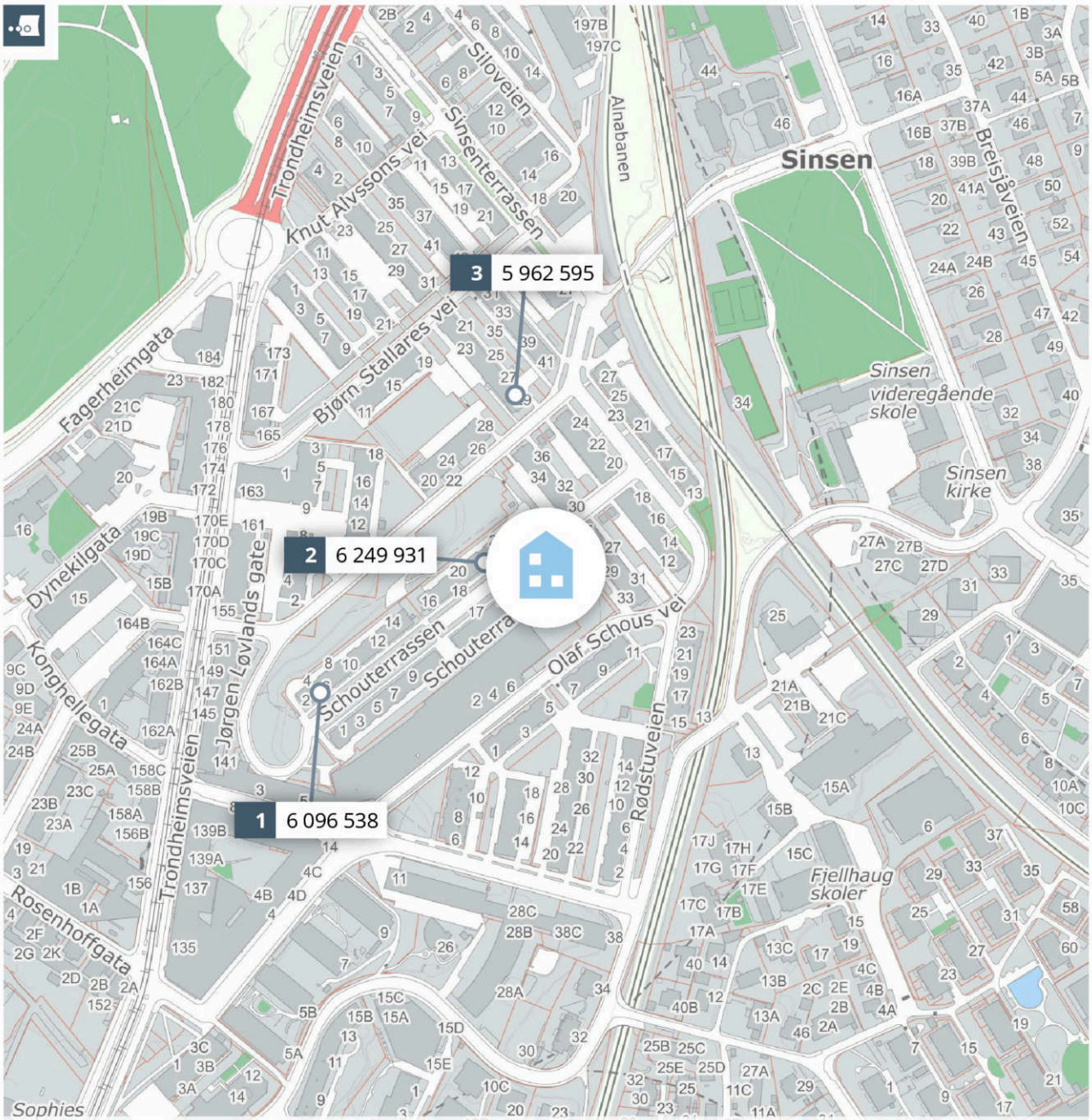
Vedtekter og husordensregler

Årsmøtedokumenter

Arealbekreftelse og ferdigattester

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
SCHOUTERRASSEN 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 02.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Milan Pejic.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schouterrassen 23, 0573 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1937

GNR 83 BNR 183 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SINSEN RODE 6

Verdivurdert til

5 300 000

246 222	5 546 222	102 778
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	3 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1937

Fellesutgifter	6 449
Formue	28 476
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Schouterrassen 4 54 m² 1937 4. etg 2 sov	25.03.2026	5 750 000	**5 850 000**	246 538	6 096 538	**112 899**
2 Schouterrassen 22 55 m² 1935 5. etg 2 sov	24.02.2026	5 600 000	**6 000 000**	249 931	6 249 931	**113 635**
3 Bjørn Stallares vei 29 53 m² 1939 4. etg 2 sov	03.02.2026	5 500 000	**5 620 000**	342 595	5 962 595	**112 502**

Ofte er beliggenheten like viktig som selve leiligheten, og i dette tilfellet får man begge deler. Med umiddelbar nærhet til Rosenhoff, Sentrum, og Grünerløkka er denne leiligheten perfekt for deg som verdsetter tid og tilgjengelighet.

Leilighetens kvaliteter er mange, nevneverdig er det estetisk vakre utseendet den bærer. En lun og fin beigetone på veggene er gjennomgående i leiligheten, og den praktiske planløsningen byr på gode møbleringsmuligheter.

Kjøkken og bad var nytt i 2019, kjøkkenet ble flyttet til fordel for nytt soverom i 2025, og samtidig ble det lagt nytt gulv samt rør og vannledninger.

Fellesutgiftene inkluderer blant annet varmtvann og fyring, kommunale avgifter, samt internett/bredbånd. I tillegg praktiserer borettslaget IN-ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

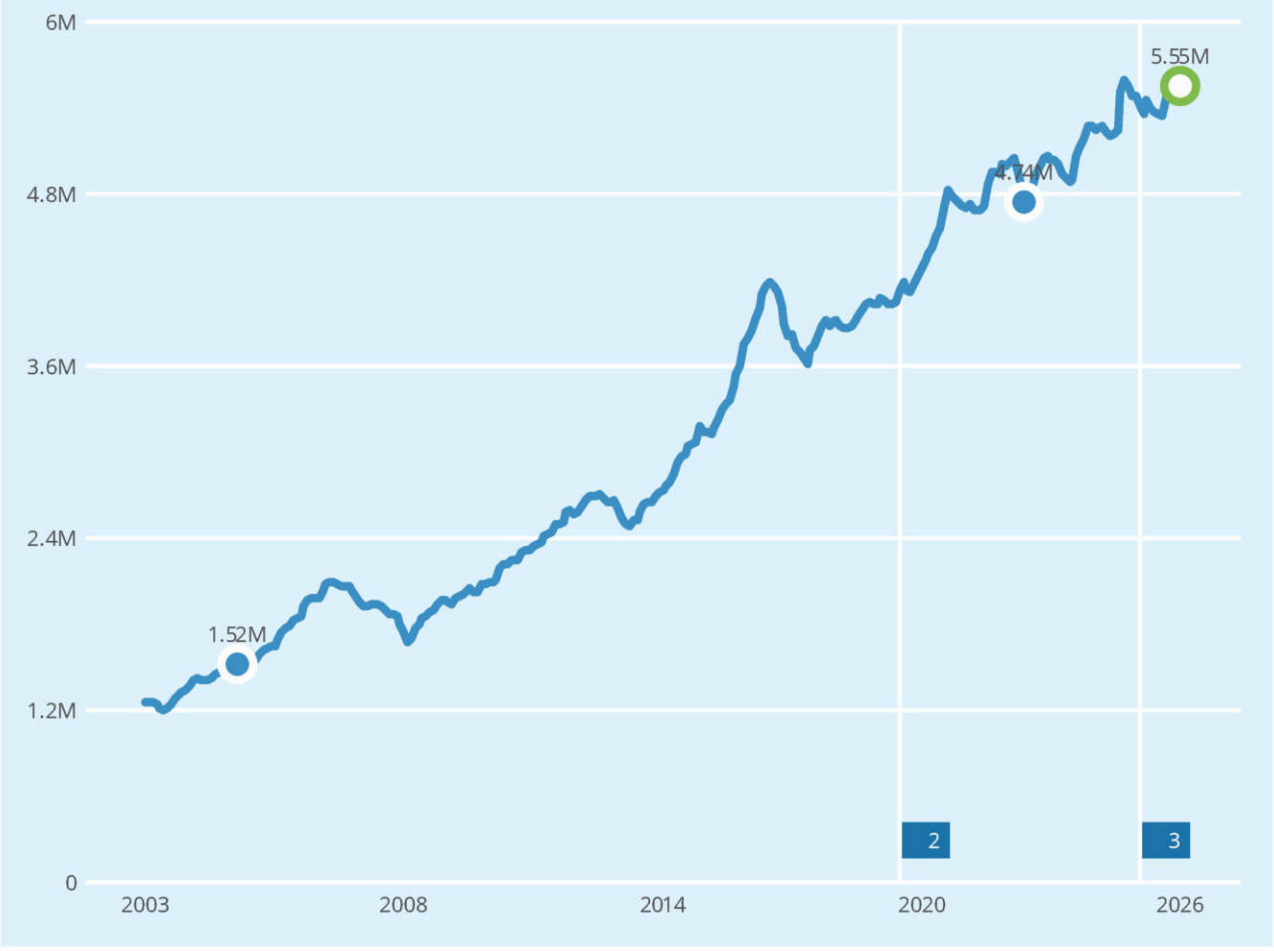
Selv om man bor veldig sentralt, er Schouterrassen en meget rolig gate. Velkommen til visning!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.11.2022	24.11.2022	12.01.2023	4 600 000	4 437 000	303 003	4 740 003	
20.06.2017		20.06.2017	-	1 750 000	-	1 750 000	4
18.01.2016		18.01.2016	-	1 850 000	-	1 850 000	4
09.09.2011		09.09.2011	-	1 950 000	-	1 950 000	4
16.11.2009		16.11.2009	-	1 730 000	-	1 730 000	4
13.01.2005	14.02.2005		1 190 000	1 215 000	307 904	1 522 904	

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 6 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

5.6M
5.4M
5 217 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
10
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

5.5M
5.3M
5 241 000 Salgspris i snitt
5 103 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

108 405 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
107 072 SINSEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
102 778 Schouterrassen 23 Totalpris 5 550 020

Boligopplysninger:

Schouterrassen borettslag		Vår ref.:	905/369	Fødselsdato eier:	16.11.1998
Schouterrassen 23		Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	28.05.1998
0573 OSLO		Eiere:	Arslan Ejaz Ahmed, Cecilia Wolff		
Organisasjonsnr:	977 503 787	Andelsnr:	369		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 449

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	10
	TV/Bredbånd	533
	Avdrag IN-lån	1 623
	Renter IN-lån	1 000
	Felleskostnader	3 263
	Renter felleslån	20

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	251 089	Gjeld siste årsoppg.:	251 089
Klient ajourf. lån:	74 686 855,05	Klient gj. s. årsoppg.:	71 682 969

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93727004872, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40.00525482

Saldo per 09.03.2026: 70 249 444

Andel av saldo: 246 271

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

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

Lånenummer: 94927052525, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.03.2026: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 09.03.2026: 1 433 526

Andel av saldo: 4 819

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

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	251 089	Andre inntekter:	706
Annen formue:	28 476	Utgifter:	14 172		

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

Boligopplysninger:

Schouterrassen borettslag	Vår ref.:	905/369	Fødselsdato eier:	16.11.1998
Schouterrassen 23	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	28.05.1998
0573 OSLO	Eiere:	Arslan Ejaz Ahmed, Cecilia Wolff		
Organisasjonsnr: 977 503 787				

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	369	Partialobligasjonsnr:	369

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP619867

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

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

Parkering: Gateparkering.

Det er ikke vedtektsfestet forkjøpsrett i borettslaget.

Borettslaget har sikringsordning hos Klare Finans

Trappevask: Inkludert i felleskostnadene.

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

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

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

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

Boligopplysninger:

Schouterrassen borettslag	Vår ref.:	905/369	Fødselsdato eier:	16.11.1998
Schouterrassen 23	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	28.05.1998
0573 OSLO	Eiere:	Arslan Ejaz Ahmed, Cecilia Wolff		
Organisasjonsnr: 977 503 787				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302251089
Addresse	Schouterrassen 23		
Postnr.	0573	Sted	OSLO
Selgers navn	Arslan Ahmed		
Selgers navn	Cecilia Wolff		

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?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.:

SP619867

Våtrom

Initialer selger:
A A
C W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Utskifting av vann- og avløpsrør til alle bad og kjøkken og rehabilitering av alle bad.Sansbygg AS, Norconsult AS og EDA Elektro Data AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Finnes i boligmappa

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bygget opp med nytt sluk (Purus K), underliggende membran (Sarnafil G411), isolasjonslag (XPS),migrasjonssperre, varmekabler (Nexans Extreme) og påstøp (Weber baderom). Det er benyttet vanntett lag påsjaktbunn (Schønox 2K-DS). Overflatelag er varierende

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bygget opp med nytt sluk (Purus K), underliggende membran (Sarnafil G411), isolasjonslag (XPS),migrasjonssperre, varmekabler (Nexans Extreme) og påstøp (Weber baderom). Det er benyttet vanntett lag påsjaktbunn (Schønox 2K-DS). Overflatelag er varierende

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:

Bad totalrehabilitert av borettslag i 2019.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Henvises til Bloigmappa.

Initialer selger:
A A
C W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

I september 2025 ble kjøkken flyttet ut til stuen. Nye rør ogrørtilførsel ble lagt i spor i gulvet fra eksisterende avløp frem til den nye plasseringen av kjøkkenet. Alt av oppsett tilnytt kjøkken etablert. Ny waterguard.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Allsidige VVS. Faktura foreligger.

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

Beskrivelse:

I forbindelse med flytting av kjøkken i 2025 ble det lagt ny laminat i gangen og i soverom 2 (kjøkkenets gamleplassering). Det er noe bevegelse og mindre ujevnheter i laminatgulvet enkelte steder (overfalte), men gulvetfungerer normalt.

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:

2024: spotskinne i stuen, taklampe over spisebordet. Alle gamle automatsikringer i el anlegget byttet ut med nye jordfeil automater. 2025: ny kurs til oppvaskmaskin. Nye strømkabler til nytt kjøkken. Komfyrvaskt. Ny kursfortegnelse.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeid utført av El Aliansen. All dokumentasjon foreligger i boligmappa.

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

Av hvem?:

El kontroll bestilt av tidligere eier i 2021. Kontroll utført av Infratek Elektrisitet AS. Ingen avvik funnet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport nevner vegghengt tolalett og noe bevegelse bak konstruksjonen

Er forholdet utbedret?

Nei

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

Beskrivelse:

Egensinnsats: 2023: laminatgulv i stuen. 2025nytt laminatgulv i gang og soverom nr 2. Faglært rør til kjøkken under gulv: Underlaget er delvis justertmed sandfyll og overdekket med laminat. Det kan lokalt forekomme mindre bevegelse og knirk i gulvet.

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Drenering fra balkong er andelseiers ansvar.

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

☑ Nei ☐ Ja

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 27.04.2026

Signert av *Arslan Ahmed*

Signert av *Cecilia Wolff*

Initialer selger:
A A
C W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Schouterrassen 23
0573 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1937
BRA:	57 m^2
BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	24.10.2025 (Gyldig til 24.10.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	6	0	4

Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Schouterrassen 23
0573 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36886

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Vinduer og dører
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken:
  - Avtrekk
- Vannbåren varme
- Våtrom:
  - Ventilasjon
  - Overflater

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Våtrom:
  - Fukt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.10.2025	**24.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Arslan Ejaz Ahmed**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Cecilia Wolff**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Schouterrassen 23, 0573 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**83**	Bruksnr:	**183**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**369**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1937**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av murkonstruksjoner forblendet med teglstein.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong.

Standard:

3. etasje
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, servantskap, veggmontert wc, rørfordelingsskap og stoppekran.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn med imitert flamme og radiator.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Kott: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	54	54	0	0	5
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**57**	**54**	**3**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	54	53	1	Entre, bad, 2 soverom, stue/kjøkken	Kott
Totalt m²	**54**	**53**	**1**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 5 m² med adkomst fra kjøkken. Nordøst vendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1986. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35. Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG2: Enkelte vindu tar i karm.

TG 2 er satt med bakgrunn i isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i dag ikke behov for strakstiltak da vinduene fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og aldersrelatert slitasje. Tid for utskifting nærmer seg med tanke på alder. En utskifting av vinduer må avklares med boretslaget først.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Stue: Måler 7 mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 12 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra Bauformat med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kullfiltervifte over stekesonen.	
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: 2.62 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2019.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2019.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Fordelerskap er etablert på bad.

Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad og under kjøkkenbenk.

6.8 Elektrisk



Sikringskap i felles oppgang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det er gjennomført en elkontroll datert 5/3 2021 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiatorer i alle oppholdsrom	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på jernrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. Jevnlig tilsyn anbefales.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

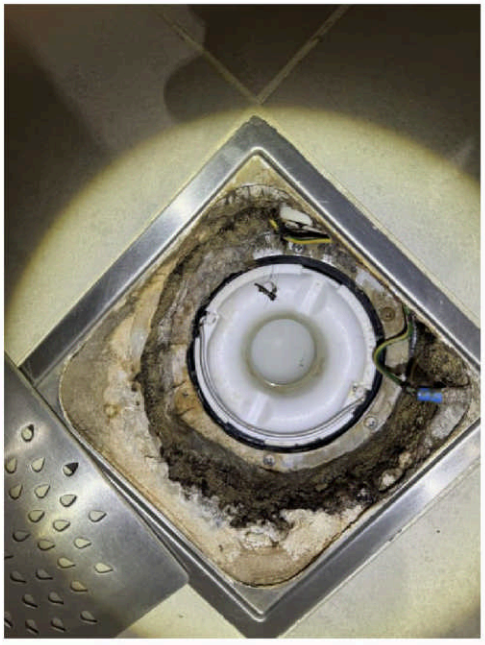
6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, klaffventiler på yttervegg og avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er oppgradert i 2019 i regi av boretslaget, opplyst av dagens eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

Høydeforskjell (60 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG 2: Vegghengt toalett er montert på en konstruksjon som gir etter ved belastning. Når toalettet belastes, beveger veggen/kassen bak seg noe, som har ført til at én flis er sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales at festekonstruksjonen for det vegghengte toalettet undersøkes nærmere, og at eventuell forsterkning eller ombygging vurderes for å sikre tilstrekkelig stabilitet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Banemembran ført til klemring i sluk, utførelse OK.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og narurlig avtrekk fra rommet.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

TG2. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk på overflater fra tilstøtende rom mot våtsone. Veggene er av betong, noe som gjør at fuktindikator ikke gir entydige eller pålitelige resultater. Det ble ikke registrert unormale utslag, men målemetoden har begrenset verdi i dette tilfellet.

Det er også utført visuelle observasjone uten negative merknader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Våtrom er renovert i regi av boretslaget. Det er kun fremlagt FDV-dokumentasjon for badet. Det foreligger ikke bilder fra oppføring eller fakturaer som dokumenterer utførelse og materialbruk.

På grunn av manglende dokumentasjon kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til forskriftskrav. Dette gir økt usikkerhet rundt konstruksjonenes oppbygning og kvalitet.

Samsvarerklæring på det elektriske arbeidet på badet foreligger.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

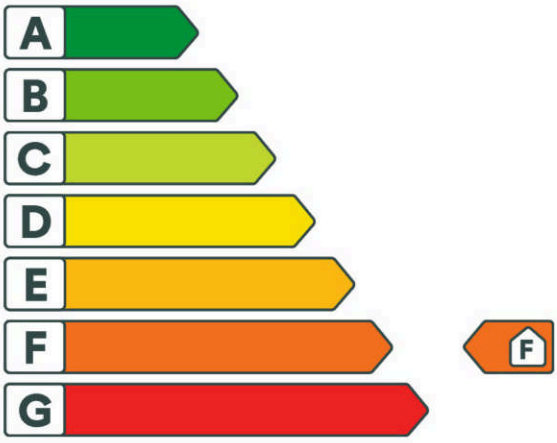
- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp

enova

Energiattest



Adresse	
Schouterrassen 23, 0573 OSLO	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283966**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80201672**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **183**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1937**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
287,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
287,12 kWh/m²	**32 320 kWh**

Schouterrassen 23, 0573 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Schouterrassen 23, 0573 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDTEKTER

for

Schouterrassen Borettslag org nr 977 503 787

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i

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

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

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

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

4 Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

7 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

******

HUSORDENSREGLER FOR SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

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

RO OG ORDEN

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

VEDLIKEHOLD

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

DYREHOLD

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

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

SØPPEL

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

FELLESAREALER/RENHOLD/LÅSING AV YTTERDØRER M.M.

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

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på bygningskroppen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NYTTIGE OPPLYSNINGER VEDRØRENDE SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG:

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

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

Sist endret ved Generalforsamling 2. mai 2017
Schouterrassen Borettslag
v/styret

HUSORDENSREGLER FOR SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

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

RO OG ORDEN

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

VEDLIKEHOLD

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

DYREHOLD

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

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

SØPPEL

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

FELLESAREALER/RENHOLD/LÅSING AV YTTERDØRER M.M.

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

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på bygningskroppen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NYTTIGE OPPLYSNINGER VEDRØRENDE SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG:

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

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

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



INNKALLING 2025

Schouterrassen borettslag

Onsdag 09.04.2025 kl. 17:00
Sinsen kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Schouterrassen borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 5.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på 443 000 kr godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Geena Hvidsten valgt for 2 år 2023

Nestleder, Frida Wergeland Haugen valgt for 2 år 2024

Styremedlem, Andreas Rui valgt for 2 år 2023

Styremedlem, Sofie Grape valgt for 2 år 2024

Styremedlem, Trond Sindre Knem Ingebrigtsen valgt for 2 år 2024

Varamedlem, Victoria Stokke valgt for 1 år 2024

Varamedlem, Kornelie Solenes valgt for 1 år 2024

Varamedlem, Sivert Lindahl valgt for 1 år 2024

5.1 Valg av leder

Styreleder Geena Hvidsten er på valg.

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Geena Hvidsten for en periode på 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Andreas Rui er på valg.

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Andreas Rui for en periode på 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Kornelie Solenes for en periode på 1 år.

Victoria Stokke for en periode på 1 år.

Camilla Alderin for en periode på 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

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

Generalforsamlingen skal velge en ny valgkomite.

Valgkomiteen skal velges for 1 år.

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Schouterrassen borettslag

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

Balanse 2024 Schouterrassen borettslag

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

Balanse 2024 Schouterrassen borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 13 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Schouterrassen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Schouterrassen borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Schouterrassen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schouterrassen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: LONAM-8K04L-XX3PM-BIG5D-J9DB6-A6RZW

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LONAM-8K04L-XX3PM-BIG5D-J9DB6-A6RZW

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-17 07:36:50 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LONAM-8K04L-XX3PM-BIG5D-J9DB6-A6RZW

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Schouterrassen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Schouterrassen borettslag består av 315 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Styret har i denne perioden hatt 17 styremøter.

Styret vil trekke frem følgende saker fra året som gikk:

Fyrhuset og fyrhustaket:

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Varmeanlegg:

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

Bytte av enkelte vinduer og balkongdører:

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

Innkjøp av nye vaskekort:

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

Arkiveringsarbeid:

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

Utskiftning av callingsystem:

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

Samarbeid om trygt lokalmiljø på Sinsen:

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

Byggesaker:

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

Annet:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 09.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Schouterrassen borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 17:00 - Sinsen kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Geena Hvidsten

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter:0

Totalt:32

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 443000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Geena Hvidsten er på valg.

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

Vedtak:
Valgt ble Valgkomiteens innstilling:

Valgt ble: Geena Hvidsten for en periode på 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Andreas Rui er på valg.

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

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Rui for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Valgkomiteens begrunnelse: Solenes og Stokke er varamedlemmer i dag, og ønsker å

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

Vedtak:

Valgt til varamedlemmer ble: Valgkomiteens innstilling:

Kornelie Solenes for 1 år.
Victoria Stokke for 1 år.
Camilla Alderin for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

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

Generalforsamlingen skal velge en ny valgkomite.

Valgkomiteen skal velges for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Julie Marie Stokkendal, Morten Børresen og Eilert Henriksen.

Protokoll for Schouterrassen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bjerknes (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Geena Hvidsten (sign.)	10.04.2025

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1174-1936.

Ferdigattest.

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

under 31/3.1936 *anmeldte byggearbeide*

våningshus, Schouterrassen, kvartal VII,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 183,

tomt nr. - *vei* 419,

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

er opført under lovmessig tilsyn.

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

Attest innkom fra:

Veivesenet, *den* 20/5.1938.

Vann- og Kloakkvesenet, *den* 18/2.1938.

Feiermesteren, *den* 17/11.1937.

Aker bygningskontroll 19de august 1938.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

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

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

Ferdigattest - Schouterrassen 13 - 23

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Milan Pejic
SCHOUTERRASSEN 13

Dato: 06.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528015
9037877

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 183

Vi viser til bestilling av 20260305 for SCHOUTERRASSEN 13.

GNR. 83 BNR. 183

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.1936.

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

3722 m²

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

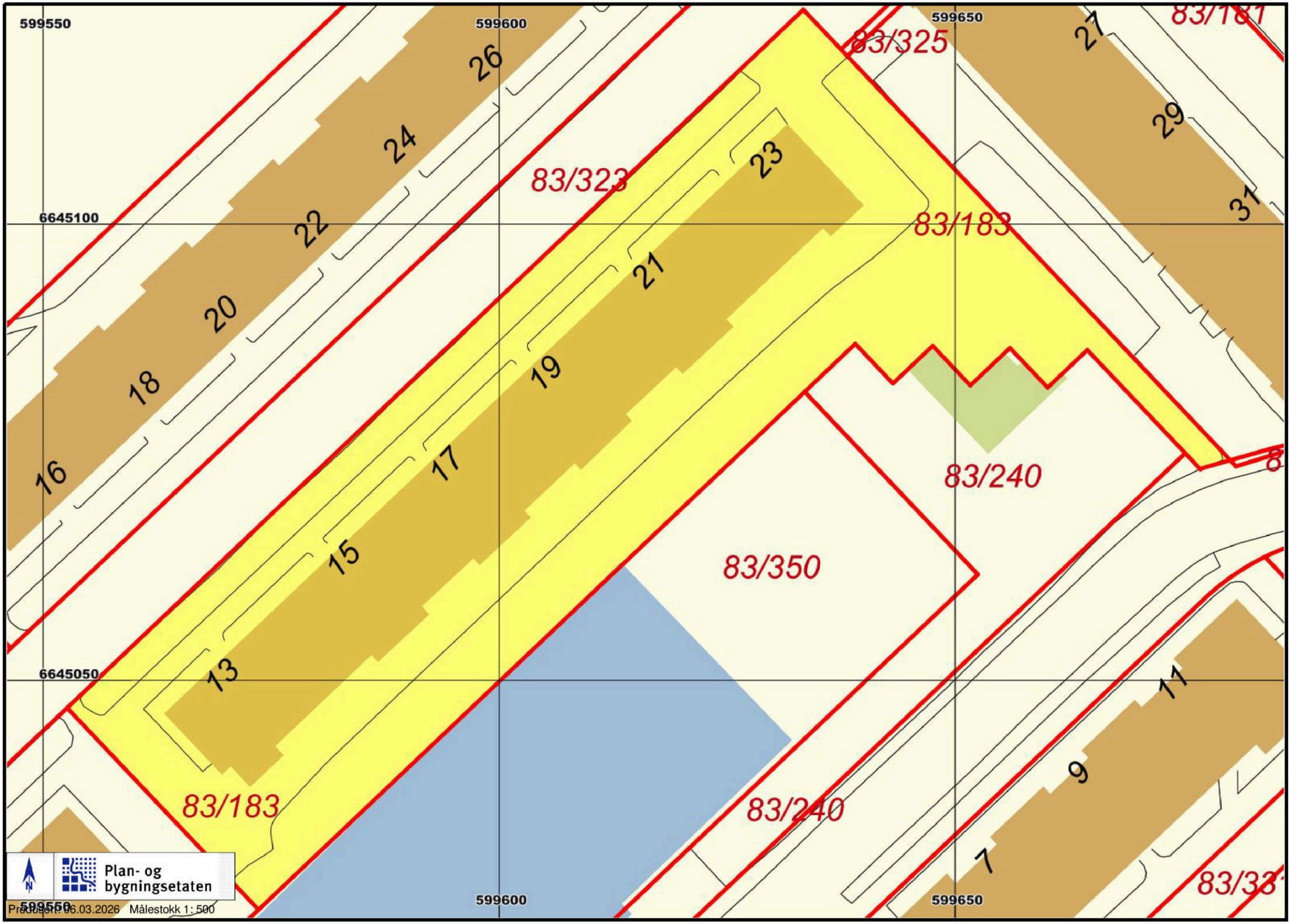
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


599550
599600
599650
6645100
6645050
83/325
83/323
83/183
83/240
83/350
83/183
83/240
26
24
22
20
18
16
23
21
19
17
15
13
27
29
31
11
9
7
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 06.03.2026 Målestokk 1:500

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Schouterrassen 23, 0573 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 183, andelsnr. 369 i SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251089

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Milan Pejic

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 471 45 565

E-post: milan.pejic@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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